

Amendement Zuidelijke buffer

De raad van de gemeente De Bilt in vergadering bijeen d.d. 4 juli 2024, bij het vaststellen van bestemmingsplan Utrechtseweg 341, De Bilt,

besluit:

1. het bijgevoegde Bestemmingsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt gewijzigd vast te stellen met overname van de voorgestelde aanpassingen in de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' en de enkele aanpassingen zoals opgenomen in de oplegger 'Aanpassingen naar aanleiding van nader onderzoek TAUW en ontwikkelingen vanaf 2022' **en voorts met overname van de volgende aanpassingen:**
 - a. **aanpassing van de Verbeelding, door aan de gronden die op de van dit amendement deel uitmakende bijlage 'Amendement Zuidelijke buffer (sg-buf)' zijn aangeduid als 'buffer' de bestemming 'Groen' toe te kennen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – buffer';**
 - b. **aanpassing van de regels door:**
 1. **onder vernummering van artikel 3.1 c tot en met h, toevoeging van artikel 3.1 sub c: *afscherming van de natuurwaarden rondom het plangebied, voor zover het betreft de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – buffer';***
 2. **toevoeging aan artikel 3.1 van de volgende regel: *Onder het doel 'afscherming van de natuurwaarden rondom het plangebied' zijn uitsluitend bosschages, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen begrepen.***
 3. **toevoeging na artikel 3.2, van artikel 3.3 en wel als volgt:
Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels
*Op gronden met de aanduiding 'afscherming van de natuurwaarden rondom het plangebied', voor zover het betreft de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – buffer' is ander gebruik dan voor de doeleinden bosschages, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen niet toegestaan.***
2. het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota gemeente De Bilt voor de herontwikkeling van het terrein Utrechtseweg 341 **met dien verstande dat er een bufferzone in het zuidelijke plangebied gewaarborgd is, één en ander conform de Verbeelding op de van dit amendement deel uitmakende bijlage 'Amendement Zuidelijke buffer (sg-buf)' en het Beeldkwaliteitplan, zowel tekstueel als grafisch, in dienovereenkomstige zin aan te passen.**
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het Bestemmingsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt.

Indiener(s): Kok-Palma (GroenLinks), Lauxtermann (PvdA), Boer (SP)

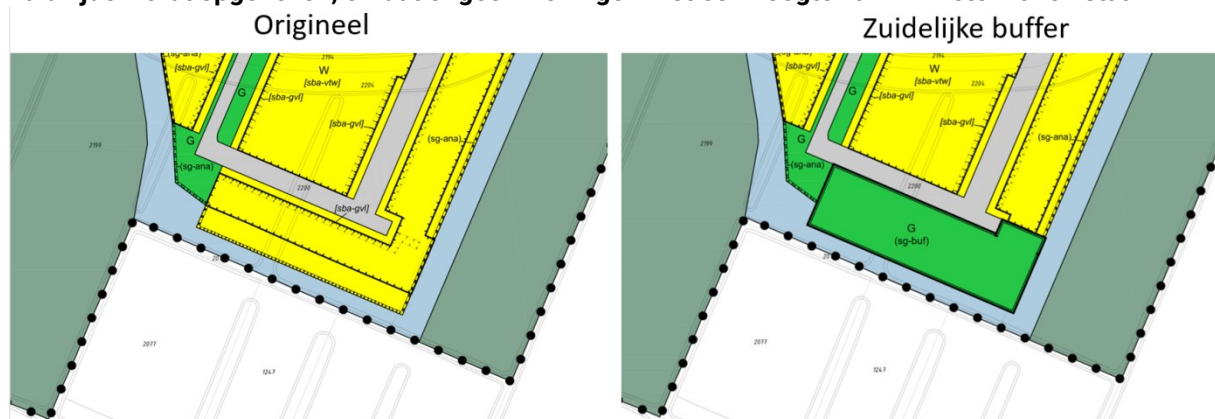
Toelichting bij het amendement

Verwelius is voornemens het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aan te tasten, niet alleen zijn perceel [C 2200](#), maar ook perceel [C 2252](#) dat in eigendom is van Stichting Het Utrechts Landschap en onderdeel is van Landgoed Sandwijck. Een speciaal onderdeel van dit perceel is het Reeënbosje dat grenst aan Verwelius' perceel C 2200. In het Reeënbosje worden wezenlijke kenmerken en waarden permanent aangetast als het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd aangenomen wordt.

