

Bestemmingsplan | Toelichting

Utrechtseweg 341 te De Bilt

Gemeente De Bilt

Datum: 2 september 2021

Projectnummer: 170483

ID: NL.IMRO.0310.20010BP0020-ON01



INHOUD TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding tot het bestemmingsplan	3
1.2	Begrenzing van het gebied	3
1.3	Vigerende regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Gebiedsbeschrijving en planbeschrijving	6
2.1	Gebiedsbeschrijving	6
2.2	Planbeschrijving	10
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	28
3.4	Gemeentelijk beleid	28
3.5	Conclusie	42
4	Omgevingsaspecten	43
4.1	Archeologie	43
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	45
4.3	Bodem	47
4.4	Cultuurhistorie	50
4.5	Duurzaamheid	56
4.6	Ecologie	61
4.7	Externe veiligheid	72
4.8	Geluid	76
4.9	Luchtkwaliteit	78
4.10	Water	80
4.11	Verkeer en parkeren	85
4.12	Milieueffectrapportage	87
4.13	Explosieven	88
5	Economische uitvoerbaarheid	89
5.1	Wettelijk kader	89
5.2	Situatie	89
6	Overlegresultaten	90
6.1	Overleg met bevolking	90
6.2	Overleg met instanties	90
6.3	Zienswijzen	90

7	Toelichting op de regels	92
7.1	Algemeen	92
7.2	Inleidende regels	92
7.3	Bestemmingsregels	92
7.4	Algemene regels	94
7.5	Overgangs- en slotregels	95

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp
- Bijlage 2: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 4: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch booronderzoek
- Bijlage 6: Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 8: DNA onderzoek witsnuitlibel
- Bijlage 9: Nader onderzoek ecologie
- Bijlage 10: DNA onderzoek bij de das
- Bijlage 11: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 12: NNN-toetsing en second opinion duurzame inrichting
- Bijlage 13: Natuurvisie
- Bijlage 14: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 15: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 16: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 17: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 18: Vooronderzoek conventionele explosieven

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het bestemmingsplan

Een particulier initiatiefnemer is voornemens een voormalige bedrijfslocatie aan de Utrechtseweg 341 in De Bilt te herontwikkelen tot woningbouw.

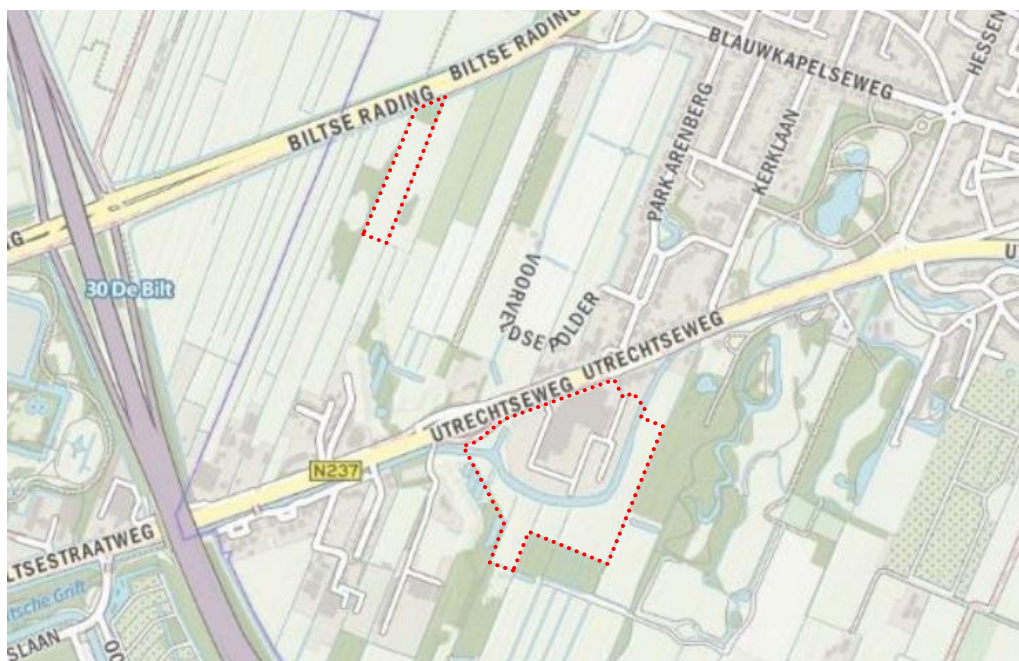
Eerder is voor deze gronden een woningbouw plan ontwikkeld, genaamd Park Bloeyendaal. Het park zou een woonenclave realiseren voor luxe woningen. Het woningbouwprogramma voor het park zou bestaan uit in totaal 104 woningen waarvan 38 appartementen, 13 parkhuizen en 54 grondgebonden woningen. Alle woningen waren ruim opgezet in groot volume. Het woonenclave zou enkel toegankelijk zijn voor de bewoners ervan. In april 2010 is voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning afgegeven. Het plan werd echter als minder wenselijk geacht en mede wegens gewijzigde inzichten zijn er nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden (Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o., september 2018) opgezet voor de locatie en vastgesteld door de gemeente.

Op basis hiervan is een volledig nieuw herontwikkelingsplan ontwikkeld. De gemeente wenst medewerking te verlenen aan de thans voorliggende (her)ontwikkeling.

De beoogde (her)ontwikkeling is binnen de geldende bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid (waarin het plangebied hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming heeft) niet mogelijk. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing van het gebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern De Bilt (in de gelijknamige gemeente) aan de Utrechtseweg (de provinciale weg N237). De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom in het buitengebied. Het plangebied betreft een voormalig bedrijfsperceel, waarop een momenteel leegstaand bedrijfspand is gesitueerd. Ook enkele omliggende (agrarische) gronden, waterloop De Biltse Grift en een agrarisch perceel aan de Biltse Rading (ten behoeve van natuurcompensatie) maken deel uit van het plangebied. Op navolgende topografische kaart is het plangebied aangeduid.

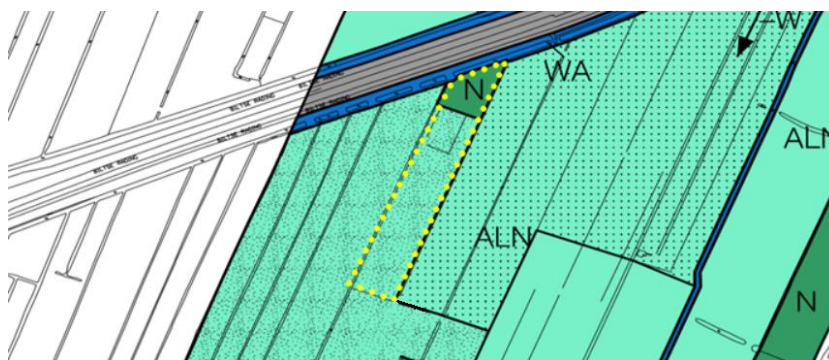
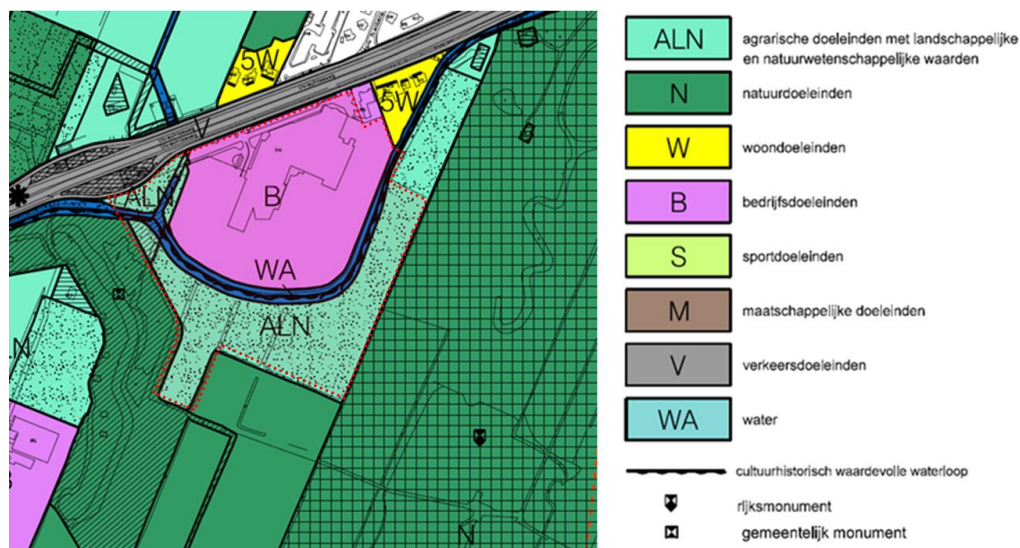


Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (bron:opentopo.nl)

1.3 Vigerende regeling

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het [Bestemmingsplan Buitengebied-Zuid](#). Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 21 juli 2010. Op grond van dit bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingen:

- Het plangebied heeft grotendeels de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’. In deze bestemming zijn bedrijven toegestaan. De aard van de bedrijvigheid is beperkt tot hetgeen is omschreven in een bij de voorschriften gevoegde lijst. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de locatie Utrechtseweg 341 een garage met een oppervlak van 9.664 m² toegestaan is en dat geen bedrijfswoning mogelijk is. Naast de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ geldt binnen het plangebied de bestemming ‘agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden’ en de dubbelbestemming ‘landschaps- en natuurontwikkeling’.
- De waterloop De Biltse Grift heeft de bestemming water. Tevens geldt een aanduiding ‘cultuurhistorische waardevolle waterloop’. De voorschriften richten zich op een behoud hiervan.
- De omringende gronden hebben de bestemming ‘Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden’ met de dubbelbestemming ‘landschaps- en natuurontwikkeling’. Binnen deze bestemming zijn agrarische doeleinden toegestaan en dienen de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden te worden behouden en versterkt. Tevens gelden de bestemmingsplan ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Woondoeleinden’.
- Het agrarisch perceel aan de Biltse Rading heeft naast de bestemming ‘Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden’ met de dubbelbestemming ‘landschaps- en natuurontwikkeling’ tevens de bestemming ‘Natuur’: binnen deze bestemming zijn natuurdoeleinden toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Vorbereidingsbesluiten

Zoals gesteld is voor de locatie eerder het woningbouwplan 'Park Bloeyendaal' ontwikkeld. In dit kader heeft de gemeente De Bilt, voor het laatst op 28 januari 2016 een voorbereidingsbesluit genomen, waarin wordt verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het terrein 'Utrechtseweg 341-343' in De Bilt. De voorbereidingsbescherming is inmiddels verlopen.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader, dat op het plangebied van toepassing is, behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de resultaten uit het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, alsmede de resultaten van het ter inzage leggen van het ontwerp- bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een toelichting op de juridische planregeling van het bestemmingsplan gegeven.

2 Gebiedsbeschrijving en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 Historische ontwikkeling

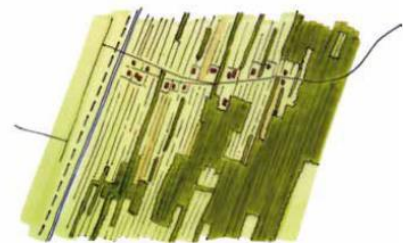
De Bilt

De Bilt heeft tot aan de 14^e eeuw bestaan uit een aantal verspreid liggende boerderijen. In deze eeuw werd de dorpskern gevormd, welke langzaam is uitgebreid van één herberg in de 14e eeuw naar een aaneengesloten bebouwing in de dorpskern met dwarsstraten in de 18e eeuw. Het wegenpatroon (bestaande uit zandpaden) rondom De Bilt werd voornamelijk bepaald door de Dorpsstraat, de Soestdijkseweg, de Blauwkapelseweg en de Utrechtseweg. Door de komst van de tramlijn naar Zeist in 1879 groeide de dorpskern enorm. Gedurende de Napoleontische overheersing werd de verharding van het wegennet in gang gezet, daarnaast werden er bomenlanen langs de belangrijke (militaire) routes geplant ter bescherming van het leger tegen de zon. Rond 1900 is, als eerste uitbreiding van De Bilt, het Kloosterpark aangelegd met een kenmerkend en bochtig groen stratenpatroon. De meeste uitbreidingen in De Bilt vonden echter plaats aan de noordzijde, omdat de Utrechtseweg aan de zuidzijde van De Bilt een barrière vormde. Zo is De Bilt langzaam vanaf 1918 met Tuindorp als eerste uitbreiding en De Leijen als laatste uitbreiding gevormd tot de huidige kernen van De Bilt en Bilthoven.

Landschap

Het plangebied ligt op de overgang van het hoge(bosrijke) gebied en de laag gelegen, open en waterrijke veenweidegebieden.

De ontginning van het veenlandschap begon in de twaalfde eeuw en het patroon van dijken en waterwegen is nog goed herkenbaar, net als de openheid. Deze veenweidegebieden hebben een zeer dominante verkavelingsrichting (noordoost-zuidwest) die ook ter plaatse van het plangebied waarneembaar is.



Coulisselandschap

Bron: IMOSS

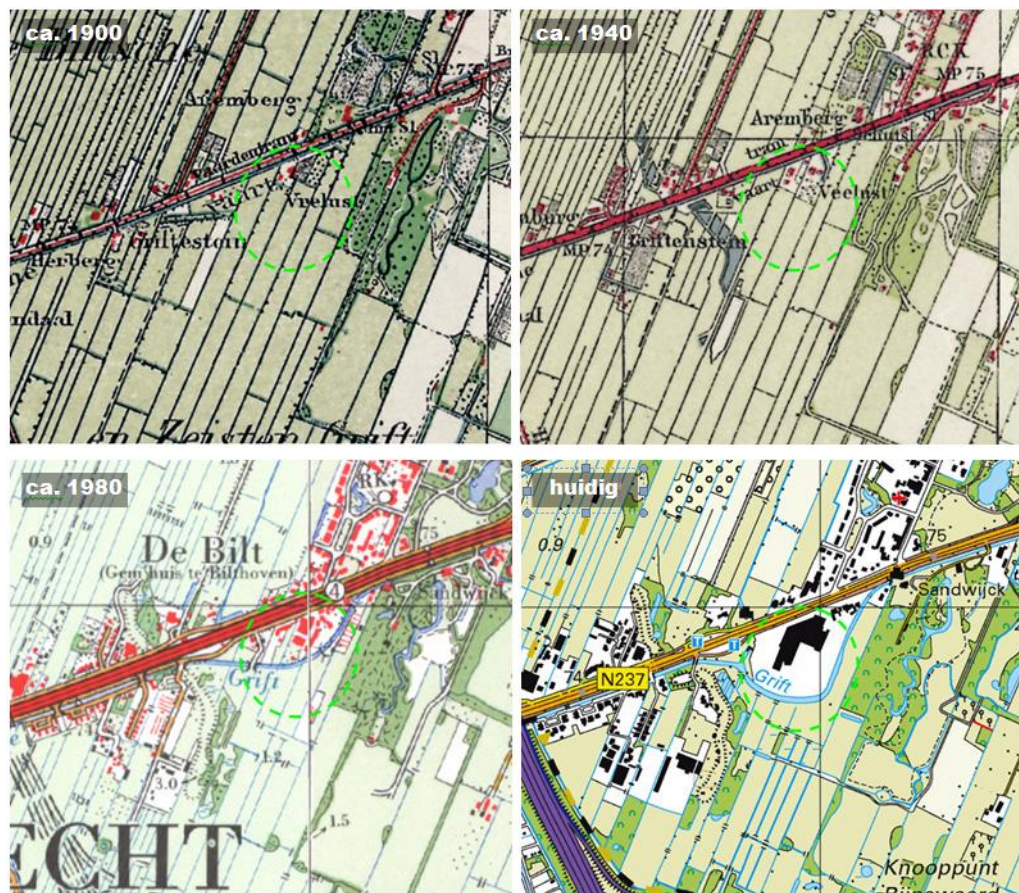
Het plangebied zelf ligt in een coulisselandschap, dat is gelegen op de overgangen van hoog naar laag, langs de randen van de Utrechtse Heuvelrug. Dit is een gevarieerd, halfopen landschap met kleine bosjes, singels, houtwallen en hagen. Hier liggen ook een aantal landgoederen. Door het contrast tussen open delen en besloten delen is dit gebied visueel zeer interessant met monumentale bomenlanen en doorkijkjes naar fraaie landhuizen. Het coulisselandschap heeft bovendien een grote ecologische waarde. In het coulisselandschap is de slagenstructuur zeer herkenbaar.

Plangebied

Uit de historische kaarten vanaf begin 20^e eeuw blijkt dat het plangebied van oudsher is gelegen in een landschap waar duidelijk de slagenverkaveling te zien is (richting noordoost/zuidwest). Het perceel aan de Biltse Rading is hiervan een treffend voorbeeld. Het landgoed Sandwijck is op de kaart van ca. 1900 duidelijk waarneembaar.

De Utrechtseweg werd in eind 13^e eeuw bestraat en vormde al snel een belangrijke route vanuit Utrecht naar het oosten. De weg werd steeds belangrijker en er ontstond veel lintbebouwing aan de weg. Langs deze weg liep aan het begin van de eeuw ook nog de (paarden)-tram die heel belangrijk was voor de snelle ontwikkeling van De Bilt. In de tweede helft van de twintigste eeuw is langs de Utrechtseweg een min of meer doorlopende lintbebouwing ontstaan, die heel erg verschillend is van omvang en aard. Na de realisatie van de A28 werd de Utrechtseweg weer afgewaardeerd als verkeersroute. Een belangrijke doorsnijding van het gebied was verder de aanleg van de A27 aan de westzijde, die in de jaren '70-'80 tot stand kwam.

Ter plaatse van het plangebied ontstond bedrijfsbebouwing ter hoogte van het plangebied waardoor de waterloop de Biltse Grift, die historisch gezien langs de zuidkant van de Utrechtseweg, steeds verder werd verschoven. Bij het bestaande bedrijfsterrein (de voormalige Hessing garage) is de Grift omgelegd tot de huidige locatie.



Historische kaarten van respectievelijk ca. 1900, 1940, 1980 en huidig (bron:topotijdreis.nl)

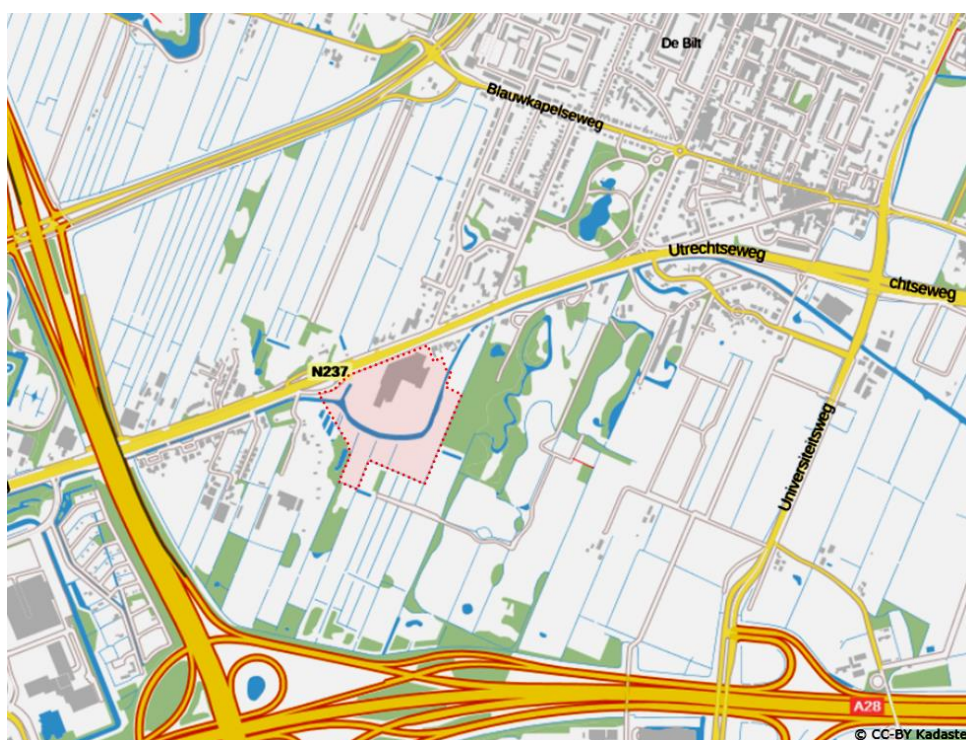
2.1.2 Ruimtelijke en functionele opbouw

Omgeving

De beoogde woningbouwontwikkeling is gelegen aan de Utrechtseweg, die De Bilt en Zeist verbindt met Utrecht. Kenmerkend voor de omgeving van de Utrechtseweg is de afwisseling van openheid en geslotenheid in bebouwing en beplanting. De bebouwing is afwisselend en gevarieerd te noemen.

Deze afwisseling van oude statige landhuizen op landgoederen, boerderijen, kantoren, vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap woningen is kenmerkend voor een historische handelsroute zoals de Utrechtseweg.

Het gebied tussen De Bilt en Utrecht is een halfopen veenweidegebied met een kenmerkende slagenverkaveling, waarvan het perceel aan de Biltse Rading (voor natuurcompensatie) een treffend voorbeeld is. De Utrechtseweg en omgeving maken deel uit van de Stichtse Lustwarande, de landgoederenzone die zich uitstrekt van De Bilt tot Rhenen. Het Hessingterrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Utrechtseweg. Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt het terrein begrensd door de Grift met haar natuurlijke oevers met ecologische natuurwaarden. Ter hoogte van het Hessingterrein wijkt de loop van de Grift af van zijn oorspronkelijke loop langs de Utrechtseweg.



Topografische kaart van de omgeving met globale aanduiding plangebied (bron: pdok.nl)

Plangebied

Het plangebied beslaat in totaal ruim 10 hectare. Het grootste deel van het plangebied bevindt zich aan de Utrechtseweg 341 (een oppervlakte van 8,7 hectare). Dit betreft het voornamelijk voormalige bedrijfsterrein van garage Hessing. Dit terrein betreft ten noorden, het bedrijfsterrein van de voormalige garage Hessing, ten zuiden en oosten van dit terrein ligt de watergang de Biltse Grift met ten zuiden gelegen agrarische gronden. Het voormalige bedrijfspand is in vergelijking met de bebouwing in de omgeving uitzonderlijk groot. Het betreft een perceel van in totaal ca. 4,5 ha groot (kadastraal perceel sectie C nummer 2192: 44.785 m²) waarop één groot bedrijfscomplex met een oppervlakte van ca. 7.000 m² is gelegen. Momenteel staat het bedrijfspand leeg en vinden geen bedrijfsactiviteiten meer op de locatie plaats. De gronden rondom het bedrijfsperceel die eveneens deel uitmaken van het plangebied bestaan uit weidegrond en water.

Daarnaast betreft het plangebied een agrarische perceel van ruim 13.500 m² ten noordwesten van het bedrijfsperceel (kadastraal perceel sectie L nummer 254 en 276). Circa 1.500 m² van dit perceel betreft natuur. De rest van het perceel bestaat uit agrarische weide.

Waterloop De Biltse Grift

De Biltse Grift is een waterloop die in de bestaande situatie direct om het bedrijfsperceel heen voert. De waterloop heeft een cultuurhistorische waarde, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.



Luchtfoto van het plangebied (bron: BingMaps)

Sandwijkstraat

Aan de oostzijde van het plangebied is het landgoed Sandwijkstraat gelegen. Het betreft een historische buitenplaats met een hoofdgebouw in een Hollands classicistische stijl en een bijbehorend landgoed van ca. 72 ha groot. Het landgoed is momenteel in eigendom van Stichting Het Utrechts Landgoed. In het hoofdgebouw bevinden zich appartementen.



Foto van bestaande bebouwing binnen plangebied (bron: Google Streetview)

Ecologische verbindingszone

Aan de oostzijde van Utrecht is een ecologische verbindingszone gerealiseerd die de natuurgebieden op de westelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug met elkaar verbindt. De N237 (Utrechtseweg) vormt in haar huidige vorm een belangrijke barrière voor het functioneren van de verbindingszone. Om die reden is een ecopassage gerealiseerd onder de Utrechtseweg die deze barrièrewerking wegneemt en het ecologische functioneren van de verbindingszone waarborgt. Deze ecopassage bevindt zich aan de westelijke zijde van het plangebied. Bij onderhavig plan moet met deze ecopassage rekening worden gehouden. In paragraaf 2.2.1 wordt hier nader op ingegaan.



