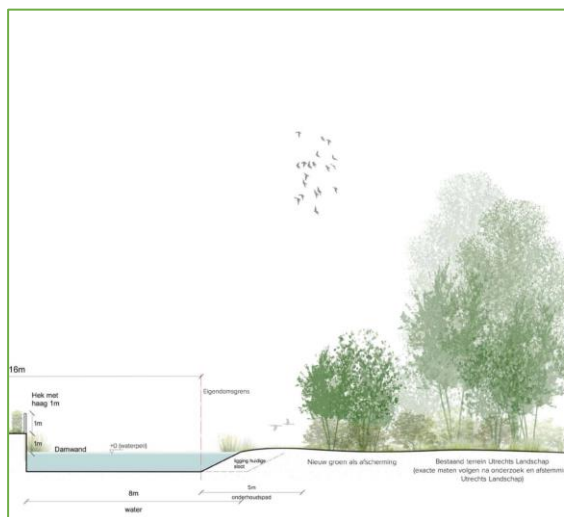


Natuurvisie Plan De Grift

Meerwaardebenadering Utrechtseweg 341 te De Bilt



Opdrachtgever

Verwelius Bouwen

26 mei 2021



Titel:	Natuurvisie Woningbouw De Grift
Subtitel:	Meerwaardebenadering Utrechtseweg 341 te De Bilt
Versie:	1.0
Project nr.:	034-19-BWZ
Datum uitgave:	27 mei 2021
Naam en adres opdrachtgever:	Verwelius Bouwen Energieweg 2 1271 ED Huizen
Samenstellers:	Jacco van der Linden (adviseur BWZ Ingenieurs)
In samenwerking met:	Econsultancy
Afbeeldingen:	IMOSS
Foto's:	BWZ Ingenieurs



Kantoorboerderij Rustenburg
Lekdijk 15 | 4121 KG Everdingen
www.bwz-ingenieurs.nl

Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Tiel onder nr. 30232690



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Status van dit document.....	1
1.3	Opzet van het document	2
1.4	Afbakening.....	2
2	Visie	3
3	Het NNN en de Meerwaardebenadering.....	5
3.1	NNN en de Meerwaardebenadering in het provinciaal beleid	5
3.2	NNN en de Meerwaardebenadering Utrechtseweg 341.....	5
4	Beschrijving van de ontwikkelingen en context.....	6
4.1	Ontwikkeling 1: woningbouw	6
4.2	Ontwikkeling 2: inrichting toeloop en corridor faunapassage	6
4.3	Ontwikkeling 3: Buffer Sandwijk.....	8
4.4	Ontwikkeling 4: nieuwe natuur in de Voorveldse Polder	8
4.5	Context	9
5	Vergelijk huidige situatie en beoogde situatie	12
5.1	Huidige situatie.....	12
5.2	Beoogde situatie	13
6	Effecten van de ontwikkelingen	15
7	Beschouwing wezenlijke waarden en kenmerken, kwaliteit, oppervlakte en samenhang.....	17
8	Borging van de meerwaardebenadering	22
9	Conclusie.....	24

1 Inleiding

Dit document is het visiedocument voor de toepassing van de 'meerwaardebenadering' voor het ontwikkelen van de woningbouwlocatie De Grift aan de Utrechtseweg 341 te De Bilt, zoals is onderbouwd in de NNN-toetsing. Een deel van de woningbouw in het Plan De Gif valt deels binnen de vigerende begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De meerwaardebenadering is onderdeel van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht (art. 6.3 lid 1b), die op 10 maart 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld, samen met de Omgevingsvisie.

1.1 Aanleiding

In 2015 heeft Verwelius (*verder 'de initiatiefnemer'*) de gronden van het voormalig Hessingterrein gekocht van de voormalig eigenaar Hessing. Op deze gronden ligt een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van woningbouw binnen de voormalige bedrijfslocatie. Deze bedrijfslocatie ligt tussen de Utrechtseweg en de Grift. Het vergunde plan betrof de bouw van exclusieve woningen op een besloten terrein. De initiatiefnemer heeft voor de ontwikkellocatie een nieuw plan met een gevarieerder woningbouwprogramma en meer openbare ruimte, waarbij de stedenbouwkundige verkaveling is ingepast in de landschapsstructuur.

Op 29 november 2018 heeft de gemeenteraad van De Bilt de ruimtelijke randvoorwaarden met enkele moties en amendementen vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling, waarbij is aangesloten op het provinciale kernrandzonebeleid. Vanuit deze randvoorwaarden is door IMOSS een landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de woonwijk en de aangrenzende natuur: het plan De Grift. Ten westen van de locatie is een faunatunnel gepland, als onderdeel van een ecologische verbindingszone. Om optimaal ruimte te bieden (toeloop en passage) voor het functioneren, wordt een deel van het voormalig Hessingterrein teruggegeven aan de natuur. Het woongebied dat hierdoor verloren gaat wordt teruggebracht in het zuidelijk deel van het plan. Om dit te kunnen realiseren moet de woonwijk deels worden gerealiseerd op grond die is begrensd als onderdeel van het NNN.

Om op deze locatie het bouwen binnen het NNN mogelijk te maken moet gebruik worden gemaakt van de saldobenadering (zie hoofdstuk 2).

1.2 Status van dit document

Dit document is de visie als bedoeld in de toelichting bij Artikel 6.3 lid 1b van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Deze visie onderbouwt de meerwaarde die het plan De Grift oplevert voor het NNN. Dit document moet in samenhang worden gelezen met het rapport NNN-toetsing NNN-Toetsing en Beoordeling Inrichtingsplan Hessingterrein Utrechtseweg 341 te De Bilt (Econsultancy 25 mei 2021). Deze visie onderbouwt de constatering in de NNN-toetsing, dat de ontwikkeling plaats kan vinden op basis van de meerwaardebenadering en dient ook als onderbouwing van het bestemmingsplan. Dit document kent geen eigen vaststellingsprocedure. Het is ambtelijk ter beoordeling voorgelegd aan de Provincie Utrecht (bevoegd gezag m.b.t het NNN) en wordt als onderdeel van het



bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente De Bilt. De hier op volgende herbegrenzing van het NNN wordt (provinciebreed en periodiek) vastgesteld door Provinciale Staten of tussentijds door Gedeputeerde Staten.

1.3 Opzet van het document

Om de toepassing van de meerwaardebenadering te onderbouwen wordt in de volgende hoofdstukken de volgende opbouw gevolgd:

- Als eerst wordt de visie geformuleerd over de ontwikkellocatie in de context van de omringende natuurwaarden en natuuropgaven (hoofdstuk 2).
- Vervolgens worden het NNN en de systematiek van de meerwaardebenadering toegelicht (hoofdstuk 3).
- Daarna worden de verschillende ontwikkelingen beschreven, waarop de meerwaardebenadering gezamenlijk betrekking heeft. Daarbij worden ook andere ontwikkelingen met een raakvlak en de overige context beschreven, waaronder aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit en gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van het NNN (hoofdstuk 4);
- De huidige situatie en de beoogde situatie die de basis voor de meerwaardebenadering vormen worden beschreven, (hoofdstuk 5);
- De effecten als gevolg van de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie worden per ontwikkeling beschreven. De effecten worden voor de 'wezenlijke kenmerken en waarden' van het NNN en voor de oppervlakte en samenhang behandeld en voorzien van een conclusie (hoofdstuk 6).
- Op basis van hoofdstuk 6 worden de effecten beschreven voor de wezenlijke waarden en kenmerken, oppervlakte en samenhang van het NNN (hoofdstuk 7).
- Hierna wordt de borging van de maatregelen die nodig zijn om de meerwaardebenadering toe te passen benoemd (hoofdstuk 8).
- Ten slotte wordt het ecologisch oordeel geformuleerd waarin wordt aangetoond dat door de ontwikkeling een meerwaarde ontstaat, onder andere met de in de berekening die is beschreven in de toelichting bij Artikel 6.3 lid 1b van de Interim Omgevingsverordening. (hoofdstuk 9).