Binnen het NNN is het zogenaamde “nee, tenzij”-regime van toepassing. Er moet aangetoond worden dat er geen reële alternatieven zijn en de aantasting moet zoveel mogelijk beperkt worden. In dit amendement wordt aangetoond dat er wél reële alternatieven zijn die de aantasting zoveel mogelijk beperken en die tevens wél overeenkomen met de door de raad gestelde kaders. Het ontwerpbestemmingsplan van Verwelius, verwoord in het raadvorstel van 11 juni 2024, is namelijk op onderdelen in strijd met de laatste.

Het voorgestelde amendement heeft betrekking op de gronden behorende bij Utrechtseweg 341 te De Bilt waar in het ontwerpbestemmingsplan 130 grondgebonden woningen zijn voorzien. Het amendement vormt een aanvulling op de maatregelen die al door het college zijn opgenomen in het voorstel van 11 juni 2024 en vloeit het sterkst voort uit motie M50-2018, te weten maatregelen in het bestemmingsplan treffen zodat NNN als rustgebied kan functioneren. Er ontstaat een afstand van 40 meter tussen het Reeënbosje, onderdeel van Landgoed Sandwijck, eigendom van Utrechts Landschap en de eerste kavel.

Ten opzichte van de beoogde verkaveling worden woningen door het voorliggende amendement van de beoogde locatie in het zuidelijk plangebied niet toegestaan en worden de gronden waarop die woningen waren voorzien, omgezet van 'Wonen' naar 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – buffer' (sg-buf) (zie Figuur 1). Hier komen uitsluitend bosschages, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het maximaal toegestane aantal woningen conform het bestemmingsplan blijft evenwel onveranderd op 130. Middels een aangepaste verkaveling kan desgewenst alsnog het verlies van woningen, deels of geheel, gecompenseerd worden. Een neveneffect van het amendement is dat de blokkade van de oostelijke zichtlijn door de wijk aan de zuidzijde wordt opgeheven, omdat er geen woningen met een hoogte van 11 meter zullen staan.



Figuur 1: Uitsnede van het zuidelijke gedeelte van het plangebied met centraal het gebiedsdeel dat aanvankelijk was bestemd als Wonen (W) (links), maar plaatsmaakt voor de bestemming Groen (G) met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – buffer' (sg-buf) volgens dit amendement Zuidelijke buffer (rechts). Bron: sab (bewerkt).

De Raad van State heeft [bepaald](#) dat het raadsbesluit van 27 januari 2022 om het plan te weigeren, onzorgvuldig is voorbereid en onderbouwd. De raad had moeten onderzoeken of aanpassingen in het bestemmingsplan geconstateerde manco's kunnen oplossen. Dit, door de Raad van State genoemde, onderzoek is uiteindelijk uitgevoerd volgend op motie [M52-2023](#). In het voorjaar van 2024 is er onderbouwing van de onduidelijkheden gekomen, door middel van het onafhankelijk onderzoek van Advies & Ingenieursbureau [TAUW](#). Ook zonder de ecologische kennis van het TAUW-onderzoek blijkt nu dat het plan van Verwelius [destijds](#) strijdig was met de kaders en een deel van de destijds opgevoerde maatregelen is onuitvoerbaar gebleken.

Zienswijzen

Volgens de anterieure overeenkomst (juli 2020) moeten noodzakelijk geachte wijzigingen of een weigering van het plan voortkomen uit ingediende zienswijzen en bezwaren. Ook indieners van zienswijzen (oktober 2021) hekelden het plan wegens het in en te dicht op de natuur bouwen. Bijvoorbeeld zienswijze nummer [13](#) die oppert een strook groen rondom de nieuwe woonwijk in te richten en te vermijden dat tuinen uitlopen richting NNN zodat verstoring door licht, geluid en betreden vermeden worden. Zienswijze [30](#) is in dezen uiterst helder:

Voor zover toch aan het plan zou worden vastgehouden, zou in ieder geval aan alle zijden t.o.v. de omringende natuur, dus ook het zogenaamde: 'reeënbosje', een buffer van 50 m moeten worden aangehouden.