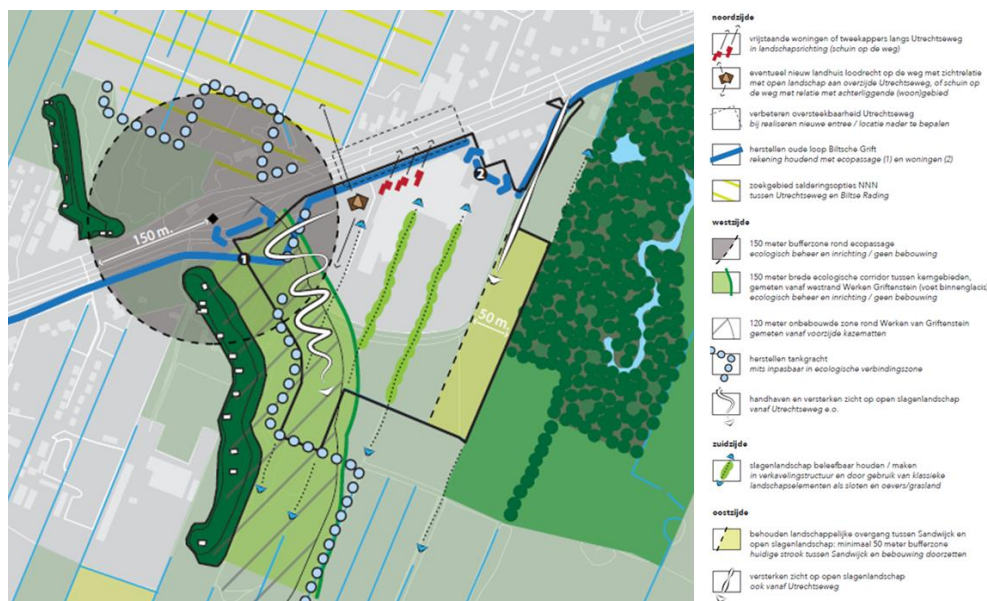
Locatie Faunapassage Griftenhoek

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

In de notitie Ruimtelijke randvoorwaarden¹ heeft de gemeente op basis van een zorgvuldige en uitgebreide ruimtelijke analyse, en participatie en overleg, de ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd voor onderhavig plangebied. Deze zijn vastgesteld op 29 november 2018.

¹ Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o. - De Bilt, De Nieuwe Gracht, december 2017.



Kaartbeeld ruimtelijke randvoorwaarden (Bron: De Nieuwe Gracht, september 2018)

In hoofdzaak zijn hierbij, om enerzijds te voldoen aan de wensen en eisen voor behoud en verbetering van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden en anderzijds aan de eisen voor een economisch haalbaar plan, de volgende afwegingen gemaakt:

- Aan de noordzijde wordt ingezet op het versterken van het karakteristieke bebouwingsbeeld (van o.a. de Stichtse Lustwarande) langs de Utrechtseweg. Dat betekent vrijstaande woningen of tweekappers, die schuin op de weg staan (evenwijdig aan het oorspronkelijke verkavelingspatroon). Er is mogelijk ruimte voor een nieuw 'landhuis', waarbij kansen liggen voor een visuele relatie met het open landschap aan de overzijde van de weg en/of ruimtelijke relaties met het achterliggende woongebied.

Wat de bouwhoogten betreft zijn de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan 'Het Vergelijk' van toepassing. Hierin is voor nieuwbouw langs de Utrechtseweg een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen opgenomen. "Hiervoor kan om moverende redenen een vrijstelling worden verkregen, vermits ruimtelijk kan worden aangetoond dat een grotere bouwhoogte harmonieus inpasbaar is en een positieve bijdrage levert aan het streefbeeld. Daarbij geldt de restrictie dat de nokhoogte niet meer bedraagt dan 14,50 meter. Dit is de absolute bovengrens, bij een maximaal bebouwd oppervlak van 500 m². Dit maximum bebouwd oppervlak is exclusief eventuele uitstekende balkons of buiten het bouwvolume geplaatste bergingsblok(ken).

Het meermaals verleggen van de Biltse Grift heeft onduidelijkheid in het profiel van de Utrechtseweg gebracht. Daarmee is ook de relatie tussen het plangebied en de weg én het plangebied en het achterland willekeurig. Ook de rode contour –die de huidige waterloop volgt - is daarmee een begrijpelijke, maar willekeurige lijn. Het streven is de Biltse Grift weer zo veel mogelijk langs de Utrechtseweg te leggen. Ten noorden van de Utrechtseweg - tussen Utrechtseweg en Biltse Rading is een natuurcompensatiegebied opgenomen voor compensatie van NNN-oppervlak, dat ingezet wordt bij de ontwikkeling van het plan. Doel is het verbeteren van de totale ecologische verbinding in noord-zuid richting, door het uitbouwen van de stapstenen tussen de verschillende ecologische passages.

- Aan de westzijde ligt prioriteit bij een ruime ecopassage, om hiermee zo veel mogelijk kansen te geven aan het verbeteren van het natuurnetwerk. In het verlengde daarvan past de eis vanuit de Nieuwe Hollandse Waterlinie om de zone rond Griftenstein vrij te houden van bebouwing. Het gebied is gelegen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Militair Erfgoed van de PU. De cultuurhistorische waarde en samenhang tussen de Werken en het strategische landschap ervoor moeten behouden blijven. De kenmerkende openheid en het zicht dienen behouden te blijven. Daarbij hoort het herstellen van de voormalige tankgracht, waarbij moet worden gezocht naar mogelijkheden voor ecologische meerwaarde.
- Aan de zuidzijde wordt ingezet op het beleefbaar houden van het slagenlandschap, door deze door te zetten in de verkavelingsstructuur.
- Aan de oostzijde staat het behouden van de landschappelijke overgang tussen het besloten boskarakter van Sandwijck en het open slagenlandschap voorop. Hiervoor wordt een open bufferzone van 50 meter vanaf de bosrand vrijgehouden.
- Aan zowel de west-, zuid- en oostzijde dient rekening gehouden te worden met een goede afscherming tussen de woonwijk en de omliggende natuurgebieden.

In de notitie 'ruimtelijke randvoorwaarden' zijn voorgaande afwegingen uitgewerkt in uitgangspunten voor de volgende aspecten:

- Landschap, cultuurhistorie, ecologie & water.
- Bebouwing in relatie tot het landschap.
- Verkeer.
- Beeldkwaliteit.

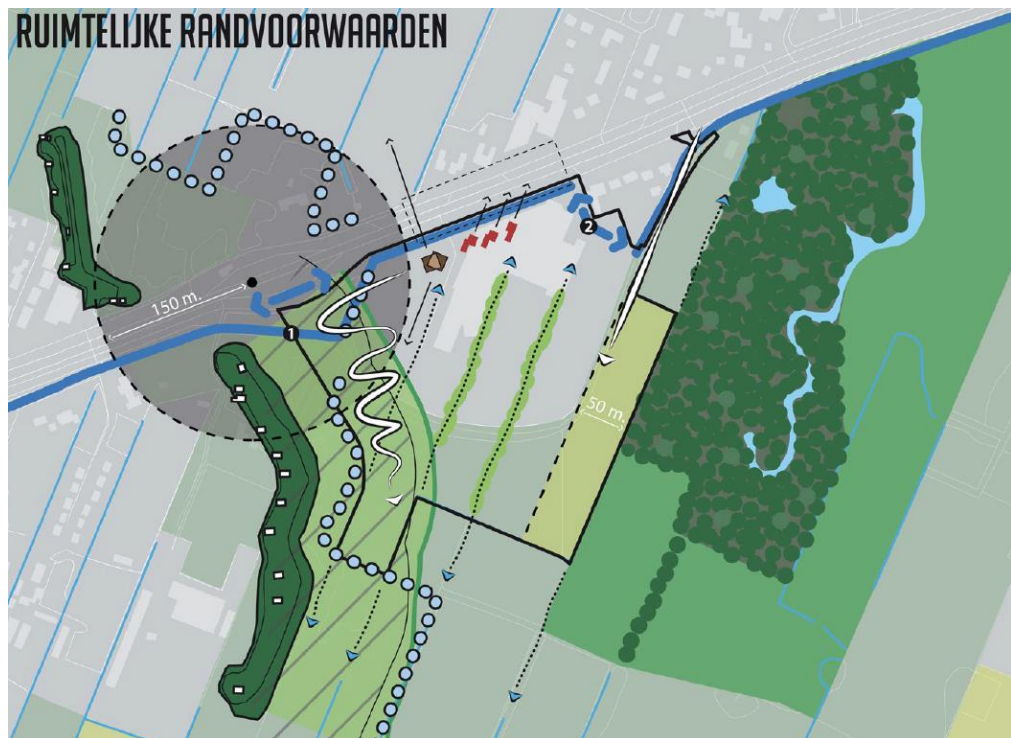
Voor een verdere beschrijving van deze aspecten wordt verwezen naar deze notitie. In de beoogde ontwikkeling wordt meer rekening gehouden met de waarden die aanwezig zijn in het gebied. Het plan Park Bloeyendaal waarvoor vergunning is verleend is veel massiever opgezet met weinig respect voor de cultuurhistorische- en natuurwaarden.

2.2.2 Uitgangspunten bij deze ontwikkeling

Volgend uit de kenmerken van het plangebied en de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd bij het uitwerken van het plan:

- Herontwikkelen bedrijfsbestemming naar woningbouw.
- Aansluiten op landschapsstructuur en overheersende verkavelingsrichting.
- Herstellen van de Biltse Grift als waterloop langs de Utrechtseweg.
- Aanleg nieuwe natuur.
- Aanhouden bufferzone van 50 m vanuit landgoed Sandwijck.
- Aanhouden van buffer van 150 m breed tussen plangebied en de geplande ecopassage.
- Realiseren van de inrichting van een ecologische verbindingszone (faunapassage) van 150 m breed aansluitend aan de eco-passage.
- Compensatie van de verminderde NNN (o.a. ter plaatse van het perceel aan de Biltse Rading).

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn in navolgende afbeelding verbeeld:



Randvoorwaarden bij ontwikkeling (bron: Imoss)

2.2.3 Algemeen

Met onderhavig plan wordt een nieuwe woonbuurt gerealiseerd ter plaatse van het bestaande bedrijfsterrein (voormalige autogarage Hessing). Er worden in totaal 130 grondgebonden woningen gerealiseerd.



Indicatieve situatietekening (bron: Imoss/Verwelius)

Karakter van de woonbuurt

Aan de Utrechtseweg worden vrijstaande woningen gerealiseerd die refereren aan de karakteristieken van de Stichtse Lustwarande: statige en vrijliggende panden. In het overige deel van het plangebied worden voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd. Ten noordoosten van het plangebied, kunnen twee patiowoningen gerealiseerd worden. Om aansluiting te zoeken met het omliggende landschap wordt om de nieuwe woonwijk weidegrond ingericht met natuur.

Landschap

Er wordt met het plan aangesloten op de slagenstructuur van het landschap (die 'onder een hoek' ligt ten opzichte van de Utrechtseweg), waardoor ruimtelijke doorzichten op zowel het achterliggende landschap als op het werelderfgoed worden versterkt. Dit wordt gedaan door de bebouwing luchtig te houden in de situering. Richting het landschap en de Biltse Grift worden de tuinen gepositioneerd. Wanneer men het gehele plangebied bekijkt wordt de bebouwing naar achteren toe verdund door een ruimere opzet vanwege minder aaneenschakeling van woningen. Het groen van het omliggende landschap wordt door middel van groene erfgrenzen, ruime tuinen richting het landschap en openbaar groen teruggebracht in de wijk. Tevens worden diverse doorzichten gerealiseerd, zodat er vanaf de Utrechtseweg zicht is op het achterliggende open landschap. Rondom het plangebied is er ten slotte ruimte voor nieuwe natuur. Het vergunde plan had een veel dichtere opstelling waardoor geen rekening is gehouden met de slagenverkaveling van het omliggende landschap en waardoor er ook geen sprake is van doorzichten, voorliggend plan houdt wel rekening met de cultuurhistorische waarden.



Landschappelijke richting (bron: Imoss)

2.2.4 Functioneel programma

In het landschappelijk stedenbouwkundigontwerp² is de wijk onderverdeeld in woningtypologieën.

Het functionele programma is verduidelijkt in de navolgende tabel Het definitieve programma kan afwijken van de onderstaande cijfers.

Woningtypologieën	Aantal woningen in meest recente stedenbouwkundig plan
Rijwoningen	68
Twee-onder-een-kap woning	38
Vrijstaande woning	22
Patiowoning	2
Totaal	130

2.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Verkeerskundig wordt aangesloten op de Utrechtseweg. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de verkeersaantrekkende werking.

Parkeren

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.6 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld waarin de aanvullende welstandscriteria en de beeldkwaliteitseisen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan vormt – als onderdeel van de welstandsnota en tezamen met het stedenbouwkundig plan - het toetsingskader voor bouwaanvragen.

² IMOSS Stedenbouw Landschap Buitenruimte Stedenbouwkundigplan (2020). Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp Utrechtseweg 341, De Bilt. Projectnummer 16515-R. 25 oktober 2020.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven met welke beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie en het eigen gemeentelijk beleid rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Het plangebied betreft een transformatie. Door te voorzien in woningbouw wordt de ruimte wederom benut en wordt bijgedragen aan het voorkomen van leegstand en het behouden van de leefbaarheid. Bij de ontwikkeling staan ook de waarden van het gebied centraal en worden naast de beoogde woningbouw versterkt ten opzichte van de vergunde situatie. Er wordt aangesloten op landschapsstructuur en overheersende verkavelingsrichting en de Biltse Grift wordt hersteld als waterloop langs de Utrechtseweg. Ook wordt er nieuwe natuur gerealiseerd. De Het plan is in lijn met het gestelde in de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implemen-

teren. Het Barro bevat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de Rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

Deelconclusie

Het plangebied ligt binnen het door de Provincie Utrecht aangewezen gebied van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, thema Militair Erfgoed. Het ligt buiten het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. De kernkwaliteiten van de CHS Militair Erfgoed staan genoemd in de (interim) Omgevingsverordening van de Provincie. Verder is het zo dat dit gebied direct grenst aan het Werelderfgoed. Een ontwikkeling hier kan van invloed zijn op het naastgelegen Werelderfgoed.

In het Barro worden geen regels genoemd die direct op de ontwikkeling in het plangebied van toepassing zijn. Voor het plangebied is dan ook geen specifieke opgave bepaald. Wel gelden het provinciale beleid van de CHS Militair erfgoed en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op de Ladder duurzame verstedelijking wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Deelconclusie

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Gelet op deze definitie moet de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets heeft plaatsgevonden in een afzonderlijke notitie³, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit de separate notitie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan grotendeels worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief heeft doorlopen. Voor een meer uitgebreide motivering wordt korthedshalve naar de bijlage bij de toelichting verwezen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: ‘Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?’. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma’s en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

³ SAB (2020). Laddertoets Utrechtseweg 341, De Bilt. Projectnummer: 170483. 31 augustus 2020.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Visiekaart

Op de provinciale visiekaart is het plangebied gelegen in de geleidingszone van stadsgewesten Utrecht. Dit is het uitloopgebied van de stad en ze vormen de recreatieve en ecologische schakels tussen Utrecht en de kernen daaromheen met het buitengebied. Hier wordt gezocht naar manieren om het gebied te ontwikkelen. Het recreatief functioneren van de geleidingszones valt of staat bij goede verbindingen tussen stad en land voor wandelaars en fietsers.



Visiekaart van omgevingsvisie Utrecht (Bron: ruimtelijke plannen)

Binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling

In haar ruimtelijke beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is om een belangrijk deel van het woningbouwprogramma binnen de contour van de binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling te realiseren. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Uit de kaart blijkt dat het plangebied grotendeels is gelegen binnen de voornoemde contour van De Bilt en hiermee binnen bestaand stedelijk gebied valt. Een deel van de beoogde woningen valt echter buiten de contour. Daar staat tegenover dat binnen de contour en het plangebied extra ruimte wordt geboden aan het NNN.

Versterken stadland verbinding

Onderhavig plangebied is verder deels gelegen in het landelijke gebied, aanduiding versterken stadland verbinding. Binnen deze aanduiding wordt ingezet op de verbetering van luchtkwaliteit, vermindering van hinder door geluid, geur en licht en geen toename van externe veiligheidsrisico's. Deze verbinding is waardevol voor de leefbaarheid van de kern als uitloopegebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. De kwaliteiten en mogelijkheden vragen om specifiek gemeentelijk beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern. Het meest bekende zijn de gordels langs de Vecht en de Stichtse Lustwarande. Verder lopen door de provincie Utrecht vier grote voormalige waterlinies, ons militair erfgoed: Nieuwe Hollandse Waterlinie, Grebbelinie, Oude Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam.

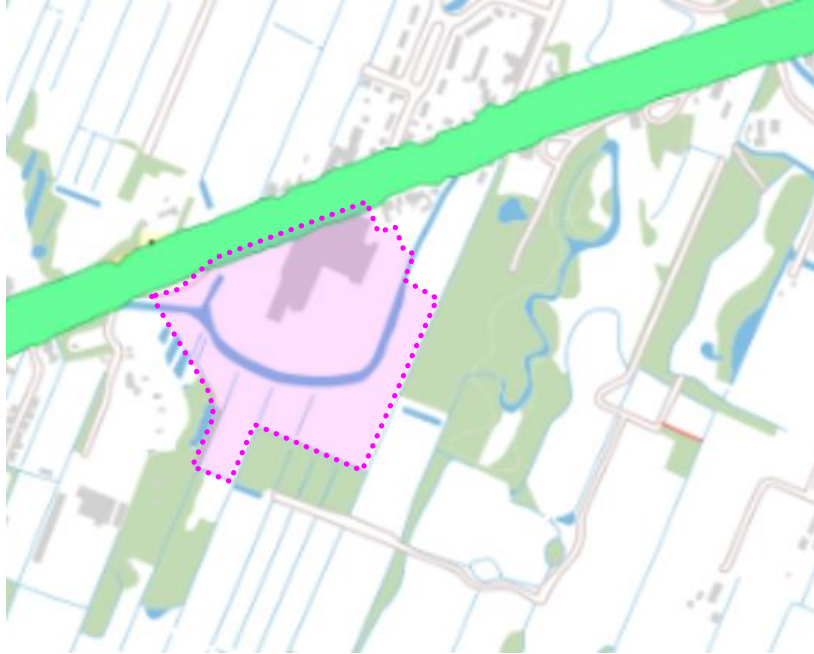
Verzilveren van linie en limes

De provincie Utrecht kent een rijkdom aan landschap, erfgoed en cultuur. In het landelijk gebied onderscheiden we vijf karakteristieke landschappen: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. In deze landschappen liggen aardkundige waarden. Ook zijn er veel historische buitenplaatsen. De voornaamste opgave is om de aanwezige waarden te beschermen en te benutten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verdere aspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

Milieu en gezondheid

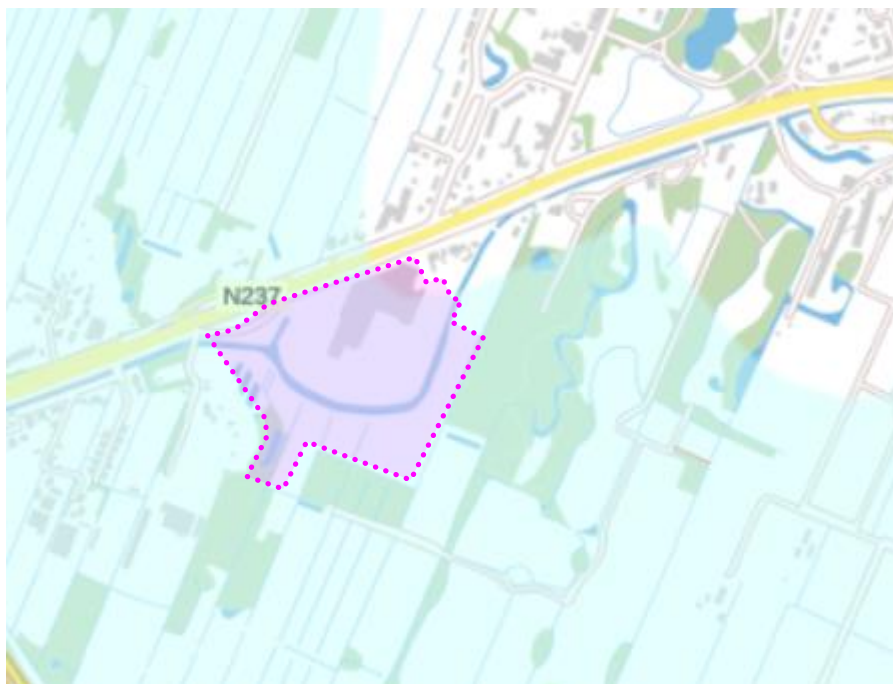
Het plangebied ligt binnen de (groene) contour, geluidscontour 61 dB Lden. Voor de gronden binnen de contour wil de provincie de geluidsbelasting verminderen. De beoogde woningen worden niet binnen de geluidscontour gerealiseerd. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 59 dB voor de dichtstbij gelegen woningen.



Uitsnede uit kaartbeeld 'milieu en gezondheid' (plangebied globale roze contour) (bron: provincie Utrecht)

Overstroombaar gebied

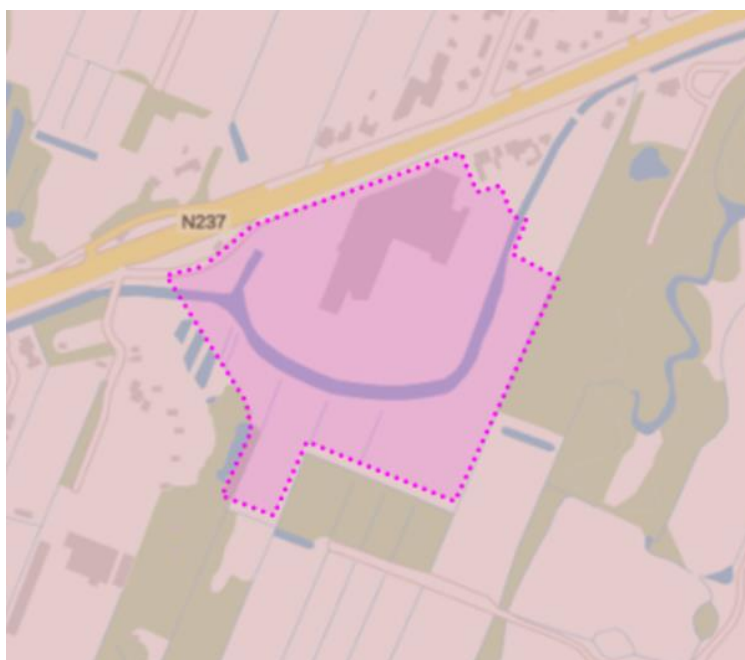
Een van de belangrijkste risico's van klimaatverandering is een overstroming. Het plangebied ligt binnen het 'Overstroombaar gebied'. Doordat binnen het plangebied veel verharding wordt verwijderd en er water en natuur wordt gerealiseerd, wordt de kans op overstroming aanzienlijk verkleind in vergelijking met de huidige situatie.



Uitsnede uit kaartbeeld 'Overstroombaargebied'(plangebied globale paarse contour) (bron: provincie Utrecht)

Duurzame energie

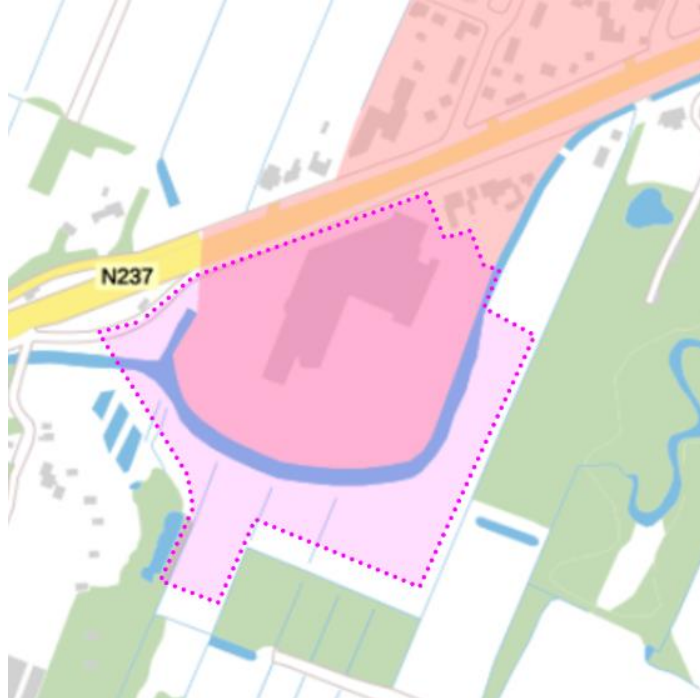
Het plangebied is ook gelegen in het gebied, waar ruimte wordt geboden aan duurzame energie. Binnen het plangebied wordt een duurzame wijk gerealiseerd. De woningen worden gasloos en voldoen aan de BENG-eisen. De woningen zullen afhankelijk van het gebruik geen of zeer lage energiekosten hebben. Dit sluit aan op de provinciale visie van een energieneutrale leefomgeving.