1.4 Afbakening

Om het in 1.1 beschreven plan mogelijk te maken moet niet alleen worden gebouwd binnen het NNN, maar ook buiten de rode contour. De inhoud van dit document is bedoeld als *onderbouwing voor de meerwaardebenadering in het kader van het NNN*. De ruimtelijke kwaliteit (met name landschap en cultuurhistorie) wordt plaatselijk in de tekst genoemd, maar dit is geen onderbouwing voor het bouwen buiten de rode contour. De voorwaarden voor het bouwen buiten de rode contour liggen vast in de ruimtelijke randvoorwaarden die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van De Bilt.



2 Visie

De natuurvisie op de ontwikkellocatie van het plan De Grift en omgeving heeft de volgende speerpunten die hier onder worden toegelicht:

- Ruimte voor een **optimaal ingerichte corridor en toeloop** bij de faunapassage door de Utrechtseweg.
- **Natuurinclusieve benadering** van de ruimtelijke ontwikkeling.
- **Natuurontwikkeling In de Voorveldse Polder** is integraal onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling.
- **Landschap en cultuurhistorie zijn de basis** voor het ontwerp van de woonwijk en de natuurontwikkeling.

Waar woningbouw op het voormalig Hessingterrein ooit als bedreiging werd gezien voor de natuur, biedt deze nu juist de kans om een ecologische verbinding te realiseren. Het reeds vergunde plan Park Bloeyendaal beperkt de ruimte voor de ecologische verbinding onder de Utrechtseweg ter hoogte van de Werken van Griftenstein. Met het plan De Grift kan grond worden toegevoegd aan de **corridor en de toeloop** die de in 2020 gerealiseerde faunatunnel onder de Utrechtseweg laat functioneren.

Voor het begrip van deze verandering van bedreiging naar kans is een blik op het verleden nodig. De faunatunnel is onderdeel van een natuurverbinding tussen de Vechtplassen en het Kromme Rijngebied. De Biltseweg is hierin een bottleneck. De weg is druk en grotendeels bebouwd. Ter hoogte van de Werken van Griftenstein ligt de laatste mogelijkheid voor een verbinding, maar de ruimte is krap. De ruimte voor een toeloop en corridor naar de faunatunnel wordt beperkt door de ligging van het voormalige Hessingterrein, met de huidige mogelijkheid om hierop woningen te ontwikkelen (reeds vergunde plan Bloeyendaal). Hier ligt de zwakke schakel in de verbinding tussen de faunatunnels onder de Utrechtseweg en Biltse Rading en de faunatunnels naar Landgoed Oostbroek en verder ten zuiden van de A28.

In het verleden waren er grote plannen om in het Natuurnetwerk Nederland (toen de 'Ecologische Hoofdstructuur') te investeren. Verbinding van natuurgebieden ten oosten van Utrecht was een belangrijk onderdeel van het Landinrichtingsplan Groenraven Oost. Het plan voorzag zelfs in de verwerving en sanering van tankstations bij Griftenstein, om een optimale natuurverbinding te kunnen maken. Dit is echter nooit gelukt en vanaf 2010 dwongen drastische bezuinigingen van het Rijk de provincies om het NNN te verkleinen. De ambitie om de verbinding te realiseren is gebleven; dat blijkt uit het feit dat de provincie heeft geïnvesteerd in de faunatunnel onder de Utrechtseweg. Doelgerichte beleidsinstrumenten om de grond rondom de tunnel optimaal in te richten zijn er echter niet meer.

Het nieuwe particuliere initiatief De Grift voor de ontwikkeling van woningen biedt een nieuwe kans. Een **natuurinclusieve benadering**, waarbij de omgeving van de woningbouwlocatie voor natuurontwikkeling wordt benut, levert een optimale inrichting op van de toeloop en de corridor van en naar de faunatunnel. **De begrenzing van de woningbouw aan de westkant respecteert het ruimtebeslag dat nodig is om een**

functionerende toeloop en corridor in te kunnen richten. Om deze functionaliteit voor de hele corridor mogelijk te maken moet verder worden gekeken dan de huidige begrenzing van het NNN, dat vooral volgend is op de bestaande situatie en de oude functionaliteit van het voormalig Hessingterrein. Er moet ook verder worden gekeken dan alleen ten zuiden van de Utrechtseweg, want ook **ten noorden van de weg liggen kansen voor de natuurverbinding.** Met name door de grondpositie van de provincie Utrecht zijn kan hier NNN-oppervlakte worden gecompenseerd waarmee ook de natuurverbinding wordt geoptimaliseerd. In de Voorveldse Polder (zie 4.5) heeft de provincie percelen in bezit die niet zijn begrensd als NNN, maar wel de potentie hebben om de samenhang van het NNN en de verbinding te versterken.

Het nieuwe particuliere initiatief biedt hiernaast de mogelijkheid om ten opzichte van het reeds vergunde plan Bloeyendaal grote verbetering te brengen in de inpassing van de woningbouw in **landschappelijke en cultuurhistorische structuren.**

Ontwikkeling van natuur en woningbouw volgens deze visie vragen om een andere begrenzing van het NNN. De ruimtelijke consequenties van deze visie lopen tegen het “nee, tenzij-regime” aan dat het NNN beschermt. In de komende hoofdstukken wordt stapsgewijs toegelicht hoe vanuit deze visie meerwaarde voor het NNN (inclusief het gebied ten noorden van de Utrechtseweg) wordt gerealiseerd.



3 Het NNN en de Meerwaardebenadering

Een deel van de ontwikkeling van de woningbouw aan de Utrechtseweg 341 vindt plaats binnen de begrenzing van het NNN. Dit is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden.

3.1 NNN en de Meerwaardebenadering in het provinciaal beleid

Het NNN is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Interim Omgevingsverordening. Het beschermingsregime van de provincie voor het NNN bepaalt dat *“een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland geen nieuwe bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN”, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het NNN.*” (Artikel 6.3 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening). Het NNN-regime beschermt de oppervlakte, samenhang en de ‘wezenlijke waarden en kenmerken’. De wezenlijke waarden en kenmerken’ zijn in de Provinciale Ruimtelijke Verordening als volgt geformuleerd:

1. *de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;*
2. *de robuustheid en de aaneengeslotenheid van het NNN;*
3. *de aanwezigheid van bijzondere soorten;*
4. *de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.*

In Artikel 6.3 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening zijn uitzonderingen opgenomen. Eén er van is de ‘meerwaardebenadering’ die is beschreven in lid 1b: *“ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang”.*

3.2 NNN en de Meerwaardebenadering Utrechtseweg 341

Het bouwen binnen het NNN als onderdeel van de ontwikkeling van het plan De Grift is een combinatie van ruimtelijke ingrepen (woningbouw, natuurontwikkeling en aanpassing van het watersysteem), mét een effect op het NNN, doordat een deel van de woningen binnen de vigerende begrenzing van het NNN wordt gebouwd. Door de woningbouw te ontwikkelen in samenhang met natuurontwikkeling (waaronder compensatie en de inrichting van de toeloop en corridor van de faunapassage) ontstaat een meerwaarde voor de wezenlijke waarden en kenmerken, kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het NNN.