Zowel het Reeënbosje als een buffer wordt expliciet benoemd in deze zienswijze. Verder zijn er meerdere zienswijzen (3, 10, 12, 17, 22, 28) die het volgende aangeven:

In de manier waarop de huizenbouw gepland staat, mét een forse overschrijding van de rode contour en zonder adequate bufferzones voor flora en fauna, is geen rekening gehouden met de belasting die bewoners en huisdieren op de omgeving zullen hebben. De uitstraling op de nu nog stille en 's nachts donkere natuurgebieden zal een verstoring betekenen voor de rust in dat gebied.

De forse overschrijding van de rode contour geldt specifiek in het zuidelijk deel en vervolgens mag verondersteld worden dat de indieners met het ontbreken van adequate bufferzones ook (of zelfs met name) op de zuidelijke grens duiden. Verder insinueert het citaat dat de indieners van de zienswijzen voorzien dat ook de rust in het stille en 's nachts donkere Reeënbosje hierdoor verstoord wordt.

Het staat iedereen vrij zienswijzen in te dienen en deze hoeven niet per se de waarheid te representeren. Het is hoe dan ook een bron van informatie. De Raad van State stelde in 2023 dat het onvoldoende is dat de raad zijn motivering op weigering alleen gebaseerd heeft op niet onderbouwde kritiek van diverse milieu- en natuurorganisaties die in hun zienswijzen naar voren is gebracht. De ecologische onderbouwing van de uitgesproken kritiek is in 2024 alsnog gegeven, in [opdracht van de raad](#).

Onderzoeksrapport van TAUW: advies met klem

Het [rapport van TAUW](#) neemt de natuurlijke waarden in beschouwing en geeft een overzicht van maatregelen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk moeten maken en beter bij de natuurlijke waarden van de directe omgeving laten aansluiten. In de rapportage wordt de vaststelling van het bestemmingsplan en daaropvolgende realisatie van de woonwijk niet onrealistisch geacht, **indien de door TAUW geadviseerde aanpassingen of aanscherpingen van het ontwerpbestemmingsplan worden opgevolgd**. TAUW adviseert dit met klem. De belangrijkste maatregel heeft daarbij betrekking op het zogenaamde Reeënbosje, gelegen ten zuiden van het plangebied, direct grenzend aan het deelgebied 'Wonen'. TAUW vindt het opvallend dat ter plaatse geen bufferzone opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan, vooral gezien de eerdere bevindingen van Econsultancy, waarin wordt benadrukt dat de inrichting van het grensgebied tussen de woonwijk en de natuur kritiek is vanwege verstoringen vanuit de woonwijk naar de nabijgelegen NNN-gebieden en de faunacorridor. Hierdoor zal het Reeënbosje, dat tevens een integraal en cruciaal deel uitmaakt van het NNN, onvermijdelijk een permanente kwalitatieve achteruitgang ondergaan als gevolg van toenemende verstoring door de beoogde bestemming 'Wonen'. Op deze locatie zal de restverstoring naar verwachting nooit het predicaat 'nihil' bereiken. Er wordt uitdrukkelijk benoemd dat er blijvend sprake zal zijn van verlies aan donkerte en rust in het Reeënbosje, door nabije aanwezigheid van mensen en huisdieren (TAUW, p. 36). Er wordt vervolgens gesteld dat dergelijke achteruitgang te voorkomen ofwel te beperken is middels maatregelen. Een breedte van een zuidelijke bufferzone tussen woonwijk en het Reeënbosje van 50 meter zou ideaal zijn, suggereert TAUW, maar het rapport (p. 43) oppert dat een enigszins smallere bufferzone ook zal bijdragen aan het terugdringen van verstoringseffecten.