Uitsnede uit kaartbeeld 'Duurzaamheid'(plangebied globale roze contour) (bron: provincie Utrecht)

Vitale steden en dorpen

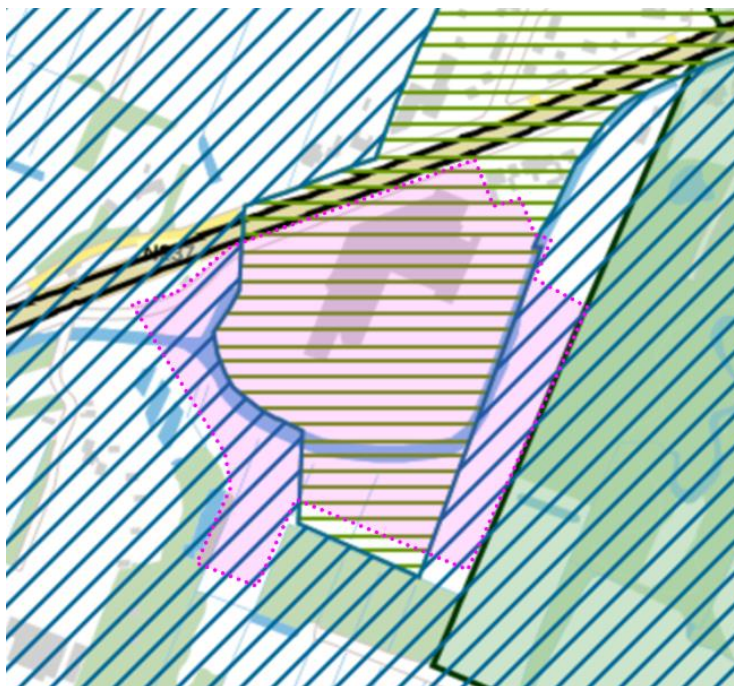
Het plangebied ligt aan de rand van het stedelijk gebied. De provincie heeft een grote opgave liggen de komende jaren betreffende woningbouw. Het realiseren van woningen wordt in eerste instantie gezocht binnen het stedelijke gebied.



*Uitsnede uit kaartbeeld 'Vitale steden en dorpen' (plangebied globale fuchsia roze contour)
(bron: provincie Utrecht)*

CHS- militair erfgoed en UNESCO – Hollandse Waterlinies

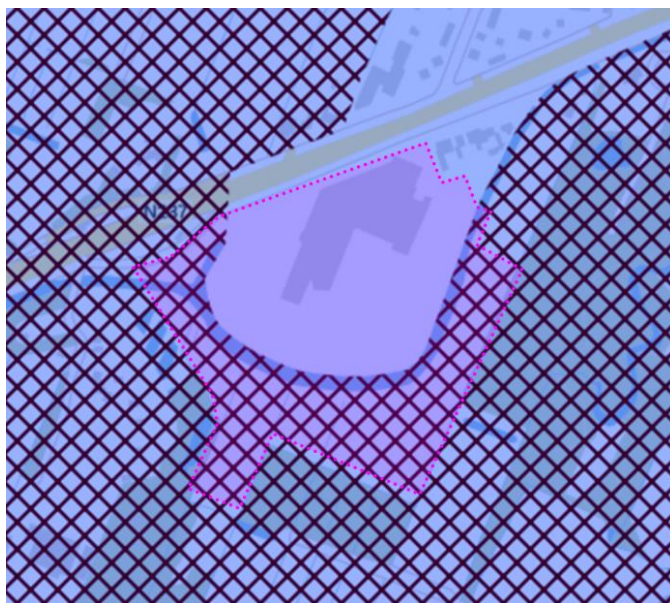
Cultuurhistorische waarden van de leefomgeving dienen te worden beschermd en benut, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers. Voor het militair erfgoed geldt dat in deze gebieden rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden: de sporen van de waterlinies dienen goed te worden ingepast bij ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen mogen de uitzonderlijke universele waarde van het nabijgelegen Werelderfgoed bovendien niet aantasten. De gronden van de voormalige garage zijn aangemerkt als militair erfgoed. De gronden ten zuiden zijn aangemerkt als UNESCO - Hollandse Waterlinies. Deze gronden hebben een uitzonderlijke universele waarde die zoveel mogelijk bewaard dienen te blijven voor toekomstige generaties. De waarden mogen niet aangetast worden bij stedelijke ontwikkelingen.



Uitsnede uit kaartbeeld 'Toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed' (plangebied globale roze/groene contour) (bron: provincie Utrecht)

Landschap rivierengebied en kernrandzone

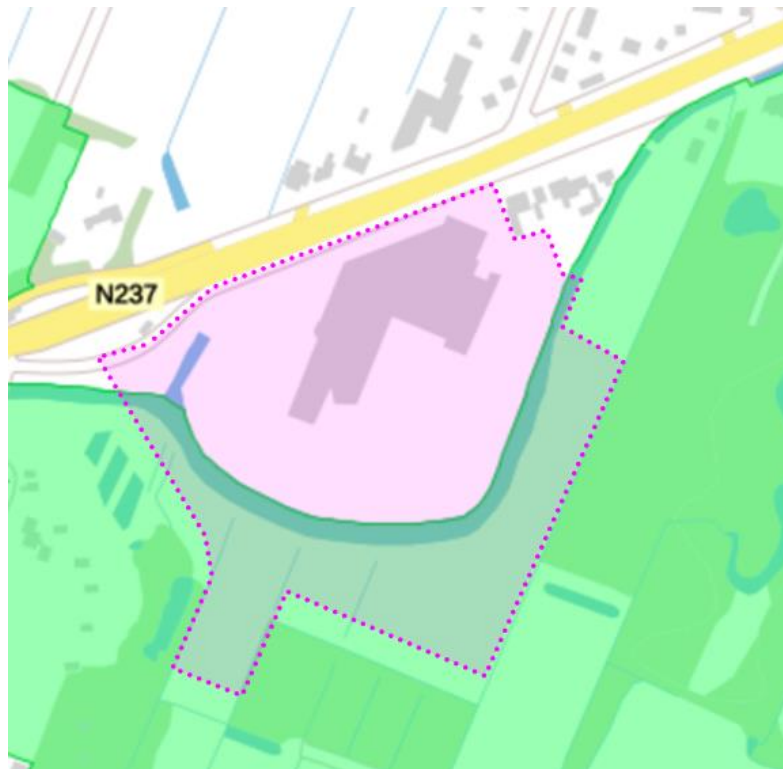
Het rivierenlandschap is een landschap dat zich typeert door schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal – kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier en de Kromme Rijn als vesting en vestiging. Voor de kernrandzone geldt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt dan wel behouden. Bij een stedelijke ontwikkeling dient de omvang in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.



Uitsnede uit kaartbeeld 'Aantrekkelijke landschappen' (plangebied globale paarse contour) (bron: provincie Utrecht)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gestreefd wordt naar een vitale natuur. Het NNN is een belangrijk leefgebied voor de bedreigde en beschermde soorten. De natuur kwaliteit dient versterkt en verbeterd te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN.



Uitsnede uit kaartbeeld 'Robuuste natuur met hoge biodiversiteit'(plangebied globale groene contour) (bron: provincie Utrecht)

Deelconclusie

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen een deel van de binnendorpse contour tot woonbuurt. Door de planopzet wordt de deze contour beperkt overschreden. Hier zijn evenwel goede argumenten voor: door de gekozen planopzet kan worden gekomen tot de gewenste kwaliteitsversterking en de gewenste versterking van de natuur: aan de westzijde grenst het plangebied aan een ecologische verbindingzone met nieuwe eco-passage over de Utrechtseweg. Onderhavig plan zorgt ervoor dat de ecologische verbindingzone de gewenste breedte heeft en voorziet in een verruiming van het NNN dat gedeeltelijk binnen de binnendorpse contour ligt. Zie voor het overige ook de planbeschrijving in paragraaf 2.2 en zie paragraaf 4.6 waarin wordt ingegaan op de meerwaarde benadering.

Gezien de duidelijke vergroting van de ruimtelijke kwaliteit, is de ontwikkeling ook voor zover die in de verbinding ligt van stad en land, mogelijk op grond van het beleid van de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Artikel 4.58 Instructieregel geluid vanwege provinciale infrastructuur

1. Voor zover een bestemmingsplan betrekking heeft op locaties gelegen binnen de **Geluidscontour van provinciale wegen**:

1. zijn nieuwe geluidgevoelige gebouwen in het **Landelijk Gebied** toegestaan tot een geluidsbelasting van 61 Lden op de gevel;
 - a zijn nieuwe geluidgevoelige gebouwen in het **Stedelijk Gebied** toegestaan tot een geluidsbelasting van 65 Lden op de gevel;
 - b zijn bestaande gebouwen die getransformeerd worden tot geluidgevoelige gebouwen alleen toegestaan als zij een binnenwaarde van maximaal 33 Lden hebben.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

In paragraaf 4.8 is aangegeven dat de hoogste geluidsbelasting voor de dichtstbij gelegen woningen 59 dB bedraagt.

Op het plangebied zijn instructieregels betreffende het NNN van toepassing. De meest belangrijke instructieregels worden hieronder weergegeven. De overige van toepassing zijnde instructieregels betreffende het NNN worden in acht genomen, maar wordt verwezen naar de verordening.

Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het **natuurnetwerk Nederland** bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het **natuurnetwerk Nederland**, bedoeld in [Bijlage 10 Wezenlijke kenmerken en waarden](#) van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het **natuurnetwerk Nederland**, tenzij sprake is van:
 - a. ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het **natuurnetwerk Nederland** niet of minder aantasten;
 - b. 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; of
 - c. ruimtelijke ontwikkelingen in het **natuurnetwerk Nederland** die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.
2. Onder de oppervlakte van het **natuurnetwerk Nederland** als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen.
3. Aantasting van het **natuurnetwerk Nederland** op grond van het eerste lid is slechts mogelijk als:
 - a. de aantasting zo veel mogelijk wordt beperkt; en
 - b. de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

Om binnen het NNN een stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken is een meerwaarde benadering opgesteld in de Natuurvisie en heeft een NNN-toetsing plaats gevonden, deze wordt verder behandeld in paragraaf 4.6.

Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Kernrandzone** kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
 - b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnenvelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
 - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
 - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Binnen het plangebied wordt de omgeving versterkt wanneer deze wordt vergeleken met de reeds vergunde situatie. Ook is het plan meer in verhouding met de omgeving. Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden.

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur

- 1 In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen de **Cultuurhistorische hoofdstructuur** wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden
- 2 Als waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 13 Cultuurhistorie bij deze verordening, voor de volgende gebieden:
 - a de Historische buitenplaatszone, die bestaat uit de deelgebieden Stichtse Lustwarande, Langbroekerwetering, Vecht, Amersfoortseweg (Wegh der Weegen), Laagte van Pijnenburg, Vallei-landgoederen, Amelisweerd, Kasteel de Haar, Landgoed Linschoten, Maarsbergse Flank en Prattenburg-Remmerstein;
 - b het Militair erfgoed, dat bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandse Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving;
 - c het Agrarisch cultuurlandschap, dat bestaat uit de deelgebieden Lopikerwaard, Kockengen-Kamerik-Zegveld, Westbroek, Linschoten, Ronde Venen, Soester Eng, Cope-ontginningscomplex Hei- en Boecop e.o. en Zouweboezem;
 - d de Historische infrastructuur, die bestaat uit de deelgebieden Route Impériale, Via Regia en Wegh der Weegen; en
 - e de Archeologisch waardevolle zone, die bestaat uit de deelgebieden Utrechtse Heuvelrug, Limes en Dorestad.
- 1 De motivering van een bestemmingsplan bevat:
 - a een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
 - b een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Artikel 10.6f Verbod aantasting uitzonderlijke universele waarde van de (Voorlopige Lijst)

UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies

- 1 Het is verboden in het **(Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies** de uitzonderlijke universele waarde aan te tasten.
- 2 Als uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage Bijlage 13 Cultuurhistorie bij deze verordening en de Gebiedsanalyses Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies.

De nabijgelegen Werken bij Griffenstein worden door de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Deelconclusie

Het plan voldoet, zo blijkt uit de voorgaande, aan de gestelde voorwaarden uit de IOVPU.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiodocument

Bestuur Regio Utrecht (BRU) is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de regio Utrecht. Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling van het gebied. Als vertegenwoordiger van de regiogemeenten werkt BRU mee aan projecten op het gebied van ruimtelijke ordening op regionaal, provinciaal en nationaal niveau.

Deelconclusie

Voor gemeente De Bilt is in het Regiodocument aangegeven dat in de periode 2013-2025 een restcapaciteit aanwezig is voor in totaal 875 woningen. Dit betreffen allemaal woningen die binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden. Onderhavig plan kan worden gerealiseerd binnen deze gestelde woningbouwopgave.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bilts Manifest

In het Bilts Manifest wordt het toekomstbeeld van de gemeente De Bilt voor 2030 beschreven. Daarbij wordt gekeken naar de bestaande kwaliteiten van De Bilt als vertrekpunt. De zes kernkwaliteiten die zijn geïdentificeerd, zijn de volgende:

- Ruimte en groen;
- Historische landschappen;
- Krachtige kernen;
- Hoogwaardige kennis;
- Topper in sport;
- Centrale ligging.

De zes kernkwaliteiten hebben tevens gediend als vertrekpunt voor de Structuurvisie De Bilt 2030. Vanuit de bestaande kwaliteiten kiest de gemeente ervoor via drie 'routes' (ontwikkelingsrichtingen) toe te werken naar 2030. Dat zijn de ontwikkelingsrichtingen Innovatie en Creatie, Vitalisatie en Recreatie. Per ontwikkelingsrichting wordt in het Bilts Manifest een toekomstschets gegeven. Met de Structuurvisie 2030, die hieronder beschreven wordt, zijn de kernkwaliteiten en ambities van De Bilt vertaald in ruimtelijk beleid. Voor de inhoudelijke toetsing van voorliggend beleid wordt dan ook verwezen naar de structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijk beleid vastgelegd.

De gemeente vindt het belangrijk nu een stevige koers uit te zetten, zodat zij in de toekomst haar gezichten en kwaliteiten kan waarborgen en nieuwe kansen die zich aandienen kan verzilveren.

In Het Bilts Manifest is gezamenlijk met een brede afvaardiging van de bevolking nagedacht over de kwaliteiten van de gemeente en zijn in het verlengde daarvan drie ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In de structuurvisie worden deze onderdelen een slag verder gebracht en heeft een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen plaats. De structuurvisie is daarmee in hoofdzaak een ruimtelijk document, maar zij heeft nadrukkelijk haar wortels in de maatschappelijke opgaven die er spelen.

In de structuurvisie worden enkele aandachtspunten genoemd:

- Er moeten mogelijkheden gegeven worden aan starters en doorstromers op de woningmarkt; deze hebben nu weinig kansen op de woningmarkt. De gemeente ligt in de regio Utrecht waar veel druk is op de woningmarkt en de gemeente De Bilt is binnen de regio een gewilde woonlocatie, terwijl binnen de gemeente weinig grootschalige woningbouwprojecten lopen. Hierdoor is de doorstroming in de woningmarkt klein.
- Er is een stedelijke druk op het aantrekkelijke landschap en de dorpen in de gemeente. Dat betekent dat steeds een zorgvuldig evenwicht moet worden gevonden tussen beheerst ruimte bieden voor noodzakelijke nieuwe ontwikkeling en het behouden van de kwetsbare kwaliteiten van landschap en natuur.

Speerpunten

In de visie wordt een zestal speerpunten benoemd die samen de integrale visie (op hoofdlijnen) op de toekomst van de gemeente De Bilt vormen:

- Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger;
- Speerpunt 2: een sterke sociale cohesie;
- Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht;
- Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof;
- Speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar;
- Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat.

Met name speerpunt 1 en 6 zijn bij dit plan relevant.

Speerpunt 1: 'het landschap als duurzame onderlegger'

De gemeente ziet zichzelf als (onderdeel van) de groene tuin van de regio. In de komende periode zet de gemeente daarom nadrukkelijk in op het blijven verbeteren en ontwikkelen van landschap en natuur. Het landschap is steeds de drager van gebruik en ruimtelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd worden de waardevolle groenstructuren in de kernen behouden en wordt het landschap in de dorpen 'verknoot' met het omliggende landschap.

Speerpunt 6: 'een recreatief buitengebied van formaat'

Het tweede relevante speerpunt is 'een recreatief buitengebied van formaat'. De gemeente De Bilt zet haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in om haar positie als recreatief buitengebied voor de regio verder te versterken. Het op de kaart zetten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het zichtbaar en mogelijk toegankelijk maken van de forten sluiten daar naadloos op aan.

Oostflank stad Utrecht

De zone langs de noord- en oostflank van de stad Utrecht is sterk versnipperd door diverse infrastructurele lijnen, bestaande en nieuwe recreatiegebieden en sluimerende 'verrommeling' en verstedelijking. Deze zone heeft op veel plekken geen toekomst meer als agrarisch gebied. Hoewel enige verrommeling past bij de dorpse karakteristiek, is het in deze zone noodzakelijk te zoeken naar een nieuwe identiteit en aanvullend ook nieuwe beheerders. In potentie heeft dit gebied een zeer sterke cultuurhistorische en landschappelijke samenhang en betekenis als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

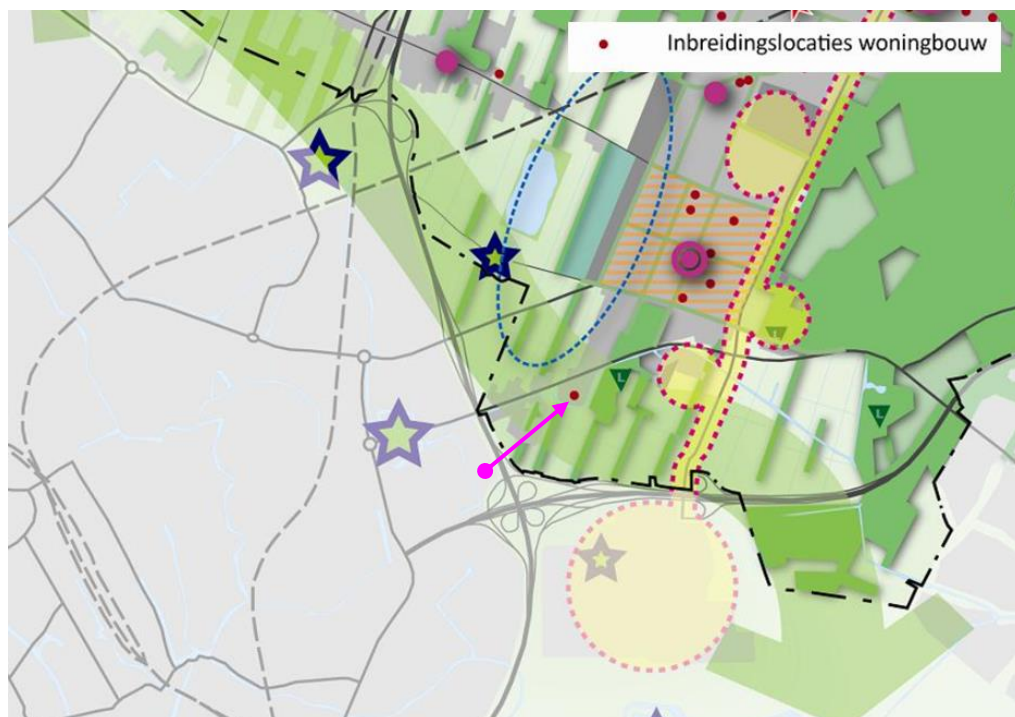
Woningbouw

De gemeente De Bilt zet nadrukkelijk niet in op grootschalige stedelijke ontwikkelingen. De gemeente ziet nieuwe ontwikkelingen – zoals woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties - vooral als een middel om een dynamische en gevarieerde samenleving te behouden, met kansen voor iedereen. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij maatwerk en worden zorgvuldig en stapsgewijs ingepast binnen landschap en kernen. De volgende werkwijze geldt:

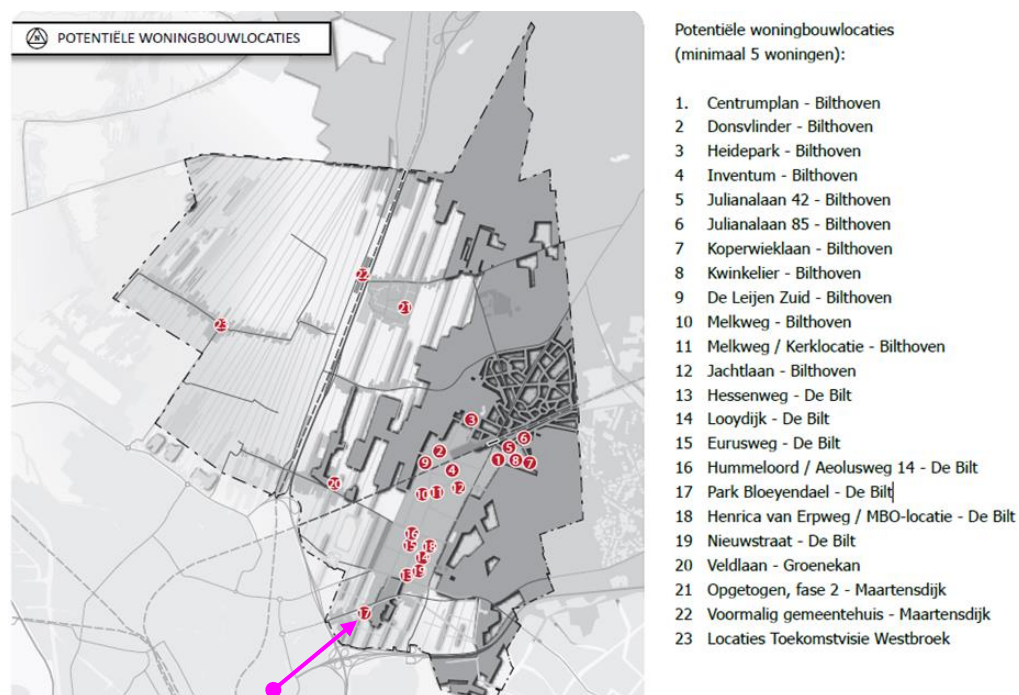
- 1 Alleen bouwen indien er woningbehoefte is.
- 2 Eerst onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de woningbehoefte met de bestaande woningvoorraad te realiseren.
- 3 Onderzoeken hoeveel en welk type woningen noodzakelijk zijn en vervolgens kijken of deze woningen op inbreidingslocaties kunnen worden gerealiseerd.
- 4 Als voorgaande onvoldoende soelaas biedt wordt in het uiterste geval en in samenspraak met de inwoners onderzocht waar mogelijkheden liggen voor een beperkte (dorpse) uitbreiding buiten de rode contour.

De gemeente heeft daarom binnen het BRU afspraken gemaakt over het leveren van een relatief bescheiden bijdrage aan het regionale woningbouwprogramma. De gemeente De Bilt bouwt daarmee voor een belangrijk deel voor de eigen behoefte van de kernen. In het Regiodocument BRU Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is afgesproken dat de gemeente De Bilt 875 woningen zal realiseren binnen de periode 2013-2025. Dit aantal heeft de gemeente reeds aangegeven in woningbouwplannen voor verschillende inbreidingslocaties en bevat deels projecten die niet binnen de periode 2005-2015 tot uitvoer konden worden gebracht.

Op de structuurvisiekaart zijn deze locaties (met tenminste vijf te bouwen woningen) weergegeven.



Uitsnede uit visiekaart Structuurvisie De Bilt (projectlocatie aangepijld) (bron: gemeente De Bilt)



Kaart inbreidingslocaties uit structuurvisie (onderhavig plangebied is locatie 17) (zie pijl) (bron: gemeente De Bilt)

Uit de voorgaande kaarten blijkt dat in de structuurvisie de locatie reeds is aangemerkt als inbreidingslocatie, destijds nog onder de naam 'Park Bloeyendaal'.

Wat betreft de omvorming van oude bedrijfsterreinen wordt in de structuurvisie verder het volgende gesteld: “in de gemeente De Bilt bevinden zich verschillende kleinschalige, lokale bedrijventerreinen. Op een aantal daarvan wordt gewerkt aan revitalisering, herstructurering, intensivering en/of transformatie naar woongebied”.

Deelconclusie

Onderhavig plan past binnen de structuurvisie. Onderhavig plangebied is aangeduid als inbreidingslocatie en de gemeente streeft naar de transformatie naar woongebied van dit kleinschalige bedrijfsterrein. Het plan past binnen de woningbouwopgave die binnen het BRU is afgesproken.

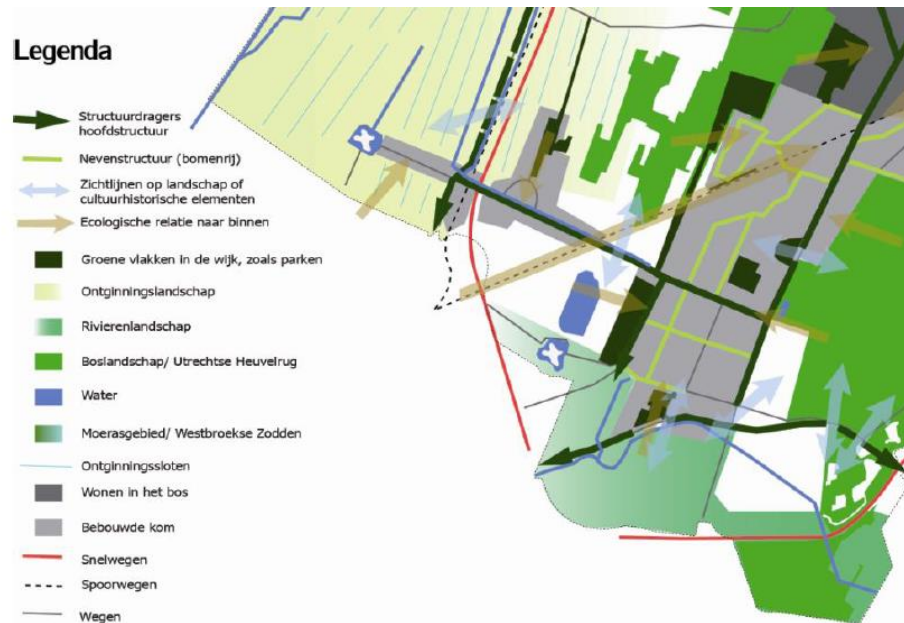
Het plan zorgt voor een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het opheffen van de bestaande situatie waar sprake is van een leegstaand bedrijfscomplex. Hiermee kan de gevreesde sluimerende ‘verrommeling’ worden tegengegaan. Het plan biedt een ruim aanbod aan woningtypes; naast duurdere koop ook middeldure huurwoningen.