4 Beschrijving van de ontwikkelingen en context

In 4.1 t/m 4.4 worden de ontwikkelingen beschreven die in samen in het plan De Grift leiden tot meerwaarde voor het NNN. Deze ontwikkelingen zijn:

- de ontwikkeling van de woningbouwlocatie en openbare ruimte;
- de inrichting van de zuidelijke toeloop en corridor van de faunapassage onder de Utrechtseweg;
- de inrichting van nieuwe natuur op de percelen in het bezit van de initiatiefnemer buiten het landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp (in het bestemmingsplan bestemd als natuur);
- de inrichting van nieuwe natuur op een perceel ten noorden van de Utrechtseweg (in het bestemmingsplan bestemd als natuur).

In 4.4 en 4.5 worden ontwikkelingen en de bestaande situatie in de omgeving beschreven, waarop de bovenstaande ontwikkelingen aansluiten.

De locatie van de ontwikkelingen is aangegeven op afbeelding 1 (pagina 11).

4.1 Ontwikkeling 1: woningbouw

Voor de woningbouw is een landschappelijk en stedelijk ontwerp opgesteld door IMOSS. De opzet verschilt sterk van het oorspronkelijke plan voor het Hessingterrein (het reeds vergunde plan Bloeyendael). In tegenstelling tot dit plan is in het plan De Grift niet uitgegaan van de huidige contour van het Hessingterrein.

De stedenbouwkundige opzet is sterk geënt op de landschappelijke onderlegger. De loop van de Grift wordt grotendeels teruggelegd naar de oude loop aan de Utrechtseweg. In de huidige stedenbouwkundige visie is er een bandbreedte opgenomen van 120 tot 150 woningen. Het programma bestaat uit grondgebonden woningen.

Naast het woonprogramma is het omliggende groene gebied meegenomen in het ontwerp. Een aanzienlijk deel wordt ingericht als natuurterrein, ten behoeve van het functioneren van de ecologische corridor inclusief de faunapassage (zie 4.2). Ook wordt de Nieuwe Hollandse Waterlinie gerespecteerd in het plan. De ligging wordt weer zichtbaar gemaakt en een ontbrekend stuk tankval wordt in ere hersteld. Aandachtspunten in het ontwerp zijn de aansluitingen van de openbare ruimte en tuinen op het water, die waarborgen dat het natuurgebied vanuit de woonwijk niet toegankelijk is.

Het meest zuidelijke deel van de woonwijk ligt binnen de begrenzing van het NNN.

4.2 Ontwikkeling 2: inrichting toeloop en corridor faunapassage

De provincie Utrecht heeft een faunapassage gebouwd onder de Utrechtseweg, naast de ontwikkellocatie. De faunapassage vormt onderdeel van de ambitie om natuur



te verbinden tussen het Langbroekerwetering-Kromme Rijngebied en het Vechtplassengebied/ Noorderpark. De faunapassage onder de Utrechtseweg bestaat uit een faunatunnel die in lijn met de werken van Griftenstein onder de

Utrechtseweg doorloopt. Om de verbinding te laten werken, is een goede geleiding van de doelsoorten noodzakelijk. Om de faunapassage op lokaal niveau optimaal te laten functioneren voor bijzondere soorten in de omgeving is door Alterra een rapport opgesteld (Van der Grift 2009). In dit rapport staat een theoretisch model voor de inrichting van een 'toeloop' en een 'corridor' waarbij speciaal aandacht uitgaat naar doelsoorten. Dit theoretisch model bestaat uit een toeloop in de vorm van een halve cirkel met een straal van 150 meter, gemeten van uit het hart van de tunnel en een corridor: een zone met een breedte van 150 meter van de faunatunnel naar de bestaande natuur.

In het Alterra rapport (Van der Grift 2009) zijn de biotopen beschreven die nodig zijn om de verbinding ecologisch te laten functioneren voor de doelsoorten. Hierbij zijn ook maten en een oppervlakteverhouding aangegeven.

Een deel van de toeloop en corridor liggen binnen het bezit van de initiatiefnemer. Deze gronden zullen gelijktijdig met de woningbouw worden ingericht als natuur. Hiervoor wordt ook een deel van het huidige bedrijfsterrein aan het NNN toegevoegd. Om vanuit het theoretische model uit het Alterra-rapport (Van der Grift 2009) naar een uitvoerbaar ontwerp voor de toeloop en corridor te komen is het volgende ontwerpproces doorlopen:

- De in het Alterra-rapport (Van der Grift 2009) beschreven inrichting is vertaald naar uitvoerbare 'bouwstenen'. Hierbij is gebruik gemaakt van het geldende Peilbesluit en de geldende Legger Waterlopen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
- Voor de bouwstenen zijn naar rato van het bezit van de initiatiefnemer benodigde oppervlaktes bepaald. Op basis hiervan is een schetsontwerp gemaakt, om de ruimtelijke consequenties in beeld te krijgen van een strikt ecologisch ingestoken ontwerp van de toeloop en corridor.
- Het schetsontwerp is voorgelegd aan en besproken met ambtenaren van de Gemeente De Bilt en de Provincie Utrecht. Hierbij zijn de conflicten tussen de natuurfunctie met landschap en cultuurhistorie vastgesteld en geformuleerd als ontwerpopgave.
- In enkele ontwerpplannen is de inrichting van de corridor en toeloop uitgewerkt en ingepast in het plan De Grift. Hierbij zijn oplossingen voor de conflicten verwerkt en is het ontwerp afgestemd op de reeds aanwezige natuurwaarden grenzend aan het bezit van de initiatiefnemer (met name het bestaande groen op de Werken van Griftenstein).

Het resultaat is een realistische vertaling van het theoretisch model uit het Alterra-rapport (Van der Grift 2009). Hierbij zijn gedurende het proces de bouwstenen en inrichting getoetst door ecologen van Econsultancy op eisen vanuit het NNN en de bijbehorende bijzondere soorten en doelsoorten. Het ontwerp is daarmee een optimale, ecologische invulling van de toeloop en corridor, waarbij is aangesloten op de landschapsstructuur en cultuurhistorische waarden (met name de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

4.3 Ontwikkeling 3: Buffer Sandwijck

Naast de natuurontwikkeling in de toeloop en corridor, wordt ook tussen de woonwijk en landgoed Sandwijck voormalige landbouwgrond van de initiatiefnemer ingericht als nieuwe natuur. Deze is reeds begrensd in het NNN, maar niet ingericht. Het belangrijkste doel van deze nieuwe natuur is het bieden van primair foerageergebied voor de das ter compensatie van het verdwijnen van secundair foerageergebied. De inrichting bestaat uit grasland, struweel aan de zijde van de woningen en enkele fruitbomen verspreid over de percelen.

4.4 Ontwikkeling 4: nieuwe natuur in de Voorveldse Polder

Ten noorden van de Utrechtseweg heeft de provincie grond in bezit buiten de begrenzing van het NNN die nu in gebruik is als landbouwgrond. De potentie is door Econsultancy beoordeeld; de percelen zijn geschikt om in te richten als Fauna- en Kruidenrijk Grasland (beheertype SNL). Met name de meest noordwestelijke percelen liggen strategisch om te benutten voor natuurontwikkeling. De percelen zijn nu in gebruik als agrarisch grasland. Ze grenzen aan de nieuwe natuur die in de Voorveldse Polder wordt ontwikkeld. De percelen liggen ongeveer 475 meter verwijderd van de dorpsrand, sluiten aan op een bosje en liggen van de beschikbare percelen het meest in de route tussen de faunatunnels van de Utrechtseweg en de Biltse Rading. Daarnaast is er een plan om in het bosje een kunstmatige dassenburcht te realiseren om dassen te motiveren zich buiten de invloeden van de bebouwde kom te vestigen. Ontwikkeling van dit perceel tot fauna- en kruidenrijk grasland met landschapselementen kan bijdragen aan het verrijken van vegetatiestructuren en het insectenleven binnen het NNN. Door op dit perceel natuur te ontwikkelen, wordt de omgeving rond de kunstmatige dassenburcht geschikter voor de das, wat de kans dat de das zijn intrek neemt in de kunstmatige dassenburcht vergroot.