Kaderstellende doelvoorschriften

Bij het besluit over de ruimtelijke randvoorwaarden in november 2018 zijn enkele moties aangenomen. Twee ervan zijn cruciaal in dezen, te weten M47-2018 en M50-2018. De raad vraagt het college daarin om enkele belangrijke punten uit te voeren. Via motie M47-2018, volgend op de overwegingen, waaronder:

De afscherming van de wijk met de omliggende gronden voor o.a. licht, geluid, honden en stikstofdepositie niet volledig op de omgeving afgewenteld kan worden en een bijdrage van de projectontwikkelaar hieraan in ruimte en kwaliteit mag verwacht worden

vraagt de raad het college deze visie van de gemeenteraad van De Bilt nadrukkelijk mee te nemen in de verdere uitwerking van de randvoorwaarden richting bestemmingsplan, en de raad tijdig mee te nemen indien er afwijkingen zijn op deze visie. De motie M50-2018 vraagt het college:

maatregelen in het bestemmingsplan voor te schrijven opdat het NNN ter plaatse als een rustgebied kan functioneren

De beide moties M47 en M50 uit 2018 zijn te kwalificeren als kaderstellende *doelvoorschriften*. Dit geldt het sterkst voor M50. Deze doelvoorschriften moeten worden vertaald naar *middelvoorschriften* in het bestemmingsplan (binnenplans). Omdat de raad niet ecologisch deskundig is, heeft hij bureau TAUW ingeschakeld zodat middelvoorschriften konden worden beschreven.

Zes TAUW-maatregelen

TAUW adviseert met klem in zijn rapport in totaal een zestal aanbevelingen. Het college neemt vier van deze middelvoorschriften volledig over. Van de twee middelvoorschriften die door het College niet worden overgenomen, namelijk geen tuinen aan de buitenzijde van de wijk, alsmede het realiseren van een robuuste buffer tussen de wijk en het Reeënbosje, meent het college dat zij een te grote impact hebben op de planopzet en daarmee onevenredig zijn ten aanzien van de economische belangen van initiatiefnemer. Het college, dat de inspanningsverplichting heeft het ingediende plan van de initiatiefnemer tot een positief besluit te brengen, beargumenteerde dit als volgt:

Aanbeveling TAUW: Afscherming tussen wijk en natuurgebied: geen tuinen aan de buitenzijden van de woonwijk. Een alternatief daarvoor kan zijn de beoogde hekken met hagen te verhogen tot minimaal 2 meter hoogte in combinatie met het inpassen van een enkele meters brede structuurrijke (via hoge struiken) oeverzone daarachter.'

College: Overnemen, m.u.v. 'geen tuinen aan de buitenzijde woonwijk' en 'aanleg enkele meters brede structuurrijke overgangzone'. Geen hekwerk van 2 m waar dat grenst aan openbaar gebied.

Aanbeveling TAUW: Bufferzone tussen wijk en reeënbosje: alsnog inpassen van een robuuste bufferzone tussen woonwijk en reeënbosje in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee zijn dan alle bufferzones fysiek met elkaar verbonden en wordt verstoring van het reeënbosje (en overige nabijgelegen delen in het NNN) beperkt.'

College: Niet overnemen, in plaats daarvan een hekwerk van 2 m tussen de achtertuinen en het reeënbosje.

De beide aanbevelingen van TAUW zijn echter te herleiden tot het kaderstellende doelvoorschrift van motie M50-2018, en deels ook van M47-2018, en daardoor te beschouwen als een rechtmatige aanscherping van de ruimtelijke randvoorwaarden. Kennelijk onopgemerkt is het feit dat de ruimtelijke voorwaarden van zichzelf al de voorwaarde bevatten dat negatieve menselijke invloed wegens geluid, licht en betreding *voorkomen* wordt door inrichtingsmaatregelen. De twee moties met een ecologisch oogpunt versterken dit. In retrospectief voldeed het raadsvoorstel waarover op 27 januari 2022 gestemd werd reeds niet aan deze dwingende kaders. De raad komt door dit amendement alsnog binnen de gestelde kaders van 29 november 2018 en doet dat slechts door middel van een kleine wijziging in de planopzet. De raad stelt zich op basis van die kaders op het standpunt dat de TAUW-aanbeveling over de buffer vanwege een goede ruimtelijke ordening overgenomen moeten worden. Er ontstaat hiermee ruimte aan de zuidzijde waar het plangebied grenst aan een van de meest kwetsbare delen van NNN ter plaatse. Ter hoogte van het Reeënbosje bevindt zich een belangrijk deel van de 'Stepping stone/stapsteen' in de hier gelegen ecopassage, die dan op zich dan weer deel uitmaakt van de ecologische verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied. Geen tuinen aan de buitenzijden van de gehele woonwijk, zoals TAUW ook met klem adviseert, vergt volgens het college een ingrijpende verandering in de positionering van gebouwen binnen de bestemming 'Wonen'.