3.4.3 Groenstructuurplan 2014-2024

Om deze kwaliteiten te beschermen, versterken en te verbeteren zijn er een aantal visiepunten geformuleerd:

- Behouden en versterken van grote groengebieden en parken als groene dragers in de bebouwde kom.
- Behouden en versterken van groene laanstructuren als verbindend element tussen de grotere groengebieden en het omliggende landschap.
- Zichtbaarheid van omliggend landschap en cultuurhistorie vergroten.
- Kiezen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit.
- Gebiedseigen beplanting toepassen om daarmee de karakters van de gebieden en kernen te behouden.

De uitgangspunten van de Visie hebben geleid tot de navolgende groenstructuurkaart. Op de groenstructuurkaart zijn de belangrijkste groenstructuren zichtbaar, zichtlijnen naar cultuurhistorie en verbindingen met parken.



Groenstructuurkaart uit groenstructuurvisie (bron: Gemeente De Bilt)

Voor onderhavig plangebied geldt dat dit (in aansluiting op de landschapsindeling uit de visie en de verordening van de provincie) in het rivierenlandschap is gelegd. Verder is de Utrechtseweg aangeduid als structuurdrager van de hoofdstructuur. Voor de Utrechtseweg wordt als knelpunt geconstateerd dat de ecologische verbinding ontbreekt. Door de gerealiseerde ecopassage is er geen sprake meer van een knelpunt. Door de ecopassage is er een verbinding ontstaan tussen het gebied dat ligt tussen de Biltse Rading en de Utrechtseweg en het gebied ten zuiden van de Utrechtseweg, waar ook het plangebied onderdeel van is.

Deelconclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met het groenstructuurplan. Het plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfsterrein tot woongebied met veel ruimte voor groen. Het plan kan bijdragen aan het groene karakter van de Utrechtseweg, die een belangrijke structuurdrager vormt.

3.4.4 Beeldkwaliteitsplan voor de Utrechtseweg (Het Vergelijk, 2004)

Visie

Voor het beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg is de Stichtse Lustwarande leidend. De gemeente De Bilt profileert zich als Groene Gemeente. Daar sluit versterking van de Lustwarande bij aan. Vanuit de stad Utrecht gezien zou de Utrechtseweg moeten worden opgewaardeerd als 'groene entree' van de Stichtse Lustwarande. De beeldkwaliteit moet 'grandeur' uitstralen (uit rapport Stichtse Lustwarande). Dit moet worden aangevuld met de weidsheid van het veenweidelandschap. In het onderstaande is een samenvatting gegeven van de relevante regels, waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen:

Spelregels voor het landschap

- Afwisseling van openheid en geslotenheid.
- Behoud van zichtlijnen.
- Minimale bebouwingsafstand 120 m vanaf werken Griffenstein.
- Streven naar maximale vrije ruimte.
- Veenweidelandschap: smalle kavels, langgerekte sloten en met daarlangs geriefbeplanting in de vorm van houtsingels.
- Herstel 'Centenlaantje'.
- Veenweidelandschap: verbeteren doorzichten op de slagenverkaveling.
- Landgoederenlandschap: verbeteren kenmerkende zichtrelaties.
- Utrechtseweg: minimaliseren van verharding en aanbrengen groene bermen en laanbeplanting.
- Voor de Biltse Grift: doorvoeren van een eenduidig profiel met natuurlijke oevers en terugbrengen oorspronkelijke loop.

Spelregels voor ecologie:

- Behoud en bescherming van kerngebieden.
- Benutten en versterken van natuurwaarden.
- Opheffen barrièrewerking van de Utrechtseweg.
- Aanbrengen weg- en erfbeplanting.
- Realisatie van diverse faunapassages (de passage ter hoogte van de Werken bij Griffenstein kent de hoogste prioriteit).
- Aanbrengen van natuurvriendelijke oevers langs de Biltse Grift.
- Versterking van natuur- en landschapswaarden.
- Indienen landschapsplan.

Spelregels bebouwing

- Afwisselende bebouwing (kantoren, landhuizen, boerderijen en 2-onder-1 kap) kenmerkend voor handelsroute (Utrechtseweg).
- Maximaal bebouwingsoppervlak 500 m² (omvang grote landhuizen).
- Bouwhoogte maximaal 2 lagen met een kap (12 meter). Nb.: bij harmonieuze inpassing eventueel 14,5 meter nokhoogte en groter bebouwd oppervlak.
- Afstand tot Utrechtseweg vereist, plus minimaal 12 meter tussen eigendomsgrens en rooilijn.
- Waar aanwezig dient bebouwing zich in principe te conformeren aan hoofdrichting (slagen)landschap.
- Erfbeplanting in plaats van gebouwde erfscheiding.
- Nieuwbouw moet aantoonbaar in het landschap passen qua maat, schaal en uitstraling.

Deelconclusie

Met onderhavig plan wordt aangesloten op dit beeldkwaliteitsplan. De Biltse Grift wordt verlegd naar het historische tracé, het plan schikt zich in het slagenlandschap, de bebouwing past in het landschap en in het profiel van de Utrechtseweg. Het voor onderhavig plan uitgewerkte beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 2.2.6) is uitgewerkt mede op basis van de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan voor de Utrechtseweg.

3.4.5 Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart (vastgesteld d.d. 27 oktober 2011) van de gemeente De Bilt bevat de beschrijvingen van vijftig cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor de gemeente. De beschrijvingen zijn opgesteld in samenwerking met de klankbordgroep landschapsonwikkelingsplan. Het geheel bestaat uit een catalogus van geïllustreerde beschrijvingen, waarderingen, een toelichting en diverse kaarten.

De cultuurhistorische waardenkaart heeft een driedelig doel:

- 1 het beschrijven en waarderen van belangrijke cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- 2 het informeren van initiatiefnemers van ruimtelijke plannen, met als doel de ontwikkeling van plannen die rekening houden met de cultuurhistorie;
- 3 het aanvullen van het toetsingskader voor ruimtelijke plannen, overeenkomstig de wetgeving.

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan: de zichtbare historische elementen en structuren die bepalend zijn voor het karakter van de gemeente en voor de 'leesbaarheid' van de geschiedenis. Voorbeelden zijn: monumenten en gebouwen zoals kerken, molens, boerderijen en landhuizen, maar ook landschappelijke zaken, zoals: de bijzondere middeleeuwse verkaveling in het veenweidegebied, historische wegen, de lanen en parken van landgoederen, geriefhoutbosjes, zichtlijnen, en loswallen. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een inventarisatie van cultuurhistorische waarden verdeeld in vijf thema's. De vijf thema's zijn zo gekozen dat ze de wordingsgeschiedenis en het huidige karakter van de bewoning in het Biltse het beste weergeven. Het gaat om de volgende thema's:

- 1 ontginningen, dijken en weteringen;
- 2 dorpen en gehuchten;
- 3 (water-)wegen, paden en sporen;
- 4 Stichtse Lustwarande en Laagte van Pijnenburg;
- 5 forten, linies en bunkers.

Daarnaast is een 'startlijst' opgesteld. Deze lijst bevat vijftig cultuurhistorische objecten in de gemeente.

Deelconclusie

Het plangebied komt niet voor op de startlijst en betreft conform de kaart 'Dorpen en gehuchten' ook geen rijks- of gemeentelijk monument. De Utrechtseweg is wel aangeduid als historische route met een cultuurhistorische waarde. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

3.4.6 Woonvisie 2013-2020

Op 25 april 2013 is de Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de constatering dat de uitgangspunten van de vorige woonvisie deels niet meer actueel waren. Daarnaast was er sprake van een turbulente tijd. Enerzijds door de plannen van het kabinet, het regeerakkoord (oktober 2012) het woonakkoord (februari 2013) en de onzekerheid van de invloed die de voorgestelde maatregelen zullen hebben op

het functioneren van de woningmarkt. Anderzijds heeft de economische crisis flinke invloed gehad op het functioneren van de woningmarkt, ook in de gewilde, krappe woningmarkt binnen de gemeente De Bilt.

In lijn met hetgeen is opgenomen in het Bilts Manifest (2010) en in de Structuurvisie (2012) krijgt kwaliteit van wonen en de woonomgeving in de Woonvisie meer prioriteit. Waar voorheen de kwantiteit, het aantal te bouwen woningen centraal stond, wil de gemeente zich de komende jaren vooral richten op het versterken en uitbreiden van de bestaande kwaliteit. Doel is het bestaande hoogwaardige woonmilieu behouden en verder versterken met kleinschalige woningbouw.

De Woonvisie 2013-2020 speelt in op de huidige economische situatie en geeft uitdrukking aan de wijze waarop de gemeente De Bilt in samenwerking met andere betrokken partijen de ambities voor 2013 op het gebied van wonen wil realiseren. Het college stelt zich in de periode 2013-2020 de volgende ambities:

- 1 Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.
- 2 Leefbare vitale kernen.
- 3 Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen.
- 4 Bouwen voor starters en jonge gezinnen.
- 5 Bouwen voor ouderen.
- 6 Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen.
- 7 Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio.
- 8 Duurzaam bouwen.
- 9 Investeren in de bestaande woningvoorraad.

Om deze ambities te kunnen bereiken zijn deze uitgewerkt in de volgende zes, meer concrete, beleidskeuzes:

- 1 Specifiek woonmilieu behouden en versterken (kwaliteit gaat boven kwantiteit).
- 2 Betaalbare huisvesting voor starters en (jonge) gezinnen ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen.
- 3 Doelgroep ouderen krijgt waar mogelijk voorrang in de grotere kernen.
- 4 Kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit.
- 5 Levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid als uitgangspunt.
- 6 Naast sturing op 5% nieuwbouw, ook de bestaande woningvoorraad opplussen.

Om de gestelde ambities te kunnen nastreven zullen de betrokken partijen gericht moeten sturen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen sturingsinstrumenten binnen de nieuwbouw en de bestaande bouw. In totaal zijn er 14 instrumenten uitgewerkt. Voorbeelden van een sturingsinstrument binnen de nieuwbouw zijn het specifiek labelen van woningen voor doelgroepen en het inzetten van de koop goedkoop constructie.

Sturingsinstrumenten binnen de bestaande bouw zijn onder andere het doen van onderzoek naar levensloopbestendige wijken en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De in totaal 14 sturingsinstrumenten zijn alle beschreven en in een matrix weergegeven waarin zichtbaar is aan welke ambitie ze bijdragen.

Aanvulling op gemeentelijk woonbeleid 2013-2020

De gemeente heeft een aanvulling op het gemeentelijke woonbeleid vastgesteld, 'Het aanvullend woonbeleid (2016)'. De gemeentelijke Woonvisie 2013-2020 (vastgesteld op 25 april 2013) blijft onderdeel van het 'beleidskader wonen' maar een aanvulling werd gewenst bevonden. Enerzijds door de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 in werking is getreden, anderzijds door de aantrekkende/ veranderende woningmarkt.

Om ook komende jaren alle huishoudens te kunnen huisvesten zijn tot aan 2028, circa 700 nieuwe woningen nodig (Companen, 2019). Het potentiële planaanbod in de gemeente De Bilt ligt vrijwel de gehele periode onder de behoefte.

Duurzaamheid is een belangrijk item. De gemeente heeft als ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn.

Notitie uitgangspunten woningbouwambitie 2018

De bevolkingssamenstelling van de gemeente De Bilt zal de komende jaren sterk veranderen. De woningvoorraad dient beter afgestemd te worden op de huishoudsamenstelling in 2026, een toename van 845 woningen. Vanuit de wens om in 2030 een sociale woningvoorraad te hebben van 4.920 woningen heeft de gemeente De Bilt de ambitie om tot en met 2030 een toename van 450 sociale huurwoningen te realiseren. Om gehoor te kunnen gaan geven aan de ambitie dienen er keuzes gemaakt worden die in sommige situaties voor een spanningsveld kunnen zorgen. De gemeente heeft daarom een dertiental uitgangspunten opgenomen om de opgave te kunnen realiseren. Hieronder worden deze uitgangspunten kort benoemd:

- bij Maartensdijk inzetten op aanpassing rode contouren;
- indien passend in de omgeving kiezen voor gestapelde bouw in meer dan 5 lagen;
- groenlocaties beschikbaar stellen voor locatieontwikkeling;
- groen op het terrein van wonen is gericht op de lokale opgave;
- een algeheel sluitende gemeentelijke grondexploitatie;
- primair inzetten voor nieuwbouw van sociale huur (30%) en middeldure huur (minstens 10%);
- inzetten op sociale koop;
- spreiding van de sociale woningbouw;
- de markt levert een bijdrage aan de opgave voor sociale huur met een percentage van 30% per project;
- gronduitgifte voor sociale en middeldure huur geschiedt onder de voorwaarde van minimaal 20 jaar exploitatie;
- Inzetten op een minimale oppervlakte van 60 m² per woning in het algemeen en 75 m² voor middeldure huur;
- woningsplitsing is mogelijk, mits ruimtelijk inpasbaar;
- afspraken met woningcorporaties over het meenemen van de huur bij doorstroming naar een duurdere gestapelde woning.

Deelconclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling waarbij in totaal 130 woningen worden gerealiseerd ter plaatse van een bestaande bedrijfslocatie. Het betreft woningen in diverse woningbouwcategorieën (naast het duurdere segment ook middeldure huurwoningen, welke zijn geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan) en woningtypes, waaraan een behoefte bestaat binnen de kern en de gemeente. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt op grond van het destijds geldende beleid.

Ten tijde van het initiatief voor het huidige plan en de eisen die toen werden gesteld was 10% middenhuur het hoogst haalbare. Dit is voor de huidige beoogde ontwikkeling nog steeds van toepassing. Hiervoor is in de regels een instandhoudingsverplichting opgenomen van 20 jaar.

Verder kan onderhavig plan een bijdrage leveren aan het behalen van de woningbouwdoelstelling die voortvloeit uit de aanvullingen op het woningbouwbeleid en het woningmarkt-onderzoek van 2019. Binnen het plangebied wordt namelijk een gevarieerd woningbouwprogramma aangeboden.

Binnen onderhavig plan heeft duurzaamheid een belangrijke plaats gekregen, zie hiervoor ook paragraaf 4.5.

3.4.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) beschrijft het beleid van de gemeente De Bilt voor de periode tot aan 2020. Het GVVP steekt in op het benutten van de bestaande infrastructuur en mensen te stimuleren om slimme keuzes in hun vervoermiddel te laten maken. De visie is uitgewerkt in drie hoofddoelen, te weten bereikbaarheid, leefbaarheid (waaronder verkeersveiligheid) en slimmer reizen.

Concreet vertalen deze thema's zich in het verbeteren van de doorstroming op de Soestdijkseweg, openbaar vervoer tussen station Bilthoven en de Uithof, duidelijkere keuzes tussen functie en inrichting van de weg, verkeerseducatie en een aantrekkelijk fietsnetwerk.

Deelconclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met de beleidspunten uit het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan.

3.4.8 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +

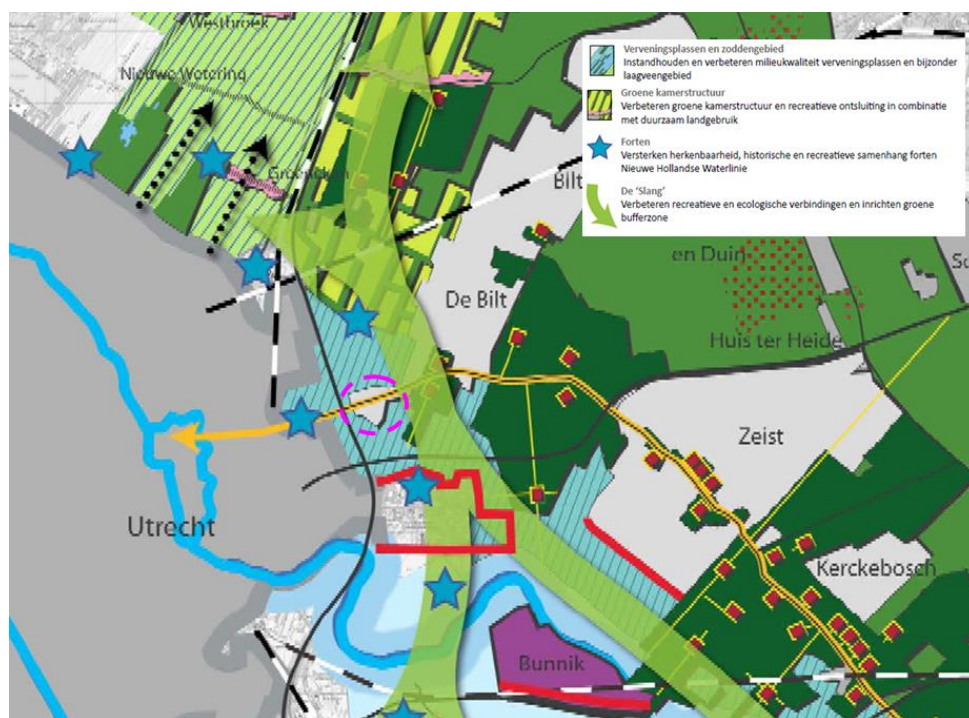
De gemeenten De Bilt, Zeist, Bunnik, Houten, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede hebben met elkaar een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld.

Onderhavig plangebied ligt op de grens van de hoofdgebieden 'veenweidegebied' (1) en 'Utrechtse Heuvelrug'. Het open veenweidegebied kenmerkt zich door weidse en open groene weiden en een bijzondere overgang naar de heuvelrug met een kleinschalige singelstructuur de bossen en flanken van de Utrechtse Heuvelrug.

De Utrechtse Heuvelrug kenmerkt zich door reliëfrijke bossen met een lint van dorpen en een kralensnoer van buitens en landgoederen met voornamelijk ogende landhuizen.

Voor dit landschapsonwikkelingsplan is een visie opgesteld die is opgebouwd uit twee delen. De visie bestaat uit een landschapsvisie en een natuurvisie. De landschapsvisie gaat in op de gewenste ontwikkeling van de identiteit van de verschillende landchapstypen, de historische patronen, de groenstructuren en de ruimtelijke kwaliteiten die karakteristiek zijn. De natuurvisie gaat in op de gewenste ecologische ontwikkeling van het plangebied.

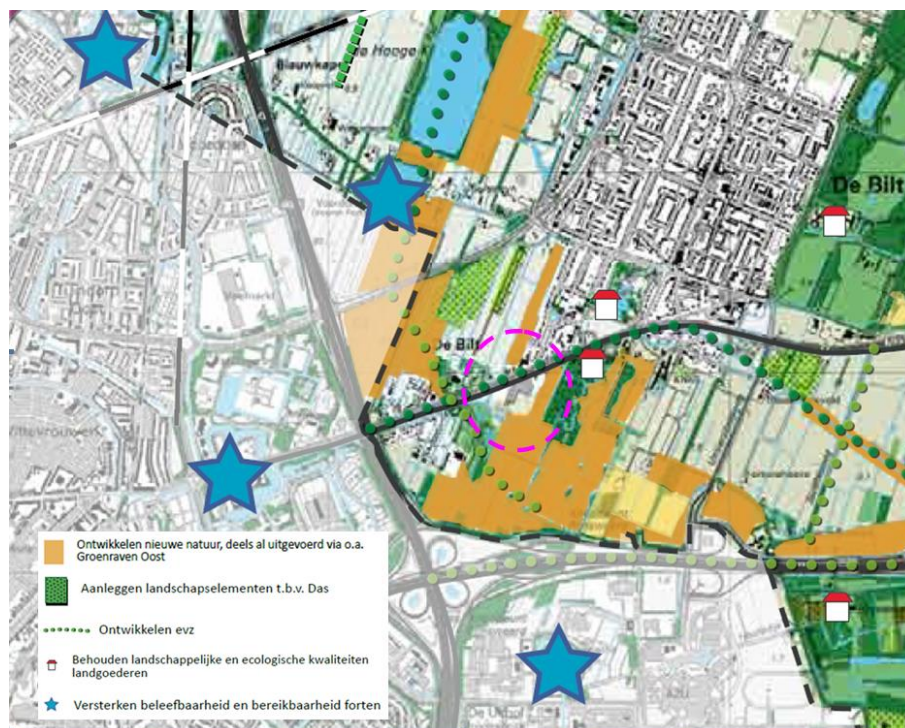
Voor onderhavig plangebied blijkt vanuit de visiekaart dat het plangebied in een omgeving ligt dat wordt aangeduid als verveningsplassen en zoddengebied. Hier geldt als doelstelling het in stand houden en verbeteren van de milieukwaliteit van dit gebied. Aansluitend ligt de groene kamerstructuur, waar het verbeteren van de groene kamerstructuur en de recreatieve ontsluiting in combinatie met duurzaam landgebruik voorop staat. Verder is 'de slang' van belang: waar het verbeteren van de recreatieve en ecologische verbindingen en het inrichten van een groene bufferzone centraal staat.



Uitsnede uit visiekaart LOP met aanduiding plangebied (fuchsia roze cirkel) (bron: Brons Partners Landschapsarchitecten)

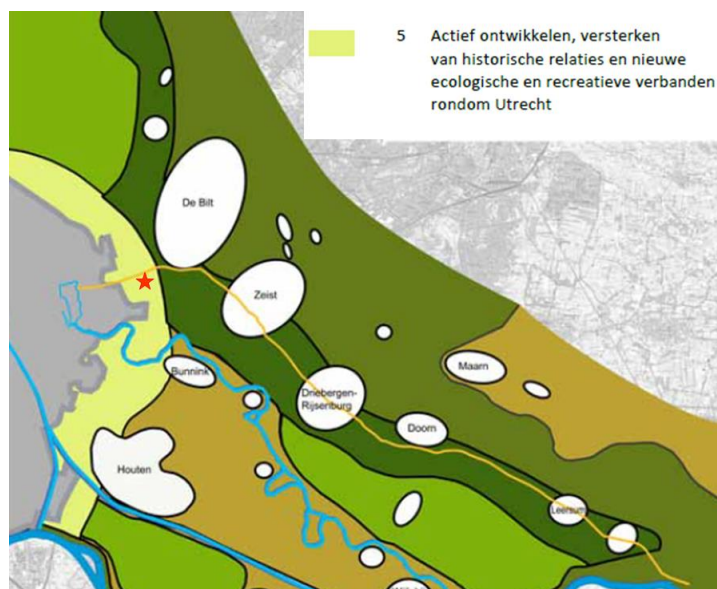
Uit de visiekaart voor deelgebieden blijkt dat bij het plangebied de volgende zaken spelen:

- ontwikkelen ecologische verbindingzone;
- ontwikkelen nieuwe natuur.



Uitsnede uit deelgebiedenkaart (plangebied aangeduid met fuchsia roze cirkel) (bron: Brons Partners Landschapsarchitecten)

Voor het plangebied geldt als landschapsstrategie dat in dit gebied wordt gestreefd naar een groene bufferzone tussen de verstedelijking van Utrecht en onder meer De Bilt. In deze groene zone, 'de slang' genoemd is ruimte voor recreatieve en ecologische verbindingen. De kenmerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie bieden een kans om hier de historische relaties verder te ontwikkelen.



Kaart landschapsstrategie met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: Brons Partners Landschapsarchitecten)

Als uitwerking op het LOP is een beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ (BKP) opgesteld.

Deelconclusie

Onderhavig plan kan bijdragen aan de doelstellingen uit het LOP. Met onderhavig plan wordt aangesloten op de landschapskenmerken en kan de openheid worden versterkt door het toevoegen van nieuwe zichtrelaties. Ook de recreatieve verbindingen kunnen langs de natuur worden uitgebreid en met het plan wordt ruimte geschapen voor de te realiseren ecologische verbindingzone aansluitend aan de nieuwe eco-passage aan de westzijde van het plangebied, alsmede de realisatie van nieuwe natuur in het gebied tussen de Utrechtseweg en Biltse Rading.

3.4.9 Welstandsnota

De Welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente De Bilt en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Enkele relevante doelstellingen in de Welstandsnota zijn:

- de bestaande historische bebouwing is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk;
- er dient een heldere scheiding te zijn tussen privé- en publieke ruimten;
- panden moeten op de openbare ruimte zijn georiënteerd;
- het historische en afwisselende karakter van het centrum moet behouden blijven;
- bij verbouw of renovatie moet het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunten worden genomen.