De percelen krijgen de bestemming natuur, worden toegevoegd aan het NNN als beheertype 'Fauna- en kruidenrijk grasland'. Dit beheertype is vastgelegd in de Index Natuur en Landschap als type N12.02. Door structurelementen te realiseren wordt de hoogste kwaliteit van dit beheertype gerealiseerd. De structurelementen zijn:

- Natuurvriendelijke oevers. Deze worden gerealiseerd aan de zuidoostelijk gelegen grens van het perceel, op de lange zijde. Het wordt geen doorlopend oeverprofiel, maar plekken waar een halve cirkel wordt afgegraven met profiel van circa 1:10. De straal van de halve cirkels varieert en is gemiddeld 10 meter. Op deze manier ontstaan plaatselijk 'plasdras-' of 'moeras-zones'. Hierbij is het uitgangspunt dat het aandeel ondiep water, in combinatie met een oever met flauw talud, over een groter oppervlak wordt uitgebreid.
- Ondiepe greppel. Op het midden van de percelen wordt in de lengterichting een (ondiepe) greppel gegraven (over de lengte), in het midden, van het perceel. Deze bestaat uit kortere losse fragmenten. De greppel ligt minimaal 15 meter van de grens van het perceel en sluit niet aan op de oever. De greppel mag (deels) tot 9 maanden per jaar drassig tot nat zijn (bij hogere waterstand of afloop van hemelwater). De greppel zorgt voor meer gradiënten en daardoor voor een rijkere vegetatiestructuur.



- Ruigte. Parallel aan de natuurvriendelijke oevers wordt door doelgericht beheer via spontane ontwikkeling ruigte en struweel gerealiseerd, naar verwachting vooral met braam en boswilg.

Door op deze locatie NNN-waardige natuur in te richten kan het verlies aan oppervlakte NNN als gevolg van ontwikkeling 1 worden gecompenseerd. Ten zuiden van de Utrechtseweg wordt een deel van het voormalige Hessingerterrein aan het NNN toegevoegd. Deze oppervlakte is kleiner dan de oppervlakte die verdwijnt. De benodigde oppervlakte voor het salderen kan worden bereikt door ten noorden van de Utrechtseweg natuur te realiseren, waarbij tegelijk het functioneren van de faunatunnel wordt versterkt.

4.5 Context

In de omgeving spelen nog enkele ontwikkelingen van derden die een sterke samenhang hebben met de hier voor beschreven inrichting van nieuwe natuur.

Faunapassage Utrechtseweg

De belangrijkste context is de in 2020 door de Provincie Utrecht gerealiseerde faunapassage onder de Utrechtseweg. De positionering van de toeloop en corridor zijn afgestemd op de ligging van de faunatunnel en de beschikbare ruimte. Onderdeel van de aanbesteding van de provincie is ook het verleggen van de toegangsbrug van autodemontagebedrijf Akkie Stomphorst en de aanleg van een faunabrug over de Grift. Een goede inrichting van de toeloop en corridor zijn essentieel voor het functioneren van de faunapassage, die onderdeel is van een grote verbinding van het Noorderpark en de Vechtplassen naar het Kromme Rijngebied.

Faunapassage Biltse Rading

Als onderdeel van de verbinding van het Noorderpark en de Vechtplassen naar het Krommerijngebied is door de Provincie Utrecht ook een faunapassage gerealiseerd onder de Biltse Rading, op grond van de Gemeente Utrecht.

Integraal gebiedsplan Voorveldse Polder

Voor Het gedeelte van de Voorveldse Polder in de gemeente De Bilt werken we sinds de zomer aan een integraal Gebiedsplan voor de Voorveldse Polder. Doel van het plan is het versterken van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten in het gebied. De compensatiepercelen die onderdeel uitmaken van het Plan De Grift zijn opgenomen in deze visie.

Natuurontwikkeling Voorveldse Polder

Op gronden van het Utrechts Landschap en de Provincie Utrecht wordt natuur ontwikkeld in het kader van het NNN. In 2010 is al een ontwerp opgesteld en een bestek uitgewerkt voor de inrichting van de Voorveldse Polder. Om diverse redenen zijn aspecten van het ontwerp aangepast en is de uitvoering van het project uitgesteld. In 2018 is de voorbereiding opnieuw gestart. In het gebied zijn bodemverontreinigingen aanwezig. Na

sanering wordt het maaiveld verlaagd en krijgt het gebied een eigen peil, zodat ongeveer 6 hectare nat schraalland wordt ontwikkeld.

Bestaande Natuur

De locatie is omgeven door de volgende bestaande natuurgebieden:

- **Landgoed Sandwijk:** dit landgoed is in het bezit van Het Utrechts Landschap. Het bestaat uit bospercelen, vochtige graslanden, landschapselementen en waterpartijen. Het landgoed fungeert als stapsteen in de ecologische verbinding tussen het Noorderpark en de Krommerijnstreek en grenst direct aan de in te richten natuur rond de woningbouwlocatie. Door aangepast beheer (aanleg van wintervoedselakkers, boomgaarden, broedhopen) is het landgoed van belang voor diverse soorten vogels en zoogdieren en herbergt een ringslangenpopulatie. Tussen het landgoed en de toekomstige woningen ligt een bufferzone van minimaal 50 meter.
- **Bezit Utrechts Landschap tussen Utrechtseweg en A28:** ten zuiden van de woningbouwlocatie tot aan de A28 heeft Het Utrechts Landschap diverse percelen in bezit en beheer. Het gaat om vochtige hooilandjes, houtwallen en moerasbosjes. Deze natuurpercelen zijn onderdeel van de ecologische verbinding tussen het Noorderpark en de Krommerijnstreek, sluiten aan op de faunapassage onder de A28 naar Landgoed Oostbroek en grenzen direct aan de in te richten natuur rond de woningbouwlocatie. Het gebied kent een karakter van kleinschalig cultuurlandschap waarbij zowel graasbeheer als maaibeheer wordt toegepast. Dergelijk cultuurlandschap faciliteert soorten als das, vos en ree. Houtwallen dienen als 'snelwegen' voor das, het moerasbosje dat grenst aan de woningbouwlocatie is een bekende 'kraamkamer' voor reeën.
- **Werken van Griftenstein:** dit verdedigingswerk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt ten westen van de in te richten natuur rond de woningbouwlocatie en vormt samen hiermee de toeloop en corridor van de faunapassage onder de Utrechtseweg. Het bestaat uit een aarden wal met grasland en grote populieren. Onder aan de wal liggen sloten en rabatten met elzenhakhout. Het meest zuidelijke deel is een waardevol moerasbosje. De werken van Griftenstein voorzien in de benodigde hoeveelheid bosachtige beplanting die nodig is om dekking te bieden in de toeloop en corridor.

Landschap en ruimtelijke kwaliteit

Het gebied ligt in de kernrandzone van De Bilt. De ruimtelijke kwaliteit waarmee rekening moet worden gehouden ligt vast in de Ruimtelijke Randvoorwaarden, die door de gemeenteraad van De Bilt zijn vastgesteld op 28 november 2018. De belangrijkste kwaliteiten waarmee rekening moet worden gehouden bij de inrichting van de natuur rondom de woningbouwlocatie zijn de openheid en de landschapsstructuur. In 4.2 is beschreven hoe hiermee is omgegaan in het ontwerpproces.