Door het amendement geen wezenlijk ander plan

Het is belangrijk om te benadrukken dat dit amendement naar de mening van de indiener(s) naar aard en inhoud geen wezenlijk andere planopzet voorstelt dan hetgeen in ontwerp ter visie heeft gelegen.

Het beoogt eenvoudigweg het aanpassen van de zuidzijde waarop enkele woningen staan zeer dicht op het Reeënbosje ten zuiden van het plangebied. Het samenspel in de rest van de planopzet zal geen hinder van deze wijziging hoeven ondervinden. Slechts als wijzigingen dermate ingrijpend zijn dat er sprake is van een wezenlijk ander bestemmingsplan, dan moet zo'n ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd. Dat is hier naar de mening van de indiener(s) niet het geval aangezien een klein deel van bestemming 'Wonen' wordt ingewisseld voor 'Groen' en er binnen de bestemming 'Wonen' vrijheden zijn om anders in te richten. Daarom kan met dit amendement worden volstaan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) heeft in haar uitspraken tot dusver duidelijk gemaakt dat er niet snel aangenomen wordt dat er sprake is van een wezenlijk ander plan. De AbRvS kijkt in dat kader naar de omvang van het plangebied, de omvang van het gebied waarop de wijziging betrekking heeft, de aard en de omvang van de aanpassingen, evenals de vigerende planologische regeling. Er is een [uitgebreid overzicht](#) van gevallen waarbij de AbRvS heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een wezenlijk ander plan.¹ Met het amendement voldoet het plan niet alleen (wél) aan de kaders van de raad, maar ook grotendeels² aan de met klem geadviseerde maatregelen uit het TAUW-rapport om de negatieve effecten van de bestemmingsplanwijziging op de natuur te beperken. De kern van het amendement is dat de raad in zijn belangenafweging tussen vele factoren, waaronder de woningcrisis, de economische belangen van de initiatiefnemer en de ecologische belangen, deze laatste, de natuurlijke waarden, op dit punt zwaarder laat wegen. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan na amendement nog steeds buiten de huidige rode contour (thans genoemd: stedelijk gebied) voorziet in woningen, zij het in mindere mate. Dat het NNN niet aangetast mag worden, is niet absoluut.

Buitenplanse maatregelen onmogelijk

Stichting het Utrechts Landschap heeft onlangs in een brief aan de gemeenteraad (L5703/SvD/NB De Bilt, 8 mei 2024) opgeroepen het toen voorliggende raadsvoorstel met het bestemmingsplan te weigeren. Zij concludeerde dat dat plan onuitvoerbaar en in strijd met wet- en regelgeving is. Er moet aan het provinciale NNN-beleid worden voldaan en mitigatiemaatregelen moeten binnenplannen worden gerealiseerd, aldus Utrechts Landschap. De voorgestelde buitenplanse maatregelen had Verwelius zonder enige vorm van kennisgeving of afstemming gepland op het perceel van Utrechts Landschap. Deze situatie was in januari 2022 niet anders, alleen is deze toen onopgemerkt gebleven. Op 8 mei 2024 is het evident geworden. Dat doet niets af aan het huidige feit dat de buitenplanse maatregelen zonder medewerking van Utrechts Landschap niet uitvoerbaar zijn, waarbij zij in haar brief heeft aangegeven dat de Stichting daaraan gezien de ecologische gevolgen geen medewerking zal verlenen, waardoor in die zin van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' sprake is. Dit geldt overigens niet alleen voor de ruimtelijke randvoorwaarde van *voorkomen* van negatieve effecten op de natuur van licht, geluid en betreding, maar ook het onderhoudspad ter breedte van 5 meter dat Verwelius wederrechtelijk op het perceel van Utrechts Landschap wilde realiseren. Er staan overal op dat gebied al bomen en bosschages. Binnenplannen implementeren van maatregelen is goed mogelijk, schrijft Utrechts Landschap. Immers, het plangebied van Verwelius is groot genoeg voor het voorgenomen aantal woningen in combinatie met de vereiste mitigatiemaatregelen waaronder het realiseren van een voldoende bufferzone richting bestaande natuur. Waarvan akte.