De welstandsnota wordt gebruikt als aanvullend instrument voor het ruimtelijke beheer van het gebied. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de welstandseisen.

Voor het onderhavige plangebied (het 'Hessingterrein') zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. In 2004 waren deze gebaseerd op het plan Bloeyendaal. Voor het huidige plan zijn andere uitgangspunten vastgesteld. Hiervoor is een ander toetsingskader voor welstand opgesteld, maar belangrijke hoofdpunten uit het toetsingskader voor het plan Bloeyendaal kunnen zeker nog genoemd worden:

- Goede landschappelijke inpassing, het woningbouwplan moet zich voegen naar het landschap.
- Langs de Utrechtseweg dient de kenmerkende afwisseling van geslotenheid en openheid gevolgd te worden.
- Er dient zorg te worden besteed aan de ruimtelijke overgang van het woongebied naar de landschappelijke omgeving.
- Zichtlijnen moeten zoveel mogelijk worden behouden.
- Wat betreft de welstandscriteria vormen de landgoederen en buitenplaatsen in de omgeving het referentiepunt.

Deelconclusie

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitplan⁴ opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is in de bijlage opgenomen van dit bestemmingsplan, maar zal voor besluitvorming apart aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Toekomstige bouw-

⁴ IMOSS Stedenbouw Landschap Buitenruimte (2021). Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 341, De Bilt. Projectnummer 17791-R. 16 juni 2021.

plannen binnen het voorliggende plangebied worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

3.5 Conclusie

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen zowel de nationale, provinciale, regionale als gemeentelijke beleidskaders.

4 Omgevingsaspecten

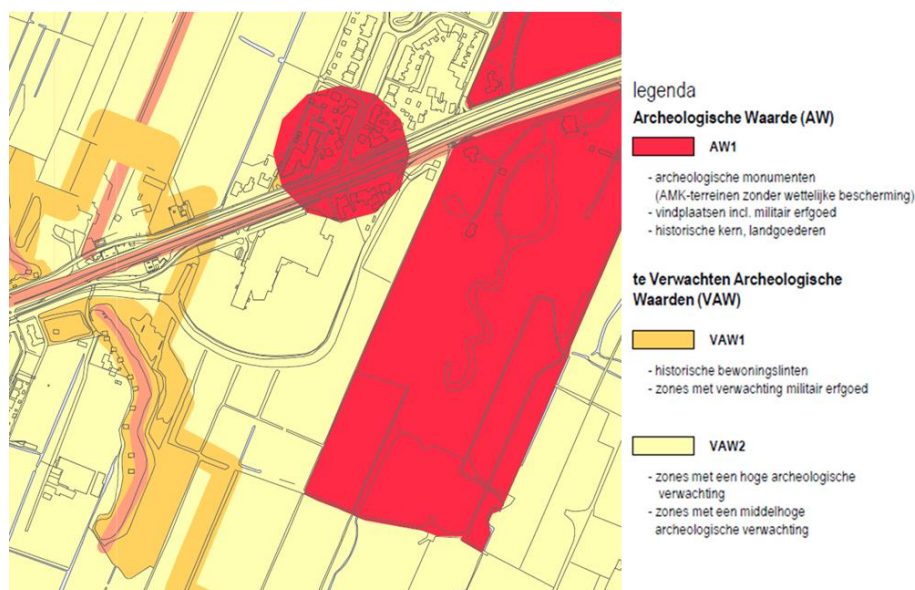
Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan omgevingsaspecten zoals archeologie, hinder van bedrijven, bodem, cultuurhistorie, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, lucht, water en verkeer en parkeren. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 *Wettelijk kader*

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Er is een archeologische beleidskaart in de gemeente vastgesteld. De archeologische Beleidskaart biedt inzicht in de bestaande en de te verwachten archeologische situatie binnen de gemeente De Bilt. Ook wordt inzicht gegeven in het reeds verrichte archeologisch (veld)onderzoek in de gemeente. Zo kan de gemeente bij planvorming vroegtijdig en op zorgvuldige wijze rekening houden met archeologie. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.



Uitsnede uit archeologische beleidsadvieskaart De Bilt (bron: gemeente De Bilt)

Uit de beleidskaart blijkt dat onderhavig plangebied grotendeels in een gebied met een hoge archeologische verwachting ligt (VAW2) en voor het overige voor een klein deel in een historisch bebouwingslint / zone militair erfgoed (VAW1) en een archeologisch monument (AW1). Voor de zone VAW2 geldt een onderzoeksverplichting voor bouwplannen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm beneden het maaiveld, bij de andere zones is deze regeling nog strenger (resp. 100 m² en dieper dan 50 cm en 50 m² en dieper dan 50 cm). Op grond van de regeling is bij dit plan een archeologisch onderzoek vereist.

4.1.2 Situatie

Ter plaatse van het deel gebied Utrechtseweg binnen het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek⁵ uitgevoerd. Het deelgebied betreffende de Biltse Rading is niet opgenomen in het onderzoek. Voor het deelgebied Utrechtseweg geldt een middelhoge archeologische verwachting voor resten vanaf de late middeleeuwen. Voor het gedeelte dat op het dekzand ligt geldt een lage verwachting vanaf de steentijd. Ook geldt er een verwachting op militair erfgoed uit de 20^e eeuw. Of dergelijke resten nog intact aanwezig zijn, is onder meer afhankelijk van de bodemopbouw in het plangebied en of de bodemopbouw door eerdere activiteiten verstoord is geraakt. Uit bodemonderzoek en bekende gegevens blijkt een algemene verstoring tot 0,5 m –mv ter plaatse van de weilanden en tot 0,5 à 1,0 m –mv ter plaatse van het bedrijfsterrein. In hoeverre archeologische resten aangetroffen kunnen worden tijdens de voorgenomen herontwikkeling, is afhankelijk van de benodigde graafdiepte. Op basis van de huidige plannen vinden de ontgravingen ten behoeve van de bebouwing plaats tot NAP +0,9 m en is de kans op het aantreffen van archeologische resten niet uit te sluiten. Dit geldt ook voor het graven van de noordelijke sloot (inschatting NAP -0,4 m), ondanks dat er door de eerdere graafwerkzaamheden voor de Biltse Grift al enige mate van verstoring te verwachten is.

⁵ Antea Group Archeologie (2020). Actualisatie bureauonderzoek. Utrechtseweg 341 te De Bilt (gemeente De Bilt). Projectnummer: 458576. 29 juli 2020.

De aanwezigheid van archeologische sporen is sterk afhankelijk van het feit of de bodem in het binnen het betreffende deelgebied verstoord is geraakt door bebouwing of andere grondwerkzaamheden. Dit kan niet worden bepaald door een bureauonderzoek alleen. Het recent uitgevoerde bodemonderzoek toont aan dat de eerste halve meter van de bodem geroerd is en dat daaronder nog een deels intacte bodemopbouw te verwachten is. Er wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren binnen het gehele plangebied, waarin is voorzien⁶.

Het veldonderzoek heeft de aanwezigheid van flinke bodemverstoringen en de aanwezigheid van meerdere (subrecente) ophogingslagen binnen het deelgebied Utrechtseweg bevestigd. De waargenomen bodemverstoring is echter wel ernstiger dan op voorhand werd verwacht. Dit geldt zeker van het thans bebouwde deel van het plangebied, maar ook voor het nu geasfalteerde gebied. De bodem is wel het minst verstoord in het buitengebied. Hier blijkt op het veen sprake te zijn van een kleipakket dan wel (rest)veenlaag. Het gaat hierbij om kleiige stroomgordelafzettingen (komklei) of venige geulafzettingen dan wel een restant van het Hollandveen Laagpakket (onveraard). Deze afzettingen zijn door afgraving afgetopt en kunnen een lage verwachtingswaarde worden toegekend. Intacte oeverafzettingen (die een hoge verwachtingswaarde kennen) zijn niet aangetroffen. Ook werden er geen intacte vegetatielagen of archeologische vondstlagen in aangetroffen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied laag kan worden ingeschat. Wel kunnen, in theorie, losse (natecontext)vondsten in het aangetroffen veenpakket aanwezig zijn. Deze kunnen echter niet middels een booronderzoek worden opgespoord en dienen te worden beschouwd als toevalvondsten.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd om het deelgebied Utrechtseweg voor wat betreft archeologie vrij te geven ten gunste van de voorgenomen herontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Wettelijk kader

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast.

⁶ Antea Group Archeologie (2020). Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. verkennende boringen. Utrechtseweg 341 in De Bilt. Projectnummer: 458576. 16 december 2020.

Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Situatie

Hinder op omgeving?

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woonbuurt, waarbij geen sprake is van het mogelijk maken van hinderveroorzakende functies binnen de buurt. Daarmee kan het plangebied in de toekomstige situatie worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. Woningen zijn niet aan te merken als een hinder veroorzakende functie. Er is derhalve geen sprake van hinder naar de omgeving. Tevens kan worden gesteld dat in de bestaande situatie sprake is van een garagebedrijf; de hervestiging van een dergelijk bedrijf is op grond van het geldende bestemmingsplan planologisch mogelijk. Een garagebedrijf betreft wel een hinderveroorzakende functie. Deze potentiële hinder wordt echter opgeheven met onderhavig bestemmingsplan.

Hinder van omgeving op plan?

In de omgeving van het plangebied zijn enkele functies gelegen welke mogelijk kunnen leiden tot hinder. De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie betreft een autosloperij aan de Utrechtseweg 351. Voor deze functie geldt milieucategorie 3.1, waarvoor een indicatieve hindercontour geldt van 50 meter. Voorliggend plangebied valt buiten deze hindercontour. Wanneer gekeken wordt naar de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan is ter plaatse een inrichting mogelijk uit milieucategorie 3.2 (Autosloperijen: b.o. > 1000 m²), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 100 meter in een rustige woonwijk. Aangezien de afstand tussen deze hinderveroorzakende functie en de meest nabije geprojecteerde woning binnen het plangebied circa 125 meter bedraagt is een nadere beschouwing niet benodigd en wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn twee tankstations gesitueerd ten westen van het plangebied (Utrechtseweg 349 en 360). Deze stations kunnen op basis van de VNG-brochure worden gedefinieerd als 'Benzineservisestations - met LPG > 1000 m³/jr' (milieucategorie 4.1). Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 200 meter in een rustige woonwijk met betrekking tot het aspect 'gevaar'. Tevens gelden indicatieve richtafstanden van 30 meter voor de aspecten geur en geluid. Aangezien de afstand tussen de meest nabije geprojecteerde woningen en de tankstations minimaal 40 meter bedraagt wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand voor de aspecten geluid en geur. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect 'gevaar'. Wanneer echter gekeken wordt naar de huidige situatie geldt dat ter plaatse geen vergunning geldt die de verkoop van LPG toestaat (in 2009 is de vergunning in zijn geheel ingetrokken). De LPG tank is reeds verwijderd. Voor benzineservicestations zonder LPG-tank geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect gevaar.

Een nadere beschouwing is daarmee niet benodigd. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen is voldoende gewaarborgd en de bedrijvigheid wordt niet in ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Ten noordwesten van het plangebied is de Utrechtseweg 358 gelegen. Hier ligt een bestemming agrarische doeleinden met landschap. Er ligt geen aanduiding van een agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming worden hobbymatig paarden gehouden. Hiervoor zijn in de VNG-publicatie geen afstand opgenomen. Indien er gekeken wordt naar de Wet geurhinder en veehouderijen, welke hier niet van toepassing is aangezien het houden van de dieren hier niet bedrijfsmatig maar hobbymatig is, is de vaste afstand voor paarden 100 meter. Zowel de stal als de rijbak liggen op ruim 130 meter van de dichtstbijzijnde, beoogde woning. De paarden bij de woning aan de Utrechtseweg 358 zorgen hierdoor niet voor een niet-aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de milieukundige bodemkwaliteit in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden verwijderd.

De gemeente De Bilt beschikt over een Regionale bodemkwaliteitskaart en een bijbehorende Nota bodembeheer. De bovengrond (tot 0,5 meter diepte) in het gehele plangebied valt volgens de bodemkwaliteitskaart onder de klasse 'wonen'. Indien grond in het plangebied wordt toegepast, moet deze voldoen aan de klasse 'wonen'.

4.3.2 Situatie

Ter plaatse van het plangebied is een actualiserend en aanvullend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de bodem op enkele plaatsen sterk verontreinigd is, waarvan de omvang in het algemeen voldoende is vastgesteld.

⁷ Antea Group (2021). Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek Utrechtseweg 341 in De Bilt. Projectnummer 0458576.100 versie 03.18 mei 2021.

Er is een actualiserend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de sterk verontreinigde locaties. De volgende conclusies komen daaruit naar voren:

- voormalige Shell tankinstallatie: de grond en het grondwater zijn sterk verontreinigd met vluchtige aromaten en minerale olie. De verontreiniging in concentraties boven de interventiewaarde is kleiner dan vastgesteld in 2007. De omvang wordt geschat op circa 200 m³ grond en 300 m³ grondwater. Hierbij is ervan uitgegaan dat de verontreiniging zich alleen in de bovenste meter van het freatisch grondwater bevindt.
- Olie-/vetafscheider: de verontreiniging met minerale olie is opnieuw aangetroffen. Er wordt vanuit gegaan dat de sterke verontreiniging in het grondwater maximaal dezelfde grootte heeft als vastgesteld in 2007 (20 m³);
- Voormalige HBO-tank: de sterke verontreiniging in de grond is niet opnieuw vastgesteld. Mogelijk is de verontreiniging gemist of inmiddels in omvang afgenomen. Er wordt van uitgegaan dat de sterke verontreiniging in de grond ongeveer dezelfde grootte heeft als vastgesteld in 2007 (40 m³);
- Werkplaats: er zijn maximaal matige verontreinigingen met enkele zware metalen gemeten. Ter plaatse van de bruggen en olieafscheider zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten gemeten.
- Voormalige fabriek: op één locatie is een sterke verontreiniging met PAK in de grond en een sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater gemeten. De omvang van de verontreiniging met mobiele parameters is afgeperkt en is beperkt in omvang. Wel worden in de uitkarteringsboringen sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen in de puinhoudende lagen. De oppervlakte van de interventiewaarde contour wordt ingeschat op circa 750 m². De omvang van de verontreiniging in concentraties boven de interventiewaarde bedraagt op basis van een dikte van de sterk verontreinigde laag van circa 1,5 m circa 1.100 m³.

Ter plaatse van een toekomstige watergang, is een bodemvreemde laag aangetroffen die sterk verontreinigd is met PAK en minerale olie. De omvang van deze verontreiniging is afgeperkt middels aanvullende boringen en analyses. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de spot een beperkte omvang heeft. De omvang van de verontreiniging in concentraties boven de interventiewaarde wordt ingeschat op circa 20 m³.

De locatie van de voormalige Boomgaard is niet verontreinigd met bestrijdingsmiddelen.

De contouren van de sterke verontreinigingen zijn aangegeven in het rapport op bijgevoegde tekening 458576- S3. Op het overige deel van het voormalige bedrijfsterrein zijn over het algemeen maximaal lichte verontreinigingen gemeten met zware metalen, PAK en/of minerale olie.

Grond en grondwater weilanden

In de grond zijn over het algemeen maximaal lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie gemeten. In één boring is een matige verontreiniging met lood aangetoond. Het grondwater is hoogstens licht verontreinigd met barium en/of minerale olie.

Naar aanleiding van het geconstateerde matig verhoogde gehalte aan lood is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Horizontaal gezien is hierbij in westelijke richting (boring 514) nog een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten. In de daarachter liggende boring W024 (geanalyseerd als onderdeel van een mengmonster) is het gehalte aan lood licht verhoogd.

In verticale richting is ter plaatse van boring 083/510 in het traject van 0,5 tot 1,0 m -mv. een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Naar aanleiding hiervan zijn aanvullende monsters geanalyseerd van de bijgeplaatste boringen (511-514 traject van 0,5 tot 1,0 m -mv.) daarbij zijn alleen licht verhoogde gehalten aangetoond. In de bodem onder de spot met sterke verontreiniging traject 1,0 tot 1,4 m -mv. is nog een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten. Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse sprake is van een spot met sterke verontreiniging met een beperkte omvang < 25 m³ (daarmee geen geval van ernstige bodemverontreiniging).

De spot met sterk verhoogde gehalten is gesitueerd ter plaatse een toekomstige woning en zal bij de aanleg van het bouwcunet worden ontgraven. Aanbevolen wordt dit op een gecontroleerde wijze te doen in samenloop met de sanering van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het voormalige bedrijfsterrein.

PFAS

In de grond ter plaatse van de toekomstige watergangen zijn hoogstens licht verhoogde gehalten aan PFAS gemeten. De grond voldoet op basis van het generieke beleid aan de klasse landbouw/natuur en kan vrij worden toegepast.

Asbest

In één mengmonster van een puinhoudende zandlaag onder het oostelijke deel van de bebouwing is een gehalte van 63,4 mg/kg ds. aan asbest aangetoond. Het betreft een golfplaat met hechtgebonden asbest. In de overige puinhoudende lagen of stabilisatielagen op het terrein van de Utrechtseweg 341 en de weilanden met woonbestemming is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Funderingen

Het funderingsmateriaal onder de asfalt- en betonverharding is plaatselijk niet toepasbaar op basis van het gehalte aan minerale olie. Aangezien sprake is van een indicatief onderzoek en slechts plaatselijk sprake is van verhoogde gehalten aan minerale olie die marginaal boven de hergebruiksnorm liggen, kan er voor gekozen worden om het vrijkomende materiaal tijdelijk in depot te plaatsen en na ontgraving formeel te keuren volgens het Besluit Bodemkwaliteit.

Waterbodem

Het slib uit de Grift is niet toepasbaar en het slib uit de sloten voldoet aan klasse industrie. Met betrekking tot toepassing op het oppervlaktewater voldoen beide aan de kwaliteitsklasse A. Zowel het slib uit de Grift als uit de sloten is verspreidbaar op het aangrenzende perceel en in het oppervlaktewater. Met betrekking tot PFAS is het slib uit de Grift vrij toepasbaar. Het slib in de watergangen voldoet aan de klasse Industrie en Niet toepasbaar en kan derhalve niet vrij worden toegepast.

Op enkele plaatsen is de bodem sterk verontreinigd. De omvang daarvan is voldoende vastgesteld. Het is nog wel noodzakelijk om de matige verontreiniging met asbest

onder het oostelijk deel van de bebouwing te verifiëren (het huidige onderzoek is voor deze situatie indicatief). Het onderzoek waarbij gaten/sleuven moeten worden gegraven is vanwege de betonvloer en oriëntatie momenteel niet uitvoerbaar. Derhalve wordt aanbevolen om deze uit te voeren in combinatie met de sloop van het pand.

Wanneer nogmaals een gehalte boven de 50 mg/kg ds. wordt aangetroffen kan alsnog opgeschaald worden naar een nader onderzoek. Verder wordt aanbevolen om na verwijdering van de verhardingsconstructie alsnog een maaiveldinspectie uit te voeren. Hierbij zal dan ook worden nagegaan of alle tanks tijdens voorgaande saneringen zijn verwijderd.

Ten behoeve van de verontreiniging zijn de saneringskosten in kaart gebracht. Hierbij zijn de kosten meegenomen voor de voorbereiding en de tijdelijke voorzieningen, de opruimingswerkzaamheden. Tijdens de sanering is het ook noodzakelijk om bemaling en zuivering ten behoeve van de ontgraving in te zetten. Daarbij zijn ook de grondwerken inzichtelijk gemaakt. Vervolgens zijn de stort- en verwerkingskosten in beeld gebracht met de bijkomende kosten. De saneringskosten zijn opgenomen in de exploitatie van de grond- en opstalexploitatie van de initiatiefnemer.

Voor de ontwikkeling van de locatie zal het noodzakelijk zijn om een saneringsplan op te stellen. Het is raadzaam om in het saneringsplan een procedure af te spreken hoe om te gaan met onverwachts aan te treffen verontreinigingen. Daarnaast wordt geadviseerd om de bodemsanering te combineren met de sloop van het pand te meer omdat het tijdens de sloop van funderingen onvermijdelijk is dat in de grond geroerd gaat worden.

4.3.3 Conclusie

Er is ten behoeve van de sanering van de verontreinigingen een saneringsplan opgesteld en wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Wanneer de verontreiniging is gesaneerd worden de gronden geschikt geacht en vormt het aspect bodem geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Wettelijk kader

Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van een bestemmingsplan rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is het in Bro vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Nota Belvédère & Panorama Krayenhoff

De Nota Belvédère zette cultureel erfgoed opnieuw op de kaart, met als doelstelling 'Behoud door ontwikkeling', een nieuwe zienswijze op dit aspect van de ruimtelijke planvorming. Het Kromme Rijn en heuvelruggebied is als Belvédère gebied gemarkeerd. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in deze nota als Nationaal Voorbeeldproject naar voren geschoven (Panorama Krayenhoff) en voorgedragen voor nominatie als Wereld erfgoed. Momenteel is het Voorlopig Werelderfgoed. Een UNESCO-nominatie heeft plaatsgevonden in januari 2019. Ontwikkelingen in het gebied rond de Hollandse Waterlinie zijn aan de hoofdlijnen in dit rapport gebonden.

Ten oosten van Utrecht wordt het beeld gekenschetst als een 'groen patchwork' (stadsrandfuncties, agrarische intensivering, div. initiatieven, enz.). De Waterlinie ligt in deze context al jaren in de verdrukking. In de forten vinden wel allerlei nieuwe initiatieven plaats. In de ontwikkeling zal de samenhang met de cultuurhistorische Werken van Griffenstein en de landschappelijke kenmerken worden opgezocht. Zo wordt de Biltse Grift grotendeels worden verlegd naar de historische loop. Het plan komt hierdoor 'los' te liggen van de Utrechtseweg. Dit vergroot de ruimtelijke leesbaarheid van de historische gegroeide situatie. De elementen van de oorspronkelijke anti-tankgracht wordt hersteld. In het landschappelijk ontwerp is er voor gekozen het 'kruis' van Biltse Grift en antitankgracht, dat op historische kaarten en luchtfoto's duidelijk herkenbaar is, zo veel mogelijk terug te laten komen in het plan. In het ontwerp wordt tevens rekening gehouden met het slagenlandschap, waarmee een zichtrelatie met het landschap wordt gecreëerd. Hierdoor worden de ruimtelijke doorzichten op zowel het achterliggende landschap als op het werelderfgoedgebied versterkt.

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke 'Erfgoedverordening De Bilt 2010' is de wijze vastgelegd waarop er door de gemeente omgegaan wordt met het gemeentelijk erfgoed, onder meer bij de vergunningverlening. Zo wordt de procedure tot aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de instandhouding hiervan geregeld. Een gemeentelijk monument is een zaak, die van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, uniciteit, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Stads- of dorpsgezichten kunnen ook aangewezen worden als beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast is ook het terrein waarop zich een gemeentelijk monument bevindt onderdeel van het totale monument. In de verordening is vastgelegd dat ook landschapselementen of een samenhangend geheel van landschapselementen aangewezen kan worden als gemeentelijk landschapsmonument. Op grond van de verordening is het verboden een gemeentelijk monument te verstoren en/of te wijzigen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

4.4.2 Situatie

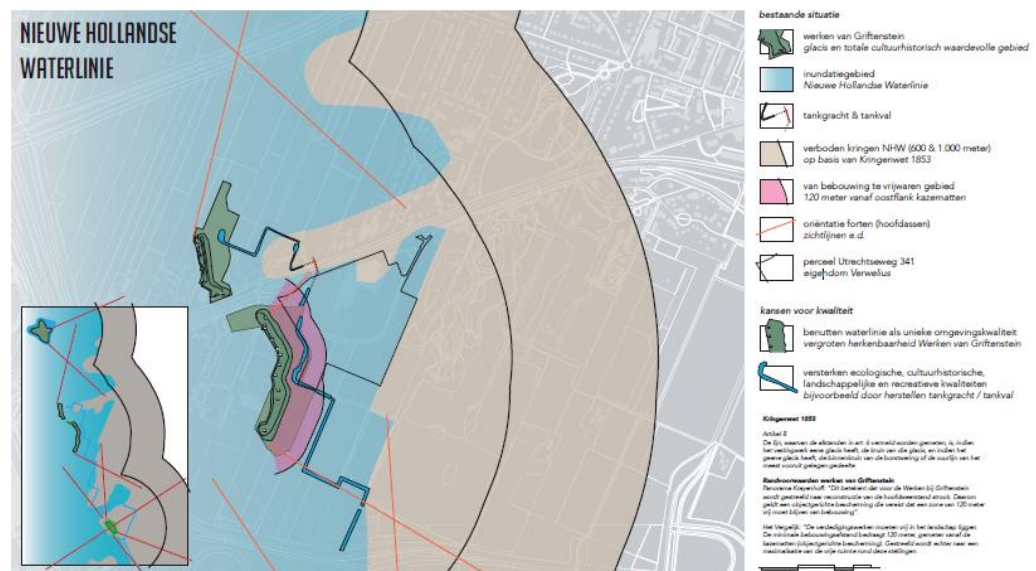
Cultuurhistorische waarden van nationale omvang

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Onderhavig plangebied is gelegen in de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Dit is een voormalig Nationaal Landschap. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een 85 kilometer lange verdedigingslinie tussen de voormalige Zuiderzee en de Biesbosch. De aanleg startte in het begin van de negentiende eeuw, met als doel het economisch hart van Nederland te beschermen tegen aanvallen uit het oosten.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie bestaat uit een hoofdweerstandslijn (achterste begrenzing), verdedigingswerken, sluizen/kanalen/keerkaden en een open inundatiegebied (het gebied dat onder water kon worden gezet). De inundatiegebieden vormden het hoofdbestanddeel van de verdediging. Op plaatsen waar inundatie niet mogelijk was, of op plaatsen waar wegen de linie doorkruisten, bouwde men forten. Omstreeks 1870 kreeg de oostzijde van de stad Utrecht een tweede ring van grote forten. Tijdens de mobilisaties van 1914-1918 en van 1939-1940 werd de linie versterkt met tussenstellingen bestaande uit series kazematten en groepsschuilplaatsen. In 1951 werd de linie opgeheven. De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn vaak nog onbebouwd en hebben weinig opgaande begroeiing (de 'verboden kringen' rond de forten kenden strenge bouwbeperkingen). De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie.