Cultuurhistorie

Het gebied ligt in het schootsveld van de Werken van Griftenstein. Dit verdedigingswerk (infanteriestelling met aarden wal) is een onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie



dat de toegang tot Utrecht via de Utrechtseweg verdedigde. Het onderdeel is in 2015 gerestaureerd.

Van oost naar west is de oorspronkelijke opbouw globaal als volgt:

- Aarden wal met opgaande begroeiing (met name snel groeiende populieren) die het verdedigingswerk aan het zicht onttrekken.
- Zone met sloten/rabatten en elzenhakhout.
- Open weiland in het schootsveld met een tankval (gracht).



afb 1: ontwikkelingen en context

5 Vergelijk huidige situatie en beoogde situatie

Ter onderbouwing van de meerwaarde die de gezamenlijke ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 4 opleveren voor de natuur moeten de geplande ontwikkelingen worden afgewogen tegen de huidige situatie. In dit hoofdstuk wordt eerst de huidige situatie beschreven. Daarna wordt de situatie na de gezamenlijke ontwikkelingen beschreven (de 'beoogde situatie').

5.1 Huidige situatie

De huidige situatie (zie afbeelding 2) is vastgelegd in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied-Zuid (2010). Hierin zijn in het plangebied de volgende bestemmingen opgenomen:

- **Bedrijventerrein:** het voormalige Hessingterrein tussen de huidige loop van de Grift en de Utrechtseweg. Voor dit perceel is een voorbereidingsbesluit vastgesteld om de bestemming te veranderen naar Wonen. Voor het perceel is een bouwvergunning verleend voor woningbouw (het reeds vergunde plan Bloeyendaal).
- **Water:** de huidige loop van de Grift.
- **Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden:** deze bestemming ligt op de percelen die in bezit zijn van de initiatiefnemer buiten het huidige bedrijfsterrein en worden door de Grift gescheiden van het bedrijfsterrein. Voor deze percelen geldt de wijzigingsbepaling 'natuur- en landschapsontwikkeling', op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd naar Natuur.

Direct grenzend aan het plangebied hebben alle percelen de bestemming **natuur**. Voor Landgoed Sandwijck geldt bij deze bestemming het doel 'landgoedpark'. Voor de Werken van Griftenstein geldt het doel 'behoud van cultuurhistorische waarden'

De huidige situatie is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijfsterrein van het voormalige Hessingterrein is niet meer in gebruik. De percelen van de initiatiefnemer aan de andere zijde van de Grift worden niet gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. Deze zijn sterk verruigd en worden jaarlijks gemaaid om verdere verruiging en bos- en struweelvorming tegen te gaan. Op de percelen groeien grote hoeveelheden van de exoten Japanse Duizendknoop, Reuzenbereklaauw en in de sloten Kroosvaren. De percelen zijn begrensd als natuur in het NNN, zonder specifiek natuurdoel (SNL beheertype N00.00). De huidige vegetatie heeft geen hoge biodiversiteitswaarde (plaatselijk wel faunistische waarde), maar de percelen hebben wel de potentie om ingericht te worden als nieuwe natuur.

In de huidige situatie is de een faunapassage aanwezig (gerealiseerd in 2020). De huidige inrichting van het NNN op het bezit van de initiatiefnemer voldoet niet als toeloop/corridor voor deze faunapassage. Er zijn op dit moment nog geen plannen om de toeloop en de corridor in te richten.

De overige natuur (buiten het bezit van de initiatiefnemer) is ingericht en bestemd als natuur en in eigendom/beheer van de Gemeente De Bilt (Griftenstein) en Het Utrechts



Landschap. De aanwezige natuurwaarden in de huidige situatie zijn uitgebreid beschreven in het rapport NNN-toetsing NNN-Toetsing en Beoordeling Inrichtingsplan Hessingterrein Utrechtseweg 341 te De Bilt (Econsultancy 25 mei 2021).



afb 2: NNN begrenzing in de huidige situatie. Binnen het huidige bedrijfsterrein is het plan Bloeyendaal geprojecteerd (dit plan niet gerealiseerd, maar is reeds vergund).

5.2 Beoogde situatie

De beoogde situatie na de realisatie van het plan De Grift (zie afbeelding 3) van de in hoofdstuk 4 beschreven ontwikkelingen is als volgt:

Wonen: woonwijk en openbare ruimte conform het landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp van IMOSS. Het grootste deel van het voormalig Hessingterrein verandert in een woonwijk met een lagere dichtheid en een betere landschappelijke inpassing dan in het reeds vergunde plan Bloeyendaal.

Een deel van de percelen van de initiatiefnemer met de huidige bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' wordt onderdeel van de woonwijk. De bestemming verandert in 'Wonen', 'Verkeer', '(Openbaar Groen' etc.). Deze oppervlakte wordt onttrokken aan de begrenzing van het NNN.

Inrichting corridor en toeloop: voorafgaand aan of gelijktijdig met de woningbouw wordt het bezit van de initiatiefnemer tussen de Werken van Griftenstein en de woonwijk ingericht conform het inrichtingsplan van IMOSS. Hiermee wordt de (op dat moment gerealiseerde) faunatunnel aangesloten op de toeloop en corridor die de doelsoorten geleidt tussen de natuurterreinen van het Utrechts Landschap ten noorden en zuiden van de Utrechtseweg. Het uitgangspunt daarbij is het Alterra-rapport (Van der Grift 2009),

waarin is beschreven hoe de omgeving van de faunapassage moet worden ingericht. De percelen met de huidige bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' krijgen de bestemming 'Natuur'. Een westelijke strook van het huidige Hessingterrein met de bestemming bedrijventerrein krijgt de bestemming Natuur en wordt als compensatie aan het NNN toegevoegd. Hierdoor wordt de toeloop naar de faunapassage verbreed.

Alle percelen in de toeloop en corridor zijn of worden onderdeel van het NNN. Het deel dat nu onderdeel is van het Hessingterrein is een toevoeging aan het NNN. Het natuurstype conform SNL volgt uit het inrichtingsplan en is volgend op de functie als toeloop corridor (met name Fauna- en kruidenrijk grasland & Moeras).

Inrichting buffer Sandwich: behalve de toeloop en de corridor wordt ook de bufferzone tussen de woonwijk en Landgoed Sandwich als nieuwe natuur ingericht. Het natuurstype conform SNL wordt Fauna- en kruidenrijk grasland.

Inrichting nieuwe natuur in de Voorveldse Polder: het afbeelding 3 aangegeven perceel wordt ingericht als Fauna- en kruidenrijk grasland. De huidige bestemming (Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, zonder wijzigingsbevoegdheid) verandert in Natuur. Deze oppervlakte wordt als compensatie toegevoegd aan het NNN. Dit perceel sluit aan op het bestaande NNN.



afb 3: beoogde situatie met het landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp plan van IMOSS (mei 2020), ingerichte toeloop/corridor en ingerichte nieuwe natuur ten noorden van de Utrechtseweg.