¹ Het blijkt lastig uitspraken te vinden waarin wel wordt aangenomen dat er sprake is van een wezenlijk ander plan. Een snelle jurisprudentiescan heeft er één opgeleverd: (AbRvS, 1 februari 2012, zaaknummer. 201107873/1/R2), tegenover vele zaken die niet als een wezenlijk ander plan werden beschouwd.

² Het fysiek met elkaar verbinden van de bufferzones zoals Tauw ook suggereert, wordt niet bereikt door dit amendement. Het is dan ook geen voorwaarde die direct volgt uit de moties of de ruimtelijke randvoorwaarden. Het omdraaien van de groenbuffer en de sloot naar het Reeënbosje zal vanuit ecologisch oogpunt beduidend beter zijn, maar dit vereist een andere ingreep in de planopzet.

Puntsgewijze onderbouwing

In onderstaande onderbouwing wordt ingegaan op de conflicten van het plan van Verwelius (het raadsvoorstel van 11 juni 2024) met de kaders van de raad. Het betreft een samenspel van feitelijke en politieke overwegingen. Een oplossing voor de benodigde wijziging, dit amendement, vloeit daaruit voort.

Deze onderbouwing zoomt in op het voorgenomen gebruik van Verwelius' Biltse (BIL01) perceel [Sectie C, 2200](#). Dit ligt ten zuiden van de huidige loop van de Biltse Grift en grenst aan het perceel [C 2252](#) met daarop het Reeënbosje, in eigendom van Stichting het Utrechts Landschap. De Stichting heeft in een brief aan de gemeenteraad (L5703/SvD/NB De Bilt, 8 mei 2024) opgeroepen het bestemmingsplan te weigeren of te wijzigen.

1 Voorkomen negatieve invloed woonwijk op natuur

Het plan van Verwelius beoogt de negatieve impact van de nieuwbouwplannen op de omliggende natuur te voorkomen. Dit is van groot belang om de ecologische waarde van het gebied en dan in het bijzonder de hier gelegen ecopassage die deel uitmaakt van de ecologische verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied te behouden. In dit hoofdstuk worden de maatregelen van Verwelius ten aanzien van het voorkomen van negatieve invloed geanalyseerd. Overigens, de ruimtelijke randvoorwaarden hebben het niet over mitigeren of beperken van de negatieve invloed tot een acceptabel of haalbaar niveau, maar over het letterlijk dus daadwerkelijk voorkomen hiervan.

1.1 Voorschrift

Het uitgangspunt is om de negatieve effecten van licht, geluid en betreding vanuit de woonwijk op de natuur te voorkomen door middel van inrichtingsmaatregelen, is een van de uitdrukkelijke kaders van de raad. Verder wordt Verwelius geacht een significante bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de natuur door afscherming van onder andere licht, geluid en honden (motie M47-2018) en het NNN ter plaatse moet functioneren als rustgebied voor fauna (motie M50-2018).

De [Interim Omgevingsverordening](#) (IOV) schrijft voor dat het NNN niet aangetast mag worden. Mocht dat toch, bij uitzondering, nodig zijn, dan moet altijd worden aangetoond dat de aantasting zo beperkt mogelijk is gehouden (artikel 6.3 lid 3 sub a).