Het plangebied vormde met name een inundatiegebied gelegen aansluitend aan de Werken van Griffenstein (zie ook hierna). Dit blijkt uit de navolgende kaart.



Kaartbeeld Nieuwe Hollandse Waterlinie t.h.v. plangebied (bron: De Nieuwe Gracht)

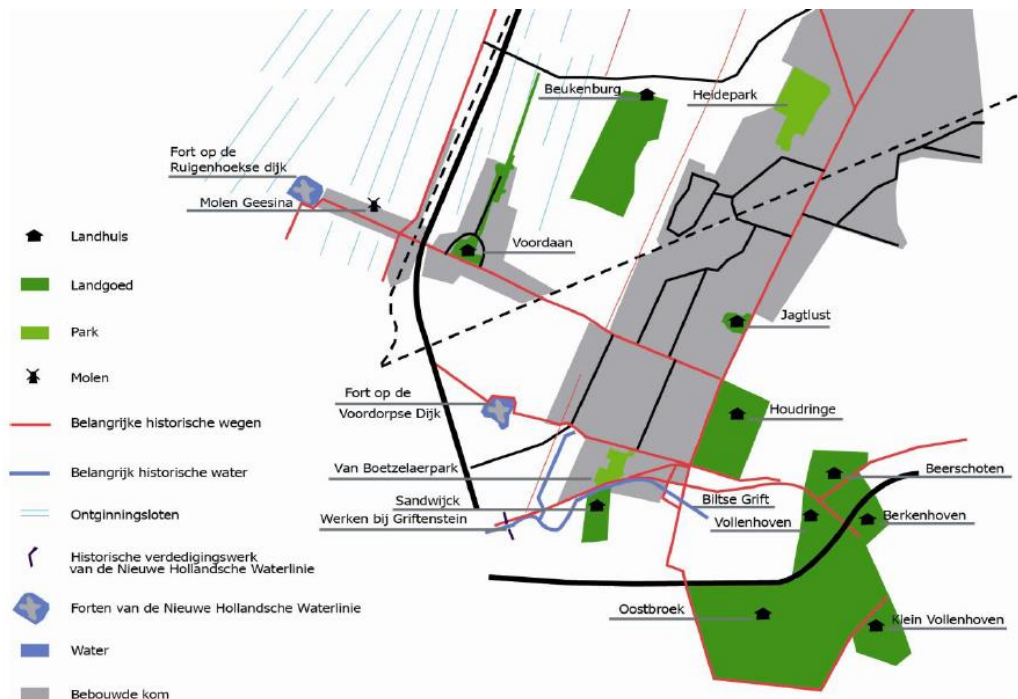
Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsterrein tot woongebied. Er is hiermee geen sprake van een verdere verdichting van de bebouwing. In vergelijking met het vergunde plan is er sprake van meer openheid en wordt er rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen. Aan de westzijde wordt het gebied bewust open gehouden, hetgeen bijdraagt aan het gewenste beeld van openheid in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De woonwijk krijgt verder een groene invulling en gezien de functiewijziging (garagebedrijf wordt kleinschalige woonbuurt) kan worden gesteld dat het plan bijdraagt aan de rustiger beeld in het gebied ondanks de uitbreiding van het bebouwd gebied. Door het groene karakter worden de cultuurhistorische waarden versterkt en wordt tevens voor meer rust gezorgd in het ruimtelijk beeld.

Ten slotte wordt de openheid ook versterkt, onder meer doordat het nieuwe plan een naar buiten gerichte uitstraling krijgt met diverse doorzichten tussen de Utrechtseweg en het achterliggende landschap.

Gemeentelijke cultuurhistorische elementen

De navolgende kaart geeft inzicht in de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Bestaande cultuurhistorische waarden (Bron: Groenstructuurplan)

Landgoed Sandwijkstraat

Onderhavig plangebied ligt naast het landgoed Sandwijkstraat. Het landgoed Sandwijkstraat betreft een historische buitenplaats, die deel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande. Deze ontstond aan het eind van de 18de en het begin van de 19de eeuw in het gebied tussen De Bilt en Rhenen. Omdat dit een zeer aantrekkelijke plek was om te wonen zijn hier in die tijd zijn veel buitenplaatsen gebouwd. De cultuurhistorische waarde van Landgoed Sandwijkstraat wordt door onderhavig plan niet aangetast. De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk het tussenliggende gebied te ontwikkelen als natuurgebied.

Werken bij Griffenstein

Het plangebied ligt ten oosten van de werken bij Griffenstein, maar ligt wel in de attentiezone. De werken bij Griffenstein betreft relictten van historische verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ze zijn gebouwd in de periode 1914 - 1918. De werken bestonden uit een aarden wal met loopgraven, waarop in 1918 schuilplaatsen van gewapend beton zijn gebouwd. Tijdens de mobilisatie van 1939-1940 bouwde men er een ander type schuilplaats en een tankgracht bij. De werken bij Griffenstein zijn nog grotendeels intact en onlangs gerenoveerd.

Dit cultuurhistorische element wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Bovendien maakt de beoogde ontwikkeling het mogelijk het tussenliggende gebied te herinrichten en hier natuur toe te voegen. Tevens wordt - conform het gemeentelijke beleid - een bebouwingsvrije zone van 120 meter in acht genomen. Ten slotte kan met

onderhavig plan de voormalige tankgracht die voor de verdedigingswerken lag, worden teruggebracht. Onderstaande afbeelding geeft dit weer.

Zeker wanneer voorliggend plan vergeleken wordt met de vergunde situatie van Park Bloeyendaal vindt er een meerwaarde plaats waarin de waarden van de omgeving worden gerespecteerd en versterkt.



Kaartbeeld versterking cultuurhistorische waarden (bron: Imoss)

Utrechtseweg

De Utrechtseweg vormt een belangrijke historische route. Met onderhavig plan wordt deze historische route niet aangetast. Gesteld kan worden dat het bestaande bedrijfspand gezien de omvang en uitstraling niet passend is in het gewenste ruimtelijke beeld. Onderhavig plan biedt de kans deze situatie te beëindigen, waarbij er in plaats hiervan woningen in een groene setting worden gerealiseerd die beter passen in het ruimtelijke beeld. Tevens zal binnen het plan een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd dat met de statige uitstraling bijdraagt aan het ruimtelijke karakter aan de Utrechtseweg (de karakteristiek van de Stichtse Lustwarande).

De Biltse Grift

Parallel aan de Utrechtseweg lag voorheen de Biltse Grift. Deze werd al in de 12de eeuw langs de Nieuwe Steenweg gegraven als afwateringssloot voor de toenmalige veenontginningen. In 1640 werd hij verdiept, verbreed en van een jaagpad voorzien om te kunnen functioneren als transportroute én voor een verbeterde afwatering. De transportfunctie hield stand tot begin vorige eeuw, maar de Biltse Grift vervult nog steeds een belangrijke functie in het watersysteem. Met onderhavig plan krijgt de Biltse Grift weer deels haar historische verloop terug direct langs de Utrechtseweg, dit is een versterking van de cultuurhistorische waarde. In de vergunde situatie zou de Biltse Grift niet verlegd worden.

Plangebied

De bebouwing in het plangebied zelf komt niet voor op de startlijst en betreft conform de kaart 'Dorpen en gehuchten' ook geen Rijks- of gemeentelijk monument.

UNESCO-Werelderfgoed

Het plangebied valt net buiten het gebied dat is aangewezen als UNESCO-Werelderfgoed. Het valt echter wel geheel in de attentiezone en grenst aan alle zijden aan het gebied. Dit houdt in dat met de ontwikkeling de unieke universele waarde van het Werelderfgoed niet mag worden aangetast. In het voorliggende plan wordt op de volgende manier aan deze ambitie invulling gegeven:

- De bestaande aaneengesloten bedrijfsbebouwing langs de Utrechtseweg wordt in zijn geheel verwijderd. Dit geldt ook voor het omvangrijke verharde buitenterrein dat volgens de huidige bestemming als autoverkoopterrein gebruikt kan worden. Dit heeft een positief effect op de huidige beeldkwaliteit doordat deze verstorende elementen niet langer binnen de invloedssfeer van het (potentiële) werelderfgoed aanwezig zijn.
- De nieuwe bebouwing die deel uitmaakt van de voorgenomen ontwikkeling is meer verspreid dan de huidige bedrijfsbebouwing, alsmede de bebouwing in het reeds vergunde plan 'Park Bloeyendeal'. De nu voorgestelde bebouwing kent een substantieel lagere dichtheid dan de compacte appartementenbebouwing van 'Park Bloeyendeal'. De bebouwingsstructuur van het nieuwe plan sluit aan bij de richting van het slagenlandschap waardoor ruimtelijke doorzichten op zowel het achterliggende landschap als op het (potentiële) werelderfgoed worden versterkt.
- Een deel van het plan is gelegen binnen de Eerst verboden kring van 300 meter vanuit de Werken van Griffenstein. Volgens de Kringenwet (1853-1963) mocht je in de Eerste kring alleen in hout bouwen, aangezien bij oorlogsdreiging de bebouwing hier direct in brand moest kunnen worden gestoken om zo het schootsveld vanuit het militaire werk (hier Werken van Griffenstein) vrij te maken. Met de architectuur van het plan wordt ingespeeld op dit historische gegeven: het gehele zuidelijk deel van het plan, krijgt een luchtige en informele vorm waarbij in de architectuur gebruik kan worden gemaakt van hout en glas. In het beeldkwaliteitplan zullen deze uitgangspunten van deze 'schootsveldarchitectuur' nader uitgewerkt worden als toetsingskader voor de uiteindelijke architectuur.
- De Biltse Grift wordt grotendeel teruggelegd in de oorspronkelijke loop langs de Utrechtseweg. Het nieuwe stedenbouwkundig plan komt hierdoor 'los' te liggen van de Utrechtseweg. Dit vergroot de ruimtelijke leesbaarheid van de historische gegroeide situatie en versterkt het beeld als totaal.
- Elementen van de oorspronkelijke anti-tankgracht worden hersteld. In het landschappelijk ontwerp is er voor gekozen het 'kruis' van Biltse Grift en antitankgracht, dat op historische kaarten en luchtfoto's duidelijk herkenbaar is, zo veel mogelijk terug te laten komen in het plan. Hierbij is een optimum gevonden tussen de uitgangspunten vanuit cultuurhistorie, de noodzakelijke natuurwaarden en de eisen die vanuit het waterschap als beheerder van de Biltse Grift worden gesteld. Omdat de Biltse Grift ter plekke moet afbuigen vanwege de aanwezigheid van het tankstation, wordt in het landschappelijk ontwerp aansluiting gezocht bij het beeld rond 1950. Op deze manier wordt het meest recht gedaan aan de geschiedenis: in eerste instantie liep de Grift geheel evenwijdig aan de Utrechtseweg.

Vanwege de direct hieraan gerealiseerde bebouwing is de Grift al voor de oorlog omgelegd achter de bebouwing langs. De op deze situatie aangepaste antitankgracht liep nog wel schuin op de Utrechtseweg aan en stak via een duiker de weg onderdoor naar de overzijde, waar de gracht eerst evenwijdig langs de weg verloopt en daarna aansluit bij het slotenpatroon van het weidegebied.

- De Kringenwet is in 1963 ingetrokken. De wet had tot doel het vrijhouden van het schootsveld rond vestingwerken. Het slopen, bouwen, rooien en beplanten binnen de Verboden Kringen was in deze wet geregeld. Tussen een vestingwerk van eerste klasse en de kleine kring (300 meter zone) mocht slechts met toestemming van de minister van Oorlog gebouwd worden, en dan slechts met brandbare materialen, zoals hout en riet. Er golden bovendien beperkende bepalingen voor beplantingen. In het ontwerp van de woningen worden accenten van hout gebruikt om het verleden een plek te geven. Binnen het plan Park Bloeyendaal waren de woningen enkel voorzien in steen.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied. Waar mogelijk worden oorspronkelijk aanwezige waarden (zoals de tankgracht) weer zichtbaar gemaakt. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen (DuBo) is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waar het gebouw maar ook de openbare ruimte een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

Het meenemen van duurzaamheid in projecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Dit geldt voor zowel gebouwen als voor Grond, Weg en Waterbouw (GWW)-projecten. Gemeente de Bilt heeft ambities geformuleerd en afspraken gemaakt over duurzaamheid bij duurzaam bouwen en GWW-projecten. Naast de gemeentelijke ambities zijn er voor bouwprojecten ook wettelijke eisen van toepassing. De rol van de gemeente is om in overleg met de bouwpartijen te kijken wat de mogelijkheden en kansen zijn voor duurzaam bouwen.

4.5.1 Wettelijk kader

Bouwbesluit 2012

De wettelijke eisen volgen uit het bouwbesluit van 2012. Per 1 januari 2015 zijn de eisen ten aanzien duurzaamheid en isolatie aangescherpt. De volgende eisen zijn wettelijk van toepassing:

- Minimale isolatiewaarden (R_c):
 - $R_c=4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor gevels,
 - $R_c=6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor daken,
 - $R_c=3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor vloeren;
- Maximale warmtedoorgangscoefficienten (U_w):
 - Gemiddelde $U_w=1,65 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ voor alle ramen, deuren en kozijnen,
 - Maximale $U_w=2,2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ voor afzonderlijke ramen, deuren en kozijnen;
- Voldoen aan de BENG-eisen;
- Van de samenstelling van constructieonderdelen van een gebouw met uitsluitend kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m^2 is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- Een soortgelijke bepaling geldt ook voor woningen. In het kort: de milieuprestatie van het materiaalgebruik dient berekend te worden en dient toegevoegd te worden aan de omgevingsvergunning.

4.5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Hierin is de eis opgenomen dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

4.5.3 Gemeentelijk beleid

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma 2015-2018 'Groene meters maken' vastgesteld. De twee pijlers van dit programma zijn:

- 1 Een energieneutraal De Bilt in 2030
- 2 Stimuleren van een circulaire economie

Zoals aangekondigd in dit duurzaamheidsprogramma heeft de gemeente nieuw Duurzaam Bouwen (DuBo) beleid ontwikkeld. De gemeenteraad heeft het nieuwe DuBo-beleid op 26 mei 2016 vastgesteld.

Ambities duurzaam bouwen

In het nieuwe DuBo-beleid gaat het om voortvarende ambities. Dat betekent een forse, maar realistische uitdaging voor de markt en gemeente. De gemeente gaat daarmee een flinke stap verder dan de huidige regelgeving en de autonome ontwikkeling. Het streven naar hoge 'rapportcijfers' in GPR gebouw past daarbij.

De gemeente wil initiatiefnemers, architecten en bouwpartijen zoveel mogelijk stimuleren om een stap meer te zetten dan wat wettelijk verplicht is. De ambities zijn in de tabel hieronder weergegeven.

Tabel: Duurzaam bouwen ambities gemeente De Bilt

Bestaande Bouw	• Een verhoging van de GPR-score met 2,5 • Minimaal Label B • Streven naar Nul-op-de-Meter-Woningen
Nieuwbouw	Bij nieuwbouw willen we graag een stapje verder gaan dan bij bestaande bouw en hebben we GPR-ambities per thema: • Gemiddeld over alle thema's een 8* • Minimaal een 9 voor 'energie' • Minimaal een 7 voor 'milieu' • Minimaal een 8 voor subthema 'toegankelijkheid' (onder thema 'gebruikskwaliteit') voor woningen met het predicaat 'levensloopbestendig' en voor publieke gebouwen * Voor publieke gebouwen gemiddeld een 8,5

Aanbod gemeente

Het gebruik van GPR gebouw-software wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en gevoel krijgen bij het effect van maatregelen op de GPR-scores. Om een eerste inzicht te krijgen in mogelijke DuBo-maatregelen zijn er voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen ook zogenaamde menukaarten (op papier en digitaal) beschikbaar. Daarnaast biedt de gemeente een vrijblijvend adviesgesprek aan met een energieambassadeur van BENG! of eventueel een gesprek met een DuBo-expert van de Omgevingsdienst.

Grond, Weg en Waterbouw (GWW)-projecten

Voor de grond-, weg- en waterbouw wordt het Nationaal Pakket Grond-, Weg- en Waterbouw gebruikt. De gemeente zal bij het opstellen en beoordelen van bestekken voor GWW werken het Nationaal Pakket GWW hanteren. Daarbij zal zoveel mogelijk worden gekozen voor duurzame alternatieven voor zover mogelijk binnen de financiële randvoorwaarden van het project. Bij het opstellen van programma's van eisen voor GWW werken zal toepassing van het Nationaal Pakket GWW als voorwaarde voor het opstellen van een bieding worden opgenomen.

Duurzaam inkopen

De overheid koopt per jaar voor bijna 60 miljard euro in en heeft daarmee een belangrijke invloed op het milieu en sociale aspecten hier en in andere landen. Bewust en gericht duurzaam inkopen vormt een krachtig instrument om belangrijke duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken.

De Rijksoverheid heeft in overleg met marktpartijen en andere overheden (VNG), diverse duurzaamheidscriteria opgesteld. Deze zijn per type project te vinden op www.pianoo.nl. Voor gemeenten waaronder De Bilt geldt vanaf 2015 de verplichting om voor 100% duurzaam in te kopen. Dat betekent dat we minimaal dienen te voldoen aan de eisen zoals ze zijn te vinden in de criteriadocumenten op www.pianoo.nl.

Behalve deze minimale eisen zijn hier ook aanvullende criteria te vinden die afhankelijk van projecten

duurzame kansen bieden. Deze criteria zijn op te delen in:

- 1 Kwalificaties van leveranciers;
- 2 Gunningcriteria (behalve minimale eisen, ook criteria waar 'punten' behaald kunnen worden in het programma van eisen;
- 3 Contractbepalingen.

Aardgasvrij bouwen

De gemeenteraad heeft 20 april 2017 besloten stapsgewijs woningen (bestaand en nieuw) van het aardgas te krijgen. Hiervoor is een routekaart voor het proces vastgesteld. In het licht van deze duurzame ambities vraagt de gemeente in bouwplannen voor deze locatie dat twee duurzaamheidseisen worden ingevuld (minimumeisen):

- de woningen hebben geen aardgasaansluiting (wettelijk vereist);
- de woningen hebben een GPR Gebouw score van gemiddeld tenminste een 8 met op de pijler 'energie' van minimaal een 9, op de pijler 'levensloopbestendigheid' minimaal een 8 en op de pijler 'milieu' minimaal een 7.

4.5.4 Situatie

Algemeen

De initiatiefnemer heeft het doel deze nieuwe wijk als duurzame woonwijk op de kaart te zetten. De woningen worden gasloos en energieneutraal. De woning heeft afhankelijk van het gebruik geen of zeer lage energiekosten. Ook gaat de initiatiefnemer onderzoeken doen om Nul-op-de-Meter of zelfs energieleverende woningen te realiseren. Energieneutrale woningen die voldoen aan de BENG-eisen.

Er is voor gekozen dat de woningen niet beantwoorden aan de door de gemeente gestelde GPR score, omdat is gebleken dat deze vaak niet haalbaar is en strijdig met andere duurzaamheidsambities (bijv. die voor nul-op-de-meter). In de uiteindelijke uitwerking wordt een balans gezocht tussen architectuur en duurzaamheid.

Gebouwniveau

Op gebouwniveau is het motto 'isolatie gaat voor installatie'. De initiatiefnemer wil in eerste instantie de energievraag beperken. De energie die dan toch nog nodig is, wil de initiatiefnemer op een duurzame manier opwekken. Bij deze keuze sturen zij naast duurzaamheid op comfort, bedienbaarheid en betrouwbaarheid van het installatieconcept. Goede isolatiewaardes en luchtdichtheid zijn van wezenlijk belang voor een duurzame woning om de energievraag te beperken. Door middel van speciale detailleringen en materiaalkeuzen kunnen deze kwaliteiten gewaarborgd worden. Nadat de isolatieschil definitief is vastgesteld, wordt gekozen voor een passend en gebruiksvriendelijk, gasloos installatieconcept met als doel een gezond binnenklimaat te realiseren. Te denken valt aan warmtepompen, (indak) zonnepanelen, een WTW (Warmte-Terug-Win) ventilatiesysteem en laagtemperatuurverwarming, zoals vloerverwarming, maar ook een verbeterde naad- en kierdichting en douchewarmteterugwinning

De woningen kunnen verder ruimte bieden aan fauna door natuurinclusief te bouwen. Hierbij kan gedacht worden om de woningen direct aan het landschap te voorzien van woon- en broedplaatsen door bijvoorbeeld nestkasten en vleermuiskasten te plaatsen.

Wijkniveau

Niet alleen op gebouwniveau, maar ook op wijkniveau wil de initiatiefnemer duurzaamheid implementeren in het project. In samenspraak met de gemeente en belanghebbende partijen wordt op een duurzame manier kwaliteit toegevoegd aan de openbare ruimte binnen de wijk en het omliggende gebied. Hierbij komen diverse aspecten van duurzaamheid aan de orde, zoals rekening houden met milieu en landschap, waterhuishouding, groen in de wijk en duurzaam materiaalgebruik zoals duurzaam hout (FSC of PEFC).

Op wijkniveau is bewust gekozen het slagenlandschap leidend te laten zijn bij de stedenbouwkundige opzet. Daarmee worden wonen en landschap met elkaar verweven. Dit biedt kansen het landschap beleefbaar te maken en tevens de afwatering op een natuurlijke manier te regelen. Wonen aan de straat en wonen aan het groen wordt op heldere wijze afgewisseld. Zo wordt niet alleen een prettig afwisselend leefklimaat gemaakt, maar worden tevens plekken gerealiseerd voor flora en fauna. In de groene zones kan water van de daken en aangrenzende openbare verharding worden opgevangen, waarna het kan worden afgevoerd richting het oppervlaktewater.

De openbare ruimte wordt ingericht met duurzame materialen en is gericht op het zo min mogelijk gebruik maken van gesloten verharding. Bomen, hagen, bloeiende heesters en kruidenrijk grasland worden beeldbepalend. In de afgelopen periode is weer gebleken wat de waarde is van groen in de stad en het zo veel mogelijk terugdringen van verharding.

De Biltse Grift wordt zoveel mogelijk teruggelegd op zijn oorspronkelijke ligging. Eén zijde van de oever wordt natuurvriendelijk vormgegeven.

In de verkaveling wordt optimaal rekening gehouden en ruimte gemaakt voor de realisatie van de faunapassage. Twee waardevolle natuurgebieden worden hierdoor met elkaar verbonden. De faunapassage staat niet op zichzelf, aan de zuidzijde van de ontwikkelingslocatie worden huidige akkers ingericht als natuur.

Rondom de wijk worden de overgangen tussen wonen en natuur op een natuurlijke manier vormgegeven. Met watergangen wordt wonen van het landschap gescheiden. De invloed van mensen en bijvoorbeeld honden wordt hiermee vermeden. Ten noordwesten van de wijk wordt nieuwe natuur aangelegd als onderdeel van de NNN. Dit wordt ingevuld met natte natuur, bosschages en grasland.

Werkwijze en proces

Om het duurzaamheidsaspect van dit project concreet te maken, gaat de initiatiefnemer vanaf het allereerste ontwerp aan de slag met duurzaamheidsadviseurs, landschapsarchitecten en overige deskundigen om vanaf het begin af aan duurzaamheid te integreren in het ontwerp. Het gebeurt nu nog te vaak in Nederland dat het complete ontwerp er al ligt, terwijl de energiebesparende maatregelen nog ingepast moeten worden. Dat is hier niet de bedoeling. De initiatiefnemer wil vanaf het begin een integrale samenwerking met deskundigen om het plan zo optimaal, maar ook efficiënt en verantwoord vorm te geven.