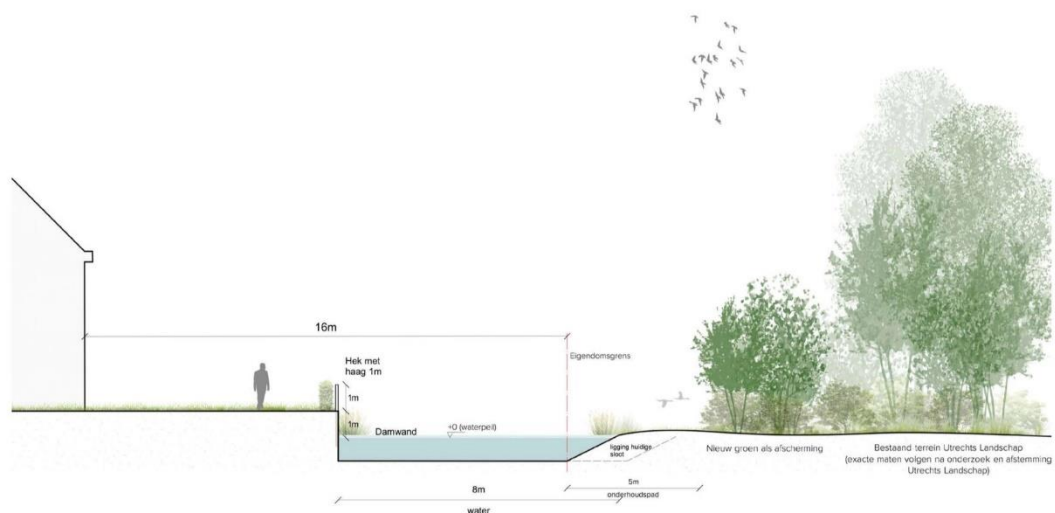


6 Effecten van de ontwikkelingen

Het uitgangspunt voor de beschrijving van de effecten van de ontwikkelingen zijn de in hoofdstuk 5 beschreven huidige situatie (waarin het plan Bloeyendael reeds is vergund) en beoogde situatie. Een positief of negatief effect is dus altijd een effect van het plan De Grift (de planologische wijzigingen) ten opzichte van het reeds vergunde 'plan Bloeyendael' en het vigerende planologisch beleid. Bij de beschrijving van de effecten moet worden opgemerkt dat ook in de huidige situatie (waarin het Hessingerterrein bebouwd kan worden binnen de huidige loop van de Grift), effecten zullen op treden als gevolg van woningbouw.

De effecten worden per ontwikkeling beschreven voor de 'wezenlijke waarden en kenmerken' (zie ook hoofdstuk 3.1).

De negatieve effecten, de maatregelen tegen de negatieve effecten, de positieve effecten en de conclusie per wezenlijke waarde is beschreven in een tabelvorm (bijlage 1). In de tabel wordt verwezen naar een afscheiding van achtertuinen en het water in het aangrenzende NNN. De afscheiding van de wijk ten opzichte van het zuidelijk gelegen bosje is schematisch weergegeven in afbeelding 4. Het hoogteverschil met het water in combinatie met de haag wordt bij alle tuinen die aan natuurgebied grenzen toegepast.



afb 4: scheiding achtertuinen en water. Door de combinatie van het hoogteverschil, de rietstrook en het hek wordt het water en daarmee de natuur ontoegankelijk. Deze inrichting en erfafscheiding moet worden gehandhaafd. Aanpassingen, zoals het verwijderen van het hek of het bouwen van steigers op en aan het water zijn verboden.

In de Interim Omgevingsverordening wordt speciale aandacht gevraagd voor het onderwerp samenhang met de volgende criteria:

1. de aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit (bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen, zoals waardevolle oude boskernen);
2. gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van het NNN;
3. de aanwezigheid van bijzondere soorten;
4. de aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes).

Ad. 1: Het bestaande natuurgebied van het Utrechts Landschap, zoals beschreven in hoofdstuk 5 is een goed ontwikkeld en afgeschermd cultuurlandschap en daardoor van grote waarde als schakel in de ecologische verbindingszone tussen Het Noorderpark en het Kromme Rijngebied. Het plan De Grift voorziet, conform het Alterra-rapport (Van der Grift 2009) in een optimalisatie van de faunapassage onder de Utrechtseweg, die deel uitmaakt van deze verbinding. In en om het plangebied zijn geen oude boskernen aanwezig.

Ad. 2: Dit geldt voor het totale NNN-gebied rondom de woningbouw van het Plan De Grift en de compensatie ten noorden van de Utrechtseweg. Tegen de negatieve effecten van deze woningbouw op de aangeengeslotenheid en robuustheid worden maatregelen genomen (zie Bijlage 1) en het Plan De Grift voorziet in een verbreding en optimalisatie van de toeloop en de corridor van de faunapassage onder de Utrechtseweg conform het Alterra-rapport (Van der Grift 2009) en een versterking van de samenhang ten noorden en zuiden van de Utrechtseweg door de inrichting van de compensatiepercelen als Fauna- en Kruidenrijk grasland.

Ad. 3: De op basis van de Wnb art. 3.10 beschermde soorten das en ringslang zijn aanwezig. In Bijlage 1 is beschreven hoe het plan De Grift meerwaarde oplevert voor het leefgebied van deze soorten.

Ad. 4: Het plan De Grift voorziet in een toename van primair foerageergebied voor de Das en optimaliseert conform het Alterra-rapport (Van der Grift 2009) de verbindingszone bij de faunapassage onder de Utrechtseweg.



7 Beschouwing wezenlijke waarden en kenmerken, kwaliteit, oppervlakte en samenhang

In dit hoofdstuk wordt de meerwaarde van het plan De Grift onderbouwd met de een oppervlakte berekening en de puntenberekening die is beschreven in de toelichting bij Artikel 6.3 lid 1b van de Interim Omgevingsverordening en worden de effecten van de ontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk 6 en bijlage 1 integraal beschouwd.

Het oppervlakte NNN zal als gevolg van de bouw van de woonwijk met 1,13 hectare afnemen en met 1,55 hectare toenemen (zie onderstaande tabel). Dit is de eerste conform Bijlage 11 van de Interim Omgevingsverordening (berekenen compensatieopgave).

Oppervlaktes NNN +/- in m2	
Afname door bouwen binnen het NNN	- 11.330 m2
Toevoeging deel Hessingterrein aan het NNN in de corridor	+ 4.820 m2
Saldering oppervlakte NNN in de Voorveldse Polder ¹	+ 10.710 m2
Toename oppervlakte NNN per saldo	+ 4.200 m2

De tweede voorwaarde waaraan wordt voldaan om de meerwaardebenadering toe te passen wordt onderbouwd door de volgende formules:

$$N_{popg} = A1 \cdot (1,0 + Tt1) \cdot (1,0 + Tn1) + A2 \cdot (1,0 + Tt2) \cdot (1,0 + Tn2) + A3 \cdot (1,0 + Tt3) \text{ enz.}$$

waarbij wordt verstaan onder:

- Npopg: natuurpunten compensatieopgave;
- A1: de oppervlakte met het beheertype 1;
- Tt1: de toeslag voor de hersteltijd van het beheertype 1 dat wordt aangetast;
- Tn1: de toeslag voor het beheertype 1.

De uitkomst van de berekening van de natuurpunten van de compensatie in het plan De Grift moet hoger zijn. De natuurpunten van de compensatie in het plan De Grift wordt als volgt berekend:

¹ In de Voorveldse polder worden twee percelen benut voor de saldering van de oppervlakte NNN. De totale oppervlakte van de twee percelen samen is 6.120 + 6.090 = 12.210 m2. Van het noordelijke perceel is het bestaande bosje, met een oppervlakte van 1.500 m2 al onderdeel van het NNN. Daarmee is de totale oppervlakte die in de Voorveldse Polder aan het NNN wordt toegevoegd 10.710 m2.

$$Np_{comp} = A11 \cdot (1,0 + Tn11) + A12 \cdot (1,0 + Tn12) + A13 \cdot (1,0 + Tn13) \text{ enz.}$$

waarbij wordt verstaan onder:

- Npcomp: natuurlpunten te realiseren compensatie;
- A1: de te realiseren oppervlakte met het beheertype 1;
- Tn1: de toeslag voor het te realiseren beheertype 1;

De beheertypen die in de berekening worden aangehouden volgen uit de

De oppervlakte NNN die verdwijnt ten bate van de woningbouw bestaat uit begrensde, maar nog niet ingerichte NNN. In het natuurbeheerplan is voor deze gronden nog geen natuurtype vastgelegd. Het best passende beheertype is hier Fauna- en Kruidenrijk Grasland (N12.02). beheertypes met een hogere botanische waarde (schraller) lijken hier niet haalbaar en sluiten minder goed aan bij het leefgebied van de das. Het beheertype heeft een hersteltijd van minder dan tien jaar, waarvoor in de bijlage 11 van de Interim Omgevingsverordening is een toeslag van 0,1 is aangegeven. De toeslag voor het beheertype is 0,3.