1.2 Verwelius' voorgestelde maatregelen

De [Bijlage bij Natuurvisie NNN Woningbouwlocatie De Grift](#), en [Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp](#) somt een aantal maatregelen op tegen de negatieve effecten zoals licht, geluid en betreding. Vier aspecten hiervan staan hieronder. De onlangs toegevoegde [Oplegger m.b.t. Natuurvisie \(Econsultancy en BWZ\)](#) (een soort rectificatie of erratum) grijpt hier ten dele op in, omdat enkele buitenplanse maatregelen, die nog steeds in de stukken staan, strijdig bleken met het eigendomsrecht.

1. **Afschermende kokowall:** Realiseren van een 2 meter hoge geluid en licht absorberende schutting met kokosmateriaal. Dit is voorgesteld als alternatief voor de oorspronkelijke houtsingel op het perceel van Utrechts Landschap.
2. **50 meter buffer:** Handhaven van een minimale afstand van 50 meter tussen de achtertuinen en de bestaande natuur van Sandwijck. Dit wordt expliciet, zonder voorbehoud, genoemd als maatregel tegen de negatieve invloeden van de versturende effecten zoals licht, geluid en betreding.
3. **Afscherming door positionering kavels:** Ontwerpen van de verkaveling en positionering van de woningen aan de zuidrand zodanig dat het bosje (bestaande natuur) ten zuiden van de wijk wordt afgeschermd.

1.3 Conflicten

1. **Kokowall:** TAUW is gevraagd de kokowall te beoordelen als alternatief voor de maatregelen (afstand en afscherming) die niet meer op het perceel van Utrechts Landschap konden worden uitgevoerd (zie L001-1293965MAR-V02-agv-NL). Waar TAUW eerder in de 'Ecologische bureaustudie gevolgen bestemmingsplan Utrechtseweg 341 De Bilt' (11 januari 2024) reeds vraagtekens zette bij bepaalde elementen van de NNN-toetsing van Econsultancy, onder

andere het gemis aan beoordeling van lokale effecten op het NNN (zie pagina's 21 en 22), is het vervallen van de houtsingel een extra argument om te twijfelen aan de conclusies uit de NNN-toetsing, aldus TAUW. Zowel geluidsverstoring, lichtverstoring als verstoring door aanwezigheid van mensen en huisdieren worden met zekerheid niet (meer) voldoende gemitigeerd. Verwacht wordt dat er, ter plaatse van het reeënbosje, negatieve effecten op het NNN (met name op de wezenlijke kenmerken en waarden zoals rust en donkerte) op gaan treden als het plan op deze wijze wordt doorgezet. TAUW raadt een kokowall als losstaande oplossing af. Een kokowall houdt licht en geluid wellicht wat beter tegen dan een hekwerk met hagen, vervolgt TAUW, maar biedt op zichzelf onvoldoende buffering richting het reeënbosje in vergelijking met een 4 meter brede, hoge houtsingel. Er zou minstens een 4 meter hoge en brede begroeiing aan toe moeten worden gevoegd. TAUW vindt de onderbouwing niet afdoende, en dat vindt de provincie ook. De provincie, bevoegd gezag aangaande NNN, ziet een juridisch risico. In haar reactie schrijft zij (21 mei 2024): *“Bovendien moet er bij aantasting van het NNN altijd worden aangetoond dat de aantasting zo beperkt mogelijk is gehouden (artikel 6.3 lid 3 sub a IOV). Hier wordt in de brief van het Utrechts Landschap ook op gewezen (waarbij ook wordt verwezen naar alternatieven). In de aanvullende informatie wordt hier niet op ingegaan. Op dit moment is in de stukken niet onderbouwd of de aantasting zo veel mogelijk is beperkt (en of er daadwerkelijk geen ruimte is voor een bufferzone) of dat er geen sprake kan zijn van alternatieve planinvullingen met minder aantasting van natuur.”* Het college heeft daarop in het raadsvoorstel van 11 juni paragraaf 1.10 toegevoegd. Hierin wordt de stelling van de ecologen van Verwelius herhaald dat het scherm een gelijkwaardig alternatief betreft, maar het gaat volledig voorbij aan de tegengestelde opstelling van TAUW in