Een duurzame samenleving creëer je niet alleen. De initiatiefnemer zal door middel van twee inloopavonden toekomstige bewoners, dorpsgenoten en overige geïnteresseerden laten meedenken over de duurzame invulling van de wijk. Dit wordt gedaan door middel van het geven van workshops, waarbij diverse specialisten uitleg geven over duurzaamheid op het gebied van wonen en leefomgeving, waarna er brainstormsessies kunnen volgen. Verder zal er voorlichting worden gegeven over financieringsmogelijkheden en innovaties op het gebied van duurzaamheid, waar met praktische voorbeelden wordt aangetoond hoe je een bestaande of nieuwe woning duurzaam kan maken. Wellicht wordt dan niet alleen dit project energieneutraal, maar geeft het ook het goede voorbeeld voor de omgeving. Door kennis en kunde te delen, maar ook samenwerking te zoeken met bedrijven in De Bilt die kennis hebben van duurzaamheid kan er op een pragmatische manier duurzaamheid verweven worden in het dagelijkse leven in De Bilt.

De nieuwe projectwebsite voor de locatie kan als platform dienen voor informatievoorziening. Ook zullen er artikelen in lokale kranten komen om de interesse van inwoners van De Bilt te wekken. Wellicht kan ook de website van de gemeente hierin een rol spelen. Dit alles met het doel inwoners van De Bilt meer bewust te maken van de mogelijkheden om ook hun eigen woning te verduurzamen mede om zo de bestaande woningvoorraad een upgrade geven.

Dit project kan hiermee een opstap zijn naar een duurzamere gemeente De Bilt en als voorbeeld dienen. Dit project sluit hiermee de aansluiting bij het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan een topklimaat'.

4.5.5 Conclusie

Duurzaamheid heeft een belangrijke rol gespeeld in de planvorming. De beoogde duurzaamheidsmaatregelen sluiten aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente De Bilt.

4.6 Ecologie

4.6.1 Wettelijk kader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden (inclusief de Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

Soortbescherming

Bij soortbescherming gaat het om een aantal planten en dieren die zijn aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

Onderscheid wordt gemaakt tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten een vrijstelling. Aan deze vrijstelling zijn vaak voorwaarden verbonden. Voor zwaar beschermde soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling).
- Er geen alternatief is.
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

4.6.2 Situatie

Quick scan flora en fauna

Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan⁸ naar flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek heeft tot doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de navolgende tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

⁸ Econsultancy (2021). Actualisatie Quickscan Wet natuurbescherming Utrechtseweg 341 te De Bilt. Kenmerk 2949.012. 28 juni 2021.

Soortgroep		Geschiedt habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren, of indien binnen het broedseizoen een broedvogelin-spectie vooraf uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	uitgesloten door reeds uitgevoerde soort specifieke onderzoeken
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja	ja	aanwezigheid gewone dwergvleermuis vastgesteld in nader onderzoek
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting van watergang en omliggend groen
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting van watergang en omliggend groen
Grondgebonden zoogdieren		ja	ja	ja	ja	functie gebied voor das vastgesteld in nader onderzoek
Amfibieën		ja	ja	nee	nee	aanwezigheid alpenwatersalamander uitgesloten in nader onderzoek, aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker, meerkikker en gewone pad
Reptielen		ja	ja	ja	ja	aanwezigheid ringslang vastgesteld in nader onderzoek
Vissen		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht van algemene vissoorten
Libellen en vlinders		ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de gevlekte witsnuitlibel is benodigd
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Tabel: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Uit de actualisatie van de quickscan rapportage is gebleken dat op de onderzoekslocatie geen significante veranderingen zijn geweest die ertoe hebben kunnen leiden dat beschermde diersoorten op de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn die niet eerder zijn vastgesteld. Uit het nader onderzoek bleek dat de ringslang, de das en de gewone dwergvleermuis gebruik maken van de onderzoekslocatie. Hiervoor is een ontheffingsprocedure reeds gestart (ten tijde van schrijven van onderhavige rapportage). Andere in potentie aanwezige beschermde soorten zijn niet aangetoond en er is geen aanleiding gevonden tot het herzien van deze resultaten.

Uit de verspreidingsgegevens is gebleken dat de gevlekte witsnuitlibel in potentie gebruik maakt van de Biltse Grift. Deze soort was ten tijde van het opstellen van de quickscan in 2018 niet waargenomen in de omgeving en daarmee buiten beschouwing gelaten. De uitbundig begroeide oevers van de Biltse Grift vormen in potentie leefgebied van de gevlekte witsnuitlibel. Door middel van eDNA onderzoek⁹ is de aan- of afwezigheid van de gevlekte witsnuitlibel vastgesteld. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de gevlekte witsnuitlibel niet in de watergangen aanwezig is. Er is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de gevlekte witsnuitlibel indien gewerkt gaat worden aan deze watergangen.

⁹ Econsultancy (2021). Resultaten eDNA onderzoek gevlekte witsnuitlibel. Projectnummer: 2949.013. 17 augustus 2021.

Nader onderzoek ecologie (soortenbescherming)

Op basis van de resultaten uit de quickscan heeft een aanvullend onderzoek¹⁰ plaatsgevonden. De resultaten worden navolgend besproken, de volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gevolgen voor vleermuizen

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bebouwing op de onderzoekslocatie zes zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen bevat van de gewone dwergvleermuis. Deze verblijfplaatsen kunnen tevens dienst doen als winterverblijfplaatsen van deze soort.

Door uitvoer van de voorgenomen ingrepen zullen deze verblijfplaatsen verdwijnen. Tevens zal tijdelijk een deel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis aangetast worden. Er is ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd. De functionaliteit van deze natuurwaarden zal te allen tijde gewaarborgd moeten worden.

Gevolgen voor broedvogels

Beschermde situaties ten aanzien van de huismus, gierzwaluw, steenuil en grote gele kwikstaart zijn niet aangetoond en daarmee is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde nesten redelijkerwijs uit te sluiten.

Gevolgen voor amfibieën en reptielen

Er zullen door de ingrepen en planvorming beschermde vaste rustplaatsen van de ringslang verdwijnen. Er is ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd.

Gevolgen voor de das

Er kan niet worden uitgesloten dat door uitvoer van de voorgenomen plannen een beschermde vaste voortplantings- of rustplaats van een das zal verdwijnen. Voor de das is daarom een DNA onderzoek¹¹ uitgevoerd. Er is ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd. Ten behoeve van de das worden voorzieningen getroffen in de zone tussen het nieuwe woongebied en landgoed Sandwijk. Deze zone wordt omgezet in nieuwe natuur. 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.

Slotaanbevelingen

Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen is er ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, de ringslang en de das. Voor het verkrijgen van de ontheffing is een ecologisch activiteitenplan opgesteld en zal gewerkt worden aan de hand van een op maat gemaakt ecologisch werkprotocol. In het activiteitenplan wordt beschreven hoe door het nemen van mitigerende en compenserende

¹⁰ Econsultancy (2018). Nader onderzoek ecologie Utrechtseweg 341 te De Bilt. Kenmerk 2949.00412. 12 december 2018.

¹¹ Econsultancy (2019). DNA onderzoek bij de Das Te De Bilt. Kenmerk 2949.0005. 3 oktober 2019.

maatregelen, de functionaliteit van de natuurwaarden te allen tijde gewaarborgd zal zijn.

Als gevolg van de bouw- en realisatiewerkzaamheden kan verstoring optreden. Door de bouw is er verhoogde activiteit in het plangebied en vinden er afwijkende activiteiten plaats. Zo zal er meer en afwijkende verlichting aanwezig zijn, vindt een verhoogde en afwijkende geluidsproductie plaats door bouwwerkzaamheden (bijvoorbeeld heien en andere bouwactiviteiten) en er is een toename van menselijke activiteit in het gebied (inclusief verkeersbewegingen).

Deze werkzaamheden zijn van tijdelijke aard en aangenomen mag worden dat geen permanente effecten te verwachten zijn, indien rekening wordt gehouden met broedvogels en zoogdieren (vleermuizen) en de verlichting aangepast wordt (geen verlichting naar boven of strooilicht naar omgeving).

Gebiedsbescherming en houtopstanden

De onderzoeksresultaten inzake gebiedsbescherming en houtopstanden staan kernachtig vermeld in navolgende tabel:

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	6.5 km	mogelijk	ja	ja	nee, tenzij-toetsing: in uitvoering
Natuurnetwerk Nederland	0 km	ja	ja	ja	nee, tenzij-toetsing: in uitvoering
Houtopstanden buiten bebouwde kom	nee	nee	nee	nee	-
Houtopstanden binnen bebouwde kom	ja	ja	nee	mogelijk	mogelijkerwijs stelt de gemeente de aanvraag van kapvergunning noodzakelijk, het is aan te bevelen hierover contact op te nemen met gemeente de Bilt

Tabel: Overzicht gebiedsbescherming

Navolgend wordt nader ingegaan op de afzonderlijke onderdelen.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vecht-plassen, bevindt zich op circa 6.5 km afstand ten noordwesten van de onderzoekslocatie.

Indien er sprake is van een effect, betreft dit een toename in depositie van stikstof. Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te laten voeren naar de toename in stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie op het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vecht-plassen. Hiertoe is een stikstofberekening¹² uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat er is in de gebruiksfase van de planontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden, op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Ook voor de aanlegfase geldt dat er geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar is, op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Bovendien voorziet de Wet stikstofreductie

¹² Sweco (2021). Hessingterrein De Bilt - Onderzoek stikstofdepositie. Referentienummer SWNL0251722. 7 juni 2021.

en natuurverbetering in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke emissies gedurende de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. De Wet stikstofreductie is reeds in werking getreden en daarmee zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggend plan ten aanzien van het aspect stikstof.

Natuurnetwerk Nederland

Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. In navolgende figuur is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen = Natuurnetwerk Nederland, plangebied globaal aangeduid met rode lijnen) (bron: provincie Utrecht)

Initiatiefnemers van ingrepen binnen het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijk situatie mogelijk veranderen. Dit dient middels een ‘nee, tenzij-onderzoek’ nader onderzocht worden. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden, de resultaten van dit onderzoek worden verderop in deze paragraaf besproken.

Houtopstanden

De te kappen bomen die buiten de bebouwde kom vallen zijn niet beschermd op grond van de Wet natuurbescherming. Voor de te kappen bomen binnen de bebouwde kom zal voor zover nodig een kapvergunning worden aangevraagd.

NNN-Toetsing

Voor de voorliggende ontwikkeling is in 2018 een ‘Nee-tenzij toets’ en beoordeling van het inrichtingsplan uitgevoerd. Daarnaast is op basis van de nieuwe provinciale verordening op grond van artikel 6.3 lid b inzichtelijk gemaakt wat de meerwaarde is van de beoogde ontwikkeling door middel van een NNN-Toetsing¹³. In de omgevingsvisie worden regels gesteld die bewerkstellingen dat een bestemmingsplan geen nieuwe

¹³ Econsultancy (2021). NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein Utrechtseweg 341 te De Bilt. Kenmerk: 2949.001 versie D15. 31 mei 2021.

bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:

- a ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
- b 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; of
- c ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming. Bij de wijziging dan wel toevoeging is de mate van mitigatie en compensatie inclusief borging van belang.

Het bouwen binnen het NNN als onderdeel van de ontwikkeling van de woningbouw Utrechtseweg 341 is een combinatie van ruimtelijke ingrepen (woningbouw, natuurontwikkeling en aanpassing van het watersysteem), mét een effect op het NNN, zónder groot openbaar belang waarbij er geen reële alternatieven zijn die het NNN niet of minder aantasten. Dit betekent dat het NNN in samenhang met de ontwikkeling op gebiedsniveau moeten worden versterkt.

De meerwaardebenadering gaat uit van drie toetsingscriteria, welke binnen een periode van tien jaar gerealiseerd dienen te worden: kwaliteit, oppervlakte en samenhang. Voor het uitwerken van de meerwaardebenadering is een natuurnetvisie¹⁴ opgesteld waarin de meerwaardebenadering uitgewerkt en onderbouwd. 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 en wel om de volgende redenen:

- Een visie betreffende het NNN/natuur is opgesteld. 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;
- Voor kwaliteit, oppervlakte en samenhang is sprake van een meerwaarde;
- De maatregelen tegen de negatieve effecten en de meerwaarde die volgt uit de NNN-compensatie worden geborgd in het bestemmingsplan middels een wijziging van de bestemming en een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast worden ook afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

¹⁴ BWZ Ingenieurs (2021). Natuurnetvisie Plan De Grift Meerwaardebenadering Utrechtseweg 341 te De Bilt. Kenmerk: 034-19-BWZ. 10 juni 2021.

- 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 natuurlandpunten van de compensatieopgave (1,497 ha.);
- Het aantal natuurlandpunten van de compensatie in het plan De Grift (1,979 ha.) is groter dan het berekende aantal natuurlandpunten van de compensatieopgave (1,479 ha.).

Hieronder wordt aangegeven wat de meerwaarde voor de NNN/Natuur is.

Bestaande en potentiële waarden van de omgevingsfactoren

Huidige waarden en factoren	Toekomstige waarden en factoren	Effecten ontwikkeling	Maatregelen
Bestaande waarden ecosysteem: 'nog te ontwikkelen natuur'	Potentiele waarden ecosysteem: Prioriteit 1: N10.01 Nat schraalland, N12.05 Kruiden- en faunarijke akker. Prioriteit 2: N05.01 Moeras, N10.02 Vochtig hooiland, N11.01 Droge schraalgraslanden, N12.03 Glanshaverhooilanden; prioriteit 3: N12.02 Kruiden en faunarijke grasland, N14.03 Haagbeuken en essenbossen en N15.03 Dennen-, eiken- en beukenbos.	Ontwikkeling van meer diversiteit in vegetatiestructuren. Vergelijkbaar met een combinatie van prioriteit 2 en 3.	Herstellen van toplaag bodem; inrichting, verwijderen van invasieve exoten
Bestaande waarden ecosysteem: Grift N04.02 Zoete Plas	Potentiele waarden ecosysteem: N04.02 Zoete Plas	Herstel oorspronkelijke loop Grift	Gebruikers van de Grift (vissen, amfibieën, vleermuizen) mogen geen schade ondervinden aan de werkzaamheden.
Verstoorde toplaag, 'ophooglaag'.	Oorspronkelijke bodemstructuur.	Kansen voor inheemse vegetatie en daarmee fauna	Herstel van toplaag, geschikt voor inheemse vegetatie
Invasieve exoten domineren, huidige samenstelling bestaat vooral uit algemene soorten.	Kruiden- en faunarijke grasland.	Kruiden- en faunarijke grasland. Met aanvulling van landschapselementen en soort specifiek leefgebied.	Aanvullende aandacht voor de inrichting
Potentieel kwel	Potentieel kwel	Wordt niet aangetast	
Stikstofdepositie	Potentieel verzuring	Geen aantasting waarden	

Water	Water	Geen aantasting waarden Grift krijgt oorspronkelijke loop terug	
Geluid	Geluid toename	Geen significante toename in relatie tot geluid afkomstig van de Utrechtseweg.	Door middel van inrichting geluiden afkomstig van regulier gebruik minimaliseren
Recreatie	Toename verstoring	Betreding van het NNN	Door middel van inrichting recreatie afkomstig van regulier gebruik uitsluiten.
Licht	Toename licht	Na maatregelen geen relevante toename	Door middel van inrichting licht afkomstig van regulier gebruik minimaliseren.
Verstoring tijdens bouwwerkzaamheden	Geluid en licht toename	Tijdelijk	Werkzaamheden buiten gevoelige perioden uitvoeren. Verlichting aanpassen

De robuustheid en aaneengeslotenheid van de Natuurnetwerk Nederland

Het primaire doel van het Natuurnetwerk Nederland is het waarborgen, ontwikkelen en verbinden van natuurgebieden en soorten. Het streven is robuuste natuur te ontwikkelen. De onderzoekslocatie maakt deel uit van een grotere natuurlijke eenheid. Naast dat landgoed Sandwijck zelf een wat grotere eenheid vormt, ligt dit gebied in een belangrijke corridor tussen rivierengebied/Langbroekerwetering enerzijds en Noorderpark/Oostelijke Vechtplassen anderzijds. Hier wordt al jaren gewerkt aan verbetering van deze corridor middels (grote) faunapassages, ecoducten en ook nieuwe natuur zoals het AVP project Voorveldsche polder. De ecopassage ten noordwesten van de onderzoekslocatie zal een cruciaal onderdeel vormen van deze corridor. De toeloop naar de ecopassage over het voormalige Hessingterrein en het perceel ten noorden van de Utrechtseweg liggen tussen deze ecopassage en een ten noorden gelegen ecopassage in en worden ingericht om de functie van deze ecopassages te versterken en de inrichting van het dassengebied. Voor de ontwikkeling is een inrichtings- en beheerplan opgesteld. Op deze manier is een woonbuurt met groene inrichting gewaarborgd. Tevens heeft de provincie Utrecht, in samenwerking met de gemeente De Bilt, een faunapassage nabij de woonbuurt onder de N237 gerealiseerd. Dit zal de aaneengeslotenheid van het NNN sterk vergroten. Inrichting van de faunatunnel en omliggende corridor is door Alterra beschreven. De inrichting van de het in het Natuurnetwerk Nederland gelegen deel van het plangebied zal aangehaakt worden met de inrichtingsplannen zoals beschreven voor de faunapassage. De robuustheid en aaneengeslotenheid van het Natuurnetwerk Nederland wordt versterkt door de faunapassage en het toevoegen van aan het Natuurnetwerk Nederland met hoge potentie voor het verhogen van de natuurwaarden. In het kader van de robuustheid van het Natuurnetwerk Nederland voldoet de oppervlakte van beide percelen om het verlies aan oppervlakte te compenseren. De dimensies van de ecopassage zoals aanbevolen in het Alterra-rapport 'Ecopassage Griftenstein bij de N237' komen overeen met de voorgenomen uitvoering.

In het kader van het systeem van stapstenen en verbindingzones is de Voorveldse Polder te zien als de noordelijke stapsteen die met circa 36 hectare voldoet aan de geadviseerde dimensies voor een stapsteen (Alterra, 2009).

Het gebied ten zuiden van Sandwijkstraat en het volkstuinencomplex 'Het Kloosterpark' voldoet ruimschoots aan de geadviseerde dimensies van een stapsteen met circa 60 hectare. Door de grootte is dit te zien als een aaneengesloten kerngebied. Daarvan gaat circa 1,1 hectare verloren, aan de rand van het kerngebied, wat neerkomt op een verlies van 1,8% van het kerngebied (zuidelijke stapsteen). Een negatief effect van een afname van deze orde van grootte is niet te verwachten op de robuustheid en samenhang van de ecologische verbindingzone. Daarmee voldoet het inrichtingsplan en de aanpassingen van het NNN aan de geadviseerde dimensies voor een goed functionerende verbindingzone. Het negatieve effect van het indeuken van het oppervlak van het NNN door de nieuwbouw zal niet opwegen tegen de positieve effecten van het uitdeuken van de NNN ter hoogte van de corridor. Door het uitdeuken zal de corridor op de door Alterra geadviseerde breedte van 150 meter worden gebracht, waardoor deze ecologisch gezien functioneel kan worden beschouwd. De meerwaarde gerealiseerd door het betrekken van een perceel bij de verbindingzone ten noorden van de provinciale weg sluit aan op de huidige stapsteen in de Voorveldse Polder en versterkt de robuustheid van de noordelijke stapsteen. Daarnaast zal door de ligging van het perceel het functioneren van de verbindingzone versterkt worden doordat deze in het verlengde van de route tussen de ecopassages ligt.

De aanwezigheid van bijzondere soorten

Afhankelijk van de soort(groep) heeft de totale ontwikkeling, (woningbouw, herinrichting NNN, ecopassage) een neutraal tot positief effect. Verschillende activiteiten hebben, met name op korte termijn, een negatief effect. Dit negatieve effect wordt echter gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het gebied, toevoeging van het noordelijke perceel en functioneren van de faunapas- Rapport 2949.001 versie D8 30 sage, wat op de lange termijn (binnen tien jaar) een positief effect zal hebben voor de aanwezige soort(groepen).

De verbindingfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

Negatieve effecten met betrekking tot verbinding van leefgebied en migratie van dieren worden gecompenseerd door gepaste inrichting en de ontwikkeling van de ecopassage. Ook de functionaliteit van deze corridor wordt verbeterd doordat aan beide zijdes van de ecopassage gebied aan het NNN wordt toegevoegd. De ecologische verbindingzone voldoet aan de geadviseerde dimensies zoals verwoord in het Alterra-rapport.

Behoud van oppervlakte

De totale ontwikkeling resulteert in een meerwaarde door toename van circa 4.200 m² en 0,482 natuurlandpunten voor het Natuurnetwerk Nederland. Dit wordt verwezenlijkt door zowel ten zuiden van de Utrechtseweg als ten noorden van de Utrechtseweg gebied toe te voegen aan het NNN en deze gebieden in te richten met hoogwaardigere natuur dan de huidige situatie, waardoor meerwaarde wordt gecreëerd.

Behoud van samenhang

De onderzoekslocatie heeft in de huidige situatie een verbindende functie voor enkele doelsoorten in het Natuurnetwerk Nederland. Deze verbindende functie blijft behouden door gepaste inrichting, minimaliseren van externe effecten en de aanleg van de faunapassage onder de Utrechtseweg. De verbindende functie voor de doelsoorten in het Natuurnetwerk Nederland blijft derhalve gehandhaafd.

Uit de NNN-toetsing blijkt dat er sprake van een aantasting van de oppervlakte van het NNN ter plaatse van de uitbreiding buiten de rode contour. Deze aantasting kan echter door de meerwaardebenadering direct naast het plangebied en te noorden van de Utrechtseweg afdoende gecompenseerd worden. Door het toevoegen van het noordelijke perceel wordt de noordelijke stapsteen robuuster en vormt de ontwikkeling een samenhangend gebied. De uitdeuking van de NNN bij de corridor vergroot de robuustheid van de ecologische verbinding bij de ecopassage. Een afname van het zuidelijke kerngebied zal naar verwachting niet resulteren in een afname van de functionaliteit van de stapsteen. Deze ontwikkeling kan binnen 10 jaar gerealiseerd worden, wat een meerwaarde voor het NNN zal betekenen, wat betreft samenhang, oppervlakte en kwaliteit. Tevens zal het plaatsvinden van de realisatie van de meerwaarde geborgd worden, waardoor aan de beleidsregels omtrent compensatie en borging wordt voldaan. Het effect van de ontwikkeling op bijzondere- en doelsoorten zal netto niet leiden tot een afname van de functionaliteit van het NNN.

Het NNN zal beter functioneren op gebiedsniveau, indien de volgende maatregelen worden genomen:

- de aan de woonwijk grenzende natuur wordt toegankelijk gemaakt;
- het verlies aan oppervlakte NNN als gevolg van het bouwen binnen het NNN wordt gecompenseerd;
- de aanleg van een nieuwe sloot ten oosten van de woonwijk conform het landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp van IMOSS. De sloot wordt opgenomen in het bestemmingsplan en specifiek bestemd als water;
- de zuidelijke toeloop en de corridor voor de faunapassage onder de Utrechtseweg wordt ingericht conform het ontwerp van IMOSS;
- het landbouwperceel ten noordwesten van de woningbouwontwikkeling (aan de Biltse Rading) wordt ingericht als fauna- en kruidenrijk grasland conform het ontwerp van IMOSS.

Inrichting van het natuurgebied grenzend aan de woonwijk wordt conform het ontwerp van IMOSS gerealiseerd.

De mogelijkheden van licht en geluidsverstoring vanuit de woonwijk op de omringende natuur wordt op afdoende wijze gemitigeerd. Verwacht wordt dat de restverstoring nihil zal zijn en dat soorten snel zullen wennen aan deze eventuele restverstoring.

Er is geen aanleiding de functionaliteit van de naastgelegen corridor en faunatunnel in twijfel te trekken. Ook de maatregelen tegen betreding van mens en dier vanuit de woonwijk zijn naar verwachting afdoende en waar nodig geborgd in dit bestemmingsplan. Een van de voorwaarden is dat de watergang rondom het woongebied voldoende breedte heeft. Deze watergang is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Water'. Daarnaast is er afdoende borging van de maatregelen zodat deze

duurzaam gerealiseerd kunnen worden. Ook worden binnen de regels van het bestemmingsplan steigers en hekken verboden.

De totale ontwikkeling heeft een neutraal tot positief effect op verschillende beschermde- en bijzondere soorten. Het verlies aan oppervlakte leefgebied wordt gecompenseerd door de kwaliteit van het omliggend leefgebied te verbeteren door nieuw leefgebied te ontwikkelen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt met inachtneming van het voorgaande geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Wel dient nog te worden voorzien in een ontheffing ten behoeve van de gewone dwergvleermuis, de ringslang en de das. De ontheffing is op 30 maart 2021 aangevraagd.