Daarnaast is een beperkt deel van de oppervlakte (de huidige loop van de Grift) in het Natuurbeheerplan opgenomen als Zoete Plas (N04.02). ook dit beheertype heeft een hersteltijd van minder dan tien jaar, waarvoor in de bijlage 11 van de Interim Omgevingsverordening is een toeslag van 0,1 is aangegeven. De toeslag voor het beheertype is 0.

Natuurlpunten Compensatieopgave De Grift =

$$\text{Opp. N12.01} \cdot (1,0 + 0,1) \cdot (1,0 + 0,3) + \text{Opp. N04.02} \cdot (1,0 + 0,1) \cdot (1,0 + 0) =$$

$$0,759 \text{ ha.} \cdot (1,0 + 0,1) \cdot (1,0 + 0,3) + 0,374 \text{ ha.} \cdot (1,0 + 0,1) \cdot (1,0 + 0) = \mathbf{1,497}$$

Berekening waarde in natuurlpunten van de compensatie conform het plan De Grift:

De droge delen van de nieuwe natuur die in het plan De Grift worden gerealiseerd krijgen net als in de voorgaande berekening het beheertype Fauna- en Kruidenrijk Grasland (N12.02). De toeslag voor het beheertype is 0,3. Te realiseren struweel wordt conform de Index Natuur en Landschap beschouwd als structurelement van dit beheertype.

De natte delen van de nieuwe natuur die in het plan De Grift worden gerealiseerd krijgen beheertype Moeras (N05.01)². De toeslag voor het beheertype is 0,3.

² In de Interim Omgevingsverordening is in bijlage 11 (toelichting berekening) het natuurtype N05.01 Moeras opgenomen. Dit beheertype is vervallen, maar om aan te sluiten bij de verordening wel aangehouden. In nadere uitwerking van de natuurontwikkeling zal blijken welke van de vervangende types moeras passend is bij de abiotische omstandigheden en het peilregime.

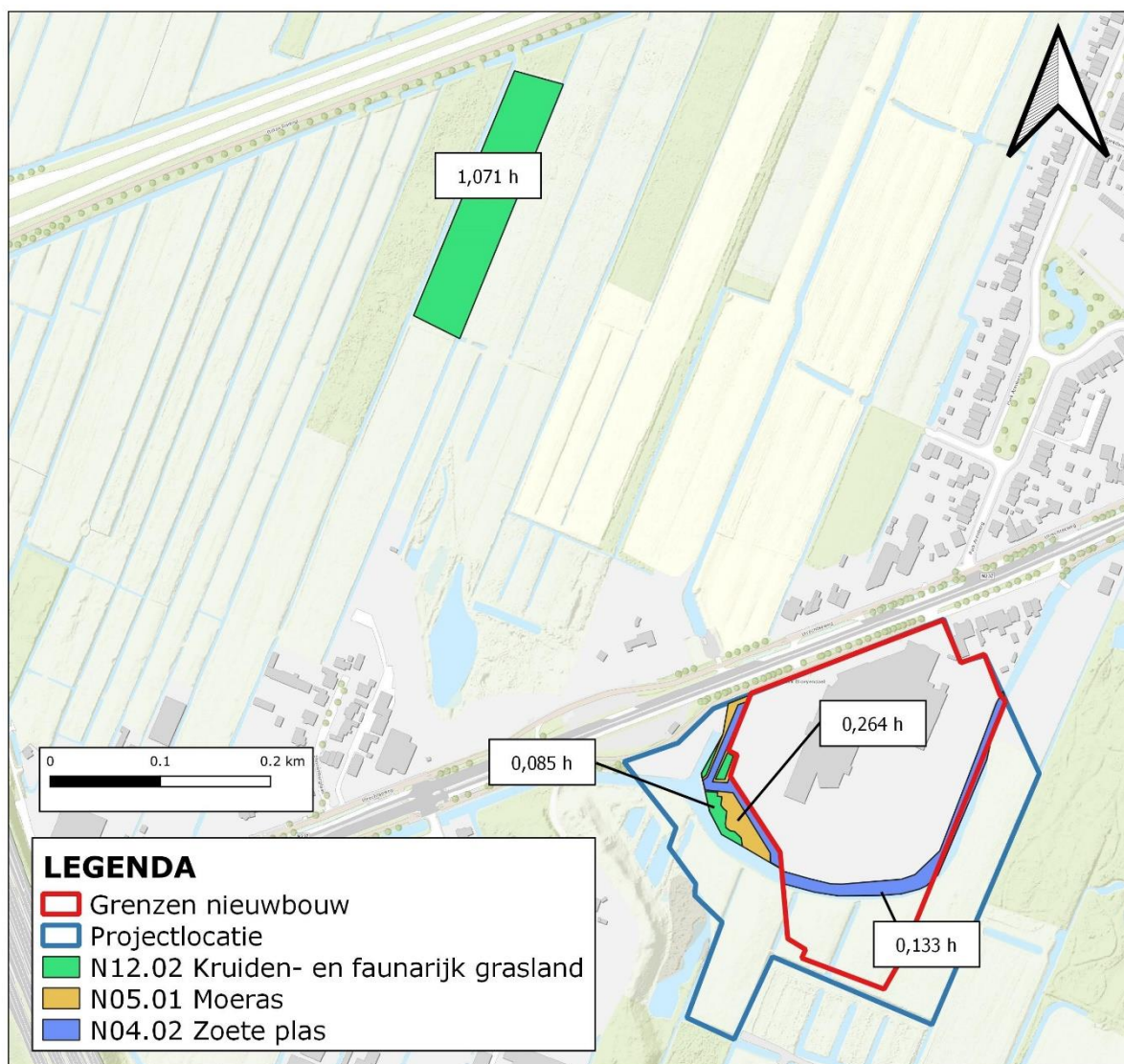


Het open, diepere water dat in het plan De Grift wordt gerealiseerd krijgt het beheertype Zoete Plas (N04.02). De toeslag voor het beheertype is 0.

Natuurpunten te realiseren compensatie in het plan De Grift =

Opp. N12.01 * (1,0 + 0,3) + Opp. N05.04 * (1,0 + 0,3) + Opp. N04.02 * (1,0 + 0) =

1,156 ha. * (1,0 + 0,3) + 0,264 ha. * (1,0 + 0,3) + 0,133 ha. * (1,0 + 0) = **1,979**



afb 5: Beheertypes en oppervlaktes die zijn aangehouden in de berekening. Open water van de nieuwe loop van de grift en langs de tuinen is N04.02 Zoete plas. De delen van het water aan de kant van de corridor horen bij N05.01 Moeras (waarvan maximaal 20% van de oppervlakte uit open water bestaat). Dit open water is ondiep en biedt ruimte voor ontwikkeling van drijfbladvegetaties. De droge delen zijn N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland.

Integrale beschouwing per ontwikkeling:

Vanuit ontwikkeling 1 (woningbouw) worden voor alle wezenlijke waarden en kenmerken zowel positieve als negatieve effecten verwacht op het NNN. Vooral voor “bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem, waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu” worden de negatieve effecten verwacht. De meeste negatieve effecten zijn deels met maatregelen te ondervangen. Ondanks de plaatselijke negatieve effecten ontstaat door de natuurinclusieve benadering van de woonwijk, de optimalisatie van de toeloop en corridor naar de faunapassage en de compensatie ten noorden van de Utrechtseweg meerwaarde voor oppervlakte, kwaliteit, samenhang en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Dat geldt extra in vergelijking met het oorspronkelijke plan (het reeds vergunde plan Bloeyendaal).

Voor ontwikkeling 2 (inrichting toeloop en corridor) worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken. Ontwikkeling 2 heeft wel verschillende positieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken. Dit is met name het resultaat van de inrichting die zorgt voor een grotere diversiteit aan landschapselementen en beheertypen. De inrichting wordt onder andere gerealiseerd vanuit de eisen die bijzondere soorten stellen aan hun leefgebied.

Omdat het gebied ten zuiden van de Utrechtseweg NNN betreft, worden voor ontwikkeling 3 (natuurontwikkeling zuid) weinig effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken. Voor bijzondere soorten (met name de das) wordt echter een deel speciaal ingericht als primair foerageergebied. Voor met name de das worden daarom positieve effecten verwacht. Door deze inrichting zullen andere bijzondere soorten meeprofitieren.

In het reeds vergunde plan Bloeyendaal wordt geen natuur ontwikkeld ten noorden van de Utrechtseweg. Voor ontwikkeling 4 (natuurontwikkeling Voorveldse Polder) worden daarom vrijwel geen negatieve effecten verwacht, enkel positieve effecten, omdat landbouwgrond wordt omgevormd in natuur. Met name het NNN in de Voorveldse Polder wordt robuuster en de samenhang wordt versterkt. Het NNN ten zuiden van de Utrechtseweg profiteert ook doordat de verbinding tussen de Voorveldse Polder en het gebied ten zuiden van de Utrechtseweg wordt versterkt.

De ontwikkelingen samen dragen bij aan het vergroten van het oppervlakte NNN en de samenhang daartussen omdat door middel van inrichting de verbinding versterkt wordt. Met externe effecten van de woonwijk op het NNN wordt bij de inrichting rekening gehouden. Dit wordt in de huidige situatie (reeds vergunde plan Bloeyendaal) niet gedaan. Ondanks dit negatieve effect wordt een positief effect van de ontwikkelingen verwacht op het NNN.





afb 5: verlies van en toevoeging aan het NNN. Het rode vlak wordt aan het NNN onttrokken. De lichtgroene vlakken (in de corridor en ten noorden van de Utrechtseweg) worden aan het NNN toegevoegd.

8 Borging van de meerwaardebenadering

In de onderstaande tabel is aangegeven welke maatregelen moeten worden geborgd en met welk instrument. Borging vindt in eerste instantie plaats door bestemmingen en regels vervolgens voorwaardelijke verplichting en daarop volgend overeenkomsten

Maatregel	Borging
Planologisch borgen van de natuur in het plan de Grift in het Bestemmingsplan.	De percelen in de buffer naar Sandwijk, de toeloop en corridor van de faunatunnel (inclusief de toevoeging) en de compensatiepercelen in de Voorveldse Polder krijgen in het bestemmingsplan de bestemming Natuur.
Herbegrenzing van het NNN	De veranderde begrenzing van het NNN in het Plan De Grift (rond de nieuwbouw en in de Voorveldse Polder) wordt vastgelegd in het Provinciaal beleid zoals aangegeven in afbeelding 5. De herbegrenzing wordt verwerkt in het Natuurbeheerplan.
Handhaven inrichting en het beheer van de toeloop en corridor en de bufferzone tussen de woonwijk en Sandwijk.	Opnemen voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de provincie en de initiatiefnemer, bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In deze overeenkomst moet in ieder geval een kwalitatieve verplichting ten gunste van de provincie voor de nieuw ontwikkelde natuur worden opgenomen. Dit houdt in dat de gronden niet voor andere doeleinden worden gebruikt dan voor de ontwikkeling en instandhouding van de nieuwe natuur, en dat er geen acties worden uitgevoerd die de ontwikkeling of instandhouding in gevaar brengen of verstoren.
Ontoegankelijk maken van de natuur (zie H6/Bijlage 1 en afbeelding 4)	Bepalingen in de koopovereenkomst m.b.t in stand houden van kade/hek. Verbod op het bouwen van vlonders, steigers, trappen etc. in het bestemmingsplan.
Beperken uitstraling van licht	Bepalingen in de koopovereenkomst m.b.t de plaatsing van tuinverlichting



Compensatie: toevoeging aan het NNN ten zuiden van de weg (zie hoofdstuk 6)	Onderdeel van de Anterieure overeenkomst. Opnemen als natuur in het bestemmingsplan, met een voorwaardelijke verplichting voor handhaving van de inrichting en het beheer. Begrenzen als NNN bij de herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.
Compensatie: toevoeging aan het NNN ten noorden van de weg (zie hoofdstuk 6)	Opnemen als natuur in het bestemmingsplan, met een voorwaardelijke verplichting voor handhaving van de inrichting en het beheer. . Begrenzen als NNN bij de herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

9 Conclusie

Het plan De Grift, waarin woningbouw wordt ontwikkeld in samenhang met natuurontwikkeling in de aangrenzende percelen voldoet aan het in de Interim Omgevingsverordening vereiste voor toepassing van de meerwaardebenadering, want:

- Een visie over een visie op het NNN/natuur is aanwezig (zie hoofdstuk 2). In deze visie wordt een meerwaarde voor het NNN nagestreefd door ruime en samenhangende compensatie van oppervlakte, meer ruimte voor de toeloop en corridor van de faunapassage en inrichting, afgestemd op de doelsoorten van de ecologische verbinding conform het Alterra-rapport (Van der Grift 2009)
- Voor alle wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN zijn voor alle ontwikkelingen de positieve effecten, de negatieve effecten en de maatregelen tegen de negatieve effecten beschreven. Voor alle wezenlijke waarden en kenmerken is sprake van een gelijke waarde of een meerwaarde, wanneer de negatieve effecten worden beperkt zoals beschreven in hoofdstuk 6 en bijlage 1.
- Voor kwaliteit, oppervlakte en samenhang is sprake van een meerwaarde, zoals beschreven in hoofdstuk 7.
- De maatregelen tegen de negatieve effecten en de meerwaarde die volgt uit de NNN-compensatie worden geborgd (zie hoofdstuk 8).
- De oppervlakte NNN die wordt toegevoegd (1,553 ha.) is groter dan de oppervlakte die aan het NNN wordt onttrokken (1,133 ha.).
- De oppervlakte NNN die wordt toegevoegd in het plan De Grift (1,553 ha.) is groter dan het berekende aantal natuurlinies van de compensatieopgave (1,497).
- Het aantal natuurlinies van de compensatie in het plan De Grift (1,979) is groter dan het berekende aantal natuurlinies van de compensatieopgave (1,479).





Gebiedsinrichting

het uitwerken van o.a. inrichtingsvisies in ontwerpen, bestekken of andere contractvormen en uitvoeringsbegeleiding



Water & Veiligheid

onderzoek, advies en beleidsondersteuning waarna ontwerp, bestek (of andere contractvorm) en uitvoeringsbegeleiding van maatregelen kunnen volgen



Infrastructuur

het uitwerken van technische ontwerpen, bestekken en uitvoeringsbegeleiding voor civiele constructies zoals wegen, bruggen en pleinen