De totale ontwikkeling heeft een neutraal tot positief effect op verschillende beschermde- en bijzondere soorten. Het verlies aan oppervlakte leefgebied wordt gecompenseerd door de kwaliteit van omliggend leefgebied te verbeteren en meerwaarde te realiseren in de vorm van nieuw leefgebied. Zoals al eerder aangegeven worden de maatregelen die genomen moeten worden betreffende de NNN geborgd in het bestemmingsplan doormiddel van het toewijzen van de bestemming Natuur en doormiddel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast worden in een overeenkomst met de initiatiefnemer en de gemeente en met de initiatiefnemer en de provincie afspraken gemaakt over de te realiseren natuur en natuurelementen/voorzieningen. Ook wordt in de overeenkomst opgenomen wanneer wat wordt ontwikkeld om binnen 10 jaar een meerwaarde te bereiken.

Bij het bouwen wordt overigens rekening gehouden met de natuur bij periodes van droogte. Indien hiervan sprake is zullen hiervoor maatregelen worden getroffen, zoals retourbemaling. In de omgevingsvergunning zal hiervoor een verplichting opgenomen worden.

Wat betreft het onderwerp van de te kappen bomen kan worden gesteld dat er geen bomen hoeven te worden gekapt. Verwacht wordt dat er geen kapvergunning(en) hoeven te worden aangevraagd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongevoorn voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

4.7.2 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren. Getracht wordt om door middel van regelgeving de gevolgen zo veel als mogelijk is te beperken.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Deze wetgeving verankert het zogenaamde Basisnet.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Vervolgonderzoek

Het benodigde vervolgonderzoek betreft de volgende onderdelen:

- onderzoek Utrechtseweg;
- verantwoording groepsrisico Utrechtseweg en beperkte verantwoording groepsrisico spoorlijn.

Utrechtseweg

Aan de hand van de risicokaart en de lijst wegvakken is het nabije wegtraject N237 verkend. De aanwezigheid van een Plaatsgebonden risico (PR) kan onder andere worden bepaald aan de hand van de in het Basisnet of de lijst wegvakken opgenomen gegevens. Uit deze gegevens blijkt dat het wegtraject geen PR-contour $10^{-6}/j$ kent.

De aanwezigheid van een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) wordt bepaald aan de hand van de in het Basisnet of de lijst wegvakken opgenomen gegevens. Uit deze gegevens blijkt dat het wegtraject N237 geen PAG kent. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet binnen een PAG valt en derhalve geen aanvullende bouwweisen voor bouwen in een PAG gelden.

Een bestemmingsplan dat de aanleg van een kwetsbaar object mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van een wegtraject dient een verantwoording van het groepsrisico te bevatten. Zodoende is het groepsrisico berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat het maximale aantal slachtoffers door de ontwikkeling niet zal toenemen en dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie het groepsrisico minder is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Voor een nadere toelichting wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage bij de toelichting. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoordingsplicht.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Beheersbaarheid / bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne De Bilt is de locatie binnen 9 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Utrecht Voordorp binnen 6 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer. De veiligheidsregio Utrecht heeft geadviseerd om het plangebied op twee manieren bereikbaar te houden voor hulpdiensten. Het is daarbij van belang dat de weg en de daarbij behorende bruggen zo zijn geconstrueerd dat het voor hulpverleningsdiensten toegankelijk is.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Als richtsnoer voor de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen wordt geadviseerd de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de Brandweer Nederland (2020) te hanteren.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Voor mogelijk aanwezig mechanische ventilatie is het essentieel dat deze, conform het bouwbesluit, met één centrale schakelaar uit te zetten is.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval richting oosten of westen op de Utrechtseweg, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de vigerende veiligheidsplannen van de gemeente De Bilt en de daarin gemaakte keuzes.

4.7.4 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De Veiligheidsregio Utrecht geeft aan in hun advies dat bij de omgevingsvergunning de 'handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid in acht genomen moet worden. Daarnaast gekeken naar de bereikbaarheid en de aspecten tweezijdige bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.8 Geluid

4.8.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeurswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige functies niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige functies in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige functies aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hogere' in de zin van hoger dan de voorkeurswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar het niet mogelijk is om aan de wettelijke voorkeurswaarden voor geluid te voldoen. Door de beleidsregel hogere waarden Wgh stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Deze beleidsregel is nog niet door het college vastgesteld, maar wordt op ambtelijk niveau wel toegepast. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De belangrijkste eis is dat alle woningen een geluidsluwe gevel moeten hebben: dit is een gevel waar de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wgh.

4.8.2 Situatie

Akoestisch onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁶. De volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen, de voornaamste resultaten zijn navolgend verwoord:

- 1 De geluidbelasting vanwege de Utrechtseweg bedraagt maximaal 59 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht (zie punt 2);
- 2 Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk c.q. wenselijk zijn. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen.

¹⁶ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Utrechtseweg de Bilt, Projectnummer: 170483. 4 november 2020.

Een nader onderzoek naar de gevelwering in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen.

- 3 Toetsing aan de 'Beleidsregel Hogere waarden, gemeente De Bilt' leert dat aan alle eisen kan worden voldaan. Er kan echter niet aan alle inspanningsverplichtingen uit het geluidbeleid worden voldaan, omdat meer dan 15% van de woningen een hogere geluidbelasting heeft dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel beschikken alle woningen over een geluidluwe zijde (op de begane grond) en buitenruimte.
- 4 Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt in principe geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits er hogere waarden worden verleend. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt gelijktijdig met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ (zeer fijn stof). Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.9.2 Situatie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd¹⁷. In het onderzoek is de uitvoerbaarheid van het plan beschouwd voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor gelden meerdere wettelijke kaders. Dit maakt dat de onderzoeksopzet tweeledig is, namelijk:

- Toets NIBM;
- Toets grenswaarden.

Toets NIBM

Het aantal te realiseren woningen overschrijdt de NIBM grens niet. Het plan is daarom als NIBM te beschouwen. Met behulp van de NIBM-rekentool (versie 2020) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan ook berekend. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'Niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend onderzocht of de toename in uitstoot van verontreinigende stoffen niet leidt tot overschrijding van grenswaarden. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2016 en 2030. Uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2018, 2020 en 2030) liggen.

¹⁷ SAB (2020). Onderzoek luchtkwaliteit Utrechtseweg De Bilt. Kenmerk 170483. 20 oktober 2020.

Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2018 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Slotconclusie onderzoek

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.9.3 Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar geacht. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.10 Water

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces voor het onderhavige plan Utrechtseweg 341 De Bilt is doorlopen middels het voeren van herhaaldelijk overleg met het waterschap De Stichtse Rijnlanden bij het uitwerken van de voorliggende plannen.

4.10.1 Relevant beleid

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan [Waterkoers 2016–2021](#). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie ([Deltabeslissing](#)):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt niet toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden), maar neemt met circa 6.000 m² af. Hierdoor is sprake van weinig gevolgen voor het watersysteem en wellicht zelfs positieve gevolgen. Het watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500 m² in stedelijk gebied of 1000 m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie.

Diffuse bronnen

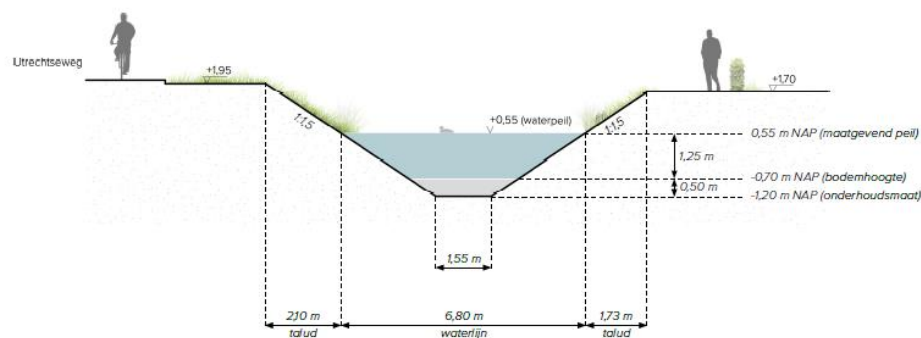
Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurt, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

4.10.2 Situatie plangebied

Verlegging Biltse Grift

De Biltse Grift wordt verlegd langs de Utrechtseweg, weer terug naar haar historische ligging. Dit heeft de instemming van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In overleg met het hoogheemraadschap is de tracering van de Biltse Grift uitgewerkt.

Er is een onderhoudszone van 5 meter nodig als het onderhoud vanaf de kant wordt uitgevoerd. Deze onderhoudszone zal aan één zijde van de waterloop worden gerealiseerd.



Afbeelding: doorprofiel van de Biltse Grift (bron: Imoss)

Bestaand en nieuw water in plangebied

Het bestaande verloop van De Biltse Grift, alsmede enkele waterlopen zullen worden gedempt. Ter compensatie zal er veel nieuw water worden aangelegd binnen het plangebied. Dit is tertiair water. Het tertiaire water in het plangebied mag aansluiten op in de Biltse Grift om het waterpeil in balans te houden. Dit kan doormiddel van duikers.

Watercompensatie

Uit de navolgende waterbalans volgt dat sprake is van een afname aan verharding. Er zal desalniettemin worden voorzien in nieuw oppervlaktewater. De waterbalans is daarmee positief. Dit blijkt uit de navolgende tabel:

Waterbalans	
Water	Oppervlakte
Bestaand water	8.554 m ²
Toekomstig water	9.891 m ²
Plasberm & ondiep water (75% van 1124m ²)	843 m ²
Totaal toekomstig water	10.734 m²
Toename water (A)	2.180 m²
Verhard oppervlak	
Bestaande verharding en dakvlakken (B)	39.763 m ²
Nieuwe verharding (wegen, trottoirs, parkeren etc)	9.743 m ²
Nieuwe dakvlakken	11.744 m ²
Verharde oppervlakte tuinen (60% verhard)	12.944 m ²
Totaal nieuwe verharding (C)	34.431 m²
Toename verhard opp. (C-B)	-5.332 m²
15% compensatie van nieuwe verhard opp. (D)	0 m²
Totaal waterbalans (A-D)*	2.180 m²

Bescherming grondwaterkwantiteit

De gemeente De Bilt heeft in 2010 haar handtekening gezet onder het Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied ligt binnen het gebied waar het convenant betrekking op heeft. Het dakvlak van de nieuwe woningen wordt afgekoppeld en zal geloosd worden op de watergang nabij het plangebied. Het gaat hierbij om schone waterstromen. Op deze wijze wordt voldaan aan dit convenant.

Afvalwaterketen en riolering

Het gemeentelijk waterbeleid ligt vast in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Eind 2015 is, via het GRP 2016-2020, het beleid ten aanzien van waterbeheer voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Conform de Leidraad Riolering en vigerend Waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Zoals gesteld wordt het afvalwater aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater wordt afgekoppeld en zal worden geloosd op de Grift via een gesloten riool. Wegens de hoge grondwaterstand heeft een infiltratie riool hier niet de voorkeur.

Advies hoogheemraadschap

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is betrokken bij de uitwerking van de voorgaande planuitgangspunten. Tijdens de overlegmomenten met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden op de hieronder aangegeven data zijn de plannen voor voorliggende ontwikkeling besproken. De overlegmomenten kunnen gezien worden als de watertoets voor de beoogde ontwikkellocatie.

Overleg momenten:

- april 2016
- oktober 2017
- januari 2018
- juni – september 2020
- april – mei 2021

Het voorliggende plan heeft de instemming van het hoogheemraadschap.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 130 woningen aan de rand van de kern De Bilt. Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de kengetallen van het CROW, publicatie 381. Uitgaande van het voorliggende functionele programma, met een verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen per woning bepaald in navolgende tabel. Hierin is uitgegaan van een programma met 130 woningen, overeenkomstig het meest recente stedenbouwkundig plan.

	Aantal	Min.	Max.	Min.	Max.
Woning koop/vrije sector Koop tussen/hoek	68	7,0	7,8	476	530,4
Twee-onder-een-kap woning Koop twee-onder-een-kap	38	7,4	8,2	281,2	311,6
Vrijstaande woning Koop, vrijstaand	22	7,8	8,6	171,6	189,2
Patio woningen Koop, vrijstaand	2	7,8	8,6	15,6	17,2
Subtotaal (o.b.v. stedenbouwkundig plan)	130			944,4	1.048,4

De realisatie van het woongebied conform het stedenbouwkundig plan leidt tot een verkeersgeneratie van minimaal 945 en maximaal 1.049 verkeersbewegingen per dag.

Hierbij wordt opgemerkt dat de verkeersbewegingen van het voorheen gevestigde garagebedrijf komen te vervallen. Het garagebedrijf heeft een bestaand brutovloeroppervlak (bvo) van 9.664 m², zoals ook vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Uitgaande van dezelfde kencijfers is sprake van een minimale en maximale verkeersaantrekkende werking van respectievelijk 9,1 en 10,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit leidt tot een bestaande c.q. voormalige verkeersaantrekkende werking van minimaal 879,4 en maximaal 1.053,8 verkeersbewegingen per etmaal.

Gesteld kan dus worden dat sprake is van een zeer beperkte toename in de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met het bestaande bedrijfsterrein.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Utrechtseweg. Deze weg is berekend op grote(re) verkeersintensiteiten. Om de ontsluiting op de Utrechtseweg mogelijk te maken wordt een nieuw kruispunt gerealiseerd. Het ontwerp gaat uit van een volledige aansluiting in twee richtingen in combinatie met voorsorteerstroken en verkeerslichten. Er wordt een opstelstrook voor rechtsafslaand verkeer uit de richting Utrecht en een opstelstrook voor linksafslaand verkeer richting De Bilt gerealiseerd. De strook voor het rechtsafslaande verkeer ligt in het verlengde van de busstrook conform de vormgeving van de andere kruispunten op de N237. De bestaande tussenberm aan de noordzijde van de Utrechtseweg blijft gehandhaafd, evenals de noordelijke parallelbaan.

In het plangebied wordt voorzien in een lange opstelplaats voor autoverkeer om te voorkomen dat het verkeer op de Utrechtseweg verstopt raakt. Voor langzaam verkeer is een veilige oversteek in de vorm van een vrijliggend fiets- en voetpad opgenomen. Door hierin te voorzien, wordt voorkomen dat het fietsverkeer zich moet mengen met het autoverkeer ter hoogte van het fietspad aan de zuidzijde. De twee beoogde patio woningen gepland ten noorden van het plangebied, worden ontsloten via de bestaande ontsluiting op de Utrechtseweg.

Aan de oostzijde van het plangebied is tevens een fiets- en voetgangersontsluiting voorzien, welke aantakt op de parallelbaan aan de zuidzijde van de Utrechtseweg.

4.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW (CROW ASVV 2012 en CROW, publicatie 317). Deze normen gelden ten tijde van het ontwerpproces, waarmee wordt uitgegaan van het toentertijd vigerend beleid.

Parkeerbalans

Conform 'Utrechtseweg 340 in de Bilt, september 2017, ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling. & CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Het plangebied valt binnen: matig stedelijk, rest bebouwde kom

Woning typologieën	Aantal	Norm CROW 2012	Behoefte
Woning tussen/hoek	68	1,9	129,2
Twee-onder-een-kap woning	38	2,1	79,8
Vrijstaande woning & patiowoningen	24	2,2	52,8
Behoefte totaal (=B)	130		261,8

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm CROW 2012	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	92	1	92
Parkeren VVE	82	1	82
Enkele oprit zonder garage	17	0,80	13,6
Dubbele oprit zonder garage	44	1,70	74,8
Getekende parkeervoorzieningen (=P)			262,4

Verschil norm (P-B)	262,4	- 261,8	= 0,6
----------------------------	--------------	----------------	--------------

De woningen bevinden zich in de rest bebouwde kom, in het matig stedelijk gebied. Op basis van deze gegevens wordt uitgegaan van bovenstaande parkeernormen. Hierbij is bezoekersparkeren (0,3 parkeerplaatsen per woning) inbegrepen. Bij parkeren op eigen terrein telt een oprit zonder garage mee als 0,8 parkeerplaats en een (lange) oprit mét garage als 1,0 parkeerplaats. Een dubbele oprit met garage telt mee als 1,7 parkeerplaatsen.

De grondslag voor deze parkeernormen is de zonering uit het GVVP en het gemiddelde parkeerkencijfer uit CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012). In het GVVP staat dat de gemeente De Bilt een gemiddeld autobezit kent in vergelijking tot steden met een zelfde stedelijkheidsgraad. Uit bovenstaand schema blijkt dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de minimale parkeernorm. Daarbij is uitgegaan van het meest recente stedenbouwkundig plan.

Hoeveel parkeerplaatsen specifiek nodig zijn wordt bepaald door het woningtype. Voor ieder woningtype geldt immers een andere parkeernorm. De toekomstige parkeerbehoefte binnen het plangebied is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat de definitieve uitwerking van het woongebied op onderdelen nog kan wijzigen, zijn de voornoemde parkeernormen in de regels van het bestemmingsplan verankerd (in de bestemming 'Wonen'). Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid te allen tijde gewaarborgd.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.12 Milieueffectrapportage

4.12.1 Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegde gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

4.12.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van maximaal 130 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden en is verwoord in een afzonderlijke rapportage¹⁸, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Alleen wat betreft natuur (soortenbescherming) is een beperkt negatief milieueffect niet uit te sluiten, maar dit is niet te kwalificeren als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.13 Explosieven

4.13.1 Inleiding

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er in de nabijheid van het plangebied gevechtshandelingen plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, is het raadzaam onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen c.q. conventionele explosieven in het plangebied.

4.13.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vooronderzoek naar conventionele explosieven uitgevoerd¹⁹. De voornaamste resultaten zijn hieronder verwoord, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de reeds bekende informatie betreffende het onderzoeksgebied kan de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven niet worden uitgesloten. Op basis van de door de gemeente De Bilt aangehaalde bronnen bleek dat er een wegversperring ter hoogte van het plangebied aanwezig was. Verder waren de 'Indicatieve kaart militair erfgoed (IKME)' en andere online kaarten aanleiding om verdiepend historisch vooronderzoek te verrichten volgens de richtlijnen van het WSCS-OCE. Zo bleek het onderzoeksgebied bijvoorbeeld gedeeltelijk binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie te liggen. In dit historisch vooronderzoek CE is naar voren gekomen dat er geen op CE verdachte gebieden binnen het plangebied liggen. Verder onderzoek is daardoor niet noodzakelijk alvorens met de geplande (grond)werkzaamheden gestart kan worden.

4.13.3 Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

¹⁸ SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Utrechtseweg De Bilt. Kenmerk 170483. 21 oktober 2020.

¹⁹ Bombs Away (2020). Vooronderzoek Conventionele Explosieven (VO CE). Kenmerk: 19P131. 17 februari 2020.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Wettelijk kader

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit zijn de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer gebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan van deze verplichting worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, en;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Voor de beoordeling van de vraag of het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is de eigendomsituatie van belang. In het geval dat alle gronden binnen een exploitatiegebied eigendom zijn van de gemeente, kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie verrekenen in de prijs van de uit te geven bouwrijpe kavels. In dat geval is het kostenverhaal afdoende anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente in een overeenkomst met de ontwikkelaar heeft vastgelegd hoe de kosten van de grondexploitatie worden verrekend. Ook in dat geval is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

5.2 Situatie

Onderhavig plan wordt ontwikkeling door Verwelius Projectontwikkeling B.V. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee voldoende aangetoond.

6 Overlegresultaten

6.1 Overleg met bevolking

Planvorming

Tijdens het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de Utrechtseweg 341 en omgeving zijn twee bijeenkomsten georganiseerd met bewoners en belangengroepen. De eerste bijeenkomst vond plaats op 4 juli 2016, de tweede op 29 november 2016. Beide overleggen betroffen de presentatie van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Tijdens de eerste bijeenkomst hebben bewoners en vertegenwoordigers van organisaties samen met de gemeente en de initiatiefnemers gediscussieerd met meegedacht over de ruimtelijke randvoorwaarden voor het nieuwe initiatief.

Bij de tweede bijeenkomst zijn de concept ruimtelijke randvoorwaarden en een nieuw verkavelingsplan gepresenteerd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om hierop een reactie te geven. In totaal zijn acht schriftelijke reacties ontvangen.

De input van het participatieproces is waar mogelijk gebruikt om de ruimtelijke randvoorwaarden aan te scherpen of gebruikt worden in het verdere proces tot ontwikkeling.

In november 2020 is het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp gepresenteerd. De presentatie is gegeven aan belanghebbenden. Tijdens de informatiebijeenkomst wordt aangegeven hoe de ruimtelijke randvoorwaarden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

6.2 Overleg met instanties

Het voorontwerpbestemmingsplan alsmede toelichtende informatie zal toegestuurd aan de wettelijke overlegpartners. Dit ten behoeve van de wettelijke verplichting om vooroverleg te voeren met de daarvoor aangewezen instanties ingevolge ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingplan toegezonden aan verschillende overlegpartners. Eventuele reacties worden in deze paragraaf (of in een bijlage bij dit bestemmingsplan) voorzien van een beantwoording.

6.3 Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. De ter inzage legging zal bekend gemaakt worden door publicatie in de Biltsche Courant, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen te zijner tijd worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7 Toelichting op de regels

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de standaard bestemmingsplansystematiek van de gemeente De Bilt. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor bouwvergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

7.2 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2)

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

7.3 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming staat parken, plantsoenen, bosschages en overige groenvoorzieningen toe. Binnen deze bestemming zijn verder uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voorts zijn de bestaande en zo nodig nieuwe speelvoor-

zienen, waterpartijen en –voorzieningen, inritten voor aanpalende erven en voet- en fietspaden geregeld. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergeschikt aan de groenvoorzieningen toegestaan.

Natuur (Artikel 4)

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn primair bestemd voor de ontwikkeling, het behoud en de bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, alsmede voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, (bestaande) houtteelt, ecologische voorzieningen en water. Ondergeschikt aan genoemde functies zijn tevens paden toegestaan. Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, behoudens het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor erftoegangswegen, (buurt)ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeer- en/of stallingsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair, civieltechnische- en waterhuishoudkundige werken en nutsvoorzieningen. De bouw mogelijkheden binnen de bestemming zijn beperkt tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water (Artikel 6)

De primaire watergangen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Het betreft onder meer de Biltse Grift, die in de toekomstige situatie wordt verlegd. Deze watergang is tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van water - cultuurhistorische waarde'. Binnen de bestemming zijn de gronden bestemd voor waterpartijen en waterlopen (inclusief taluds en bermen), waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden en bruggen en duikers. Een brug ten behoeve van de ontsluiting voor autoverkeer is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. De bouw mogelijkheden binnen de bestemming zijn beperkt tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (Artikel 7)

Het toekomstige woongebied is voorzien van de globale eindbestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De globale eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen en de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen, inclusief bijbehorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, erftoegangswegen en voet- en fietspaden.

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen maximaal 130 woningen worden gerealiseerd. In het plangebied zijn uitsluitend grondgebonden woningen (vrijstaande, half-vrijstaande en aaneengebouwde) toegestaan. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Er is gekozen voor ruime bouwvlakken, wat zorgt voor de nodige flexibiliteit. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten

worden, is een grote mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

In de regels is een maximum bouwdiepte voor woningen opgenomen, alsmede een maximum bouwhoogte. Ook is bepaald dat de woningen in of maximaal 6 meter achter het figuur 'gevellijn' dienen te worden gebouwd. In specifieke situaties kan hiervan worden afgeweken. Hiervoor is een aanduiding opgenomen.

Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd. Dit betreft het gedeelte van het erf dat 3 meter achter het verlengde van de voorgevel is gelegen. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer dan 50 m² bedragen, met een maximum van 15% van het bouwperceel. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter.

Voorwaardelijke verplichting

In de regels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste stelt dat binnen twee jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan natuurcompensatie moet plaatsvinden binnen de bestemming 'Natuur'. Een ander overeenkomstig paragraaf 4.2, 4.3 en 4.4 van de 'Natuurvisie', die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen. Aan de voorwaardelijke verplichting is tevens een instandhoudingsplicht gekoppeld. De tweede voorwaardelijke verplichting geeft aan dat voor de ingebruikname van de nieuw te bouwen woningen de bestaande bebouwing en verharding ten behoeve van het garagebedrijf verwijderd dient te zijn.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 8)

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. In deze bestemming is bepaald dat voor bodemverstorende werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige waarden een vergunning verplicht is.

Waterstaat - Waterlopen (Artikel 9)

Deze dubbelbestemming beoogt het ongehinderde beheer van de waterlopen te waarborgen.

7.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)

De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (Artikel 11)

Er zijn in dit artikel bepalingen opgenomen inzake afwijkende maten en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 12)

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met het plan. Het artikel geldt voor het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)

Om enige flexibiliteit binnen de marges van het bestemmingsplan te creëren ten aanzien van bouwwerken, kent het bestemmingsplan net als het huidige planologische regime, algemene afwijkingsregels.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)

Het bestemmingsplan bevat allereerst een wijzigingsregel waarmee de overschrijding van bestemmingsgrenzen geregeld wordt. Hiernaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen.

Algemene procedureregels (Artikel 15)

In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

Overige regels (Artikel 16)

Onder overige regels is de afstemming geregeld met andere wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (Artikel 17)

Het overgangsrecht ziet op het gebruik dat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voort te zetten, mits het gebruik na inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe gebruiksvormen wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (Artikel 18)

In het laatste artikel is bepaald dat naar dit bestemmingsplan kan worden verwezen onder de naam 'Utrechtseweg 341, De Bilt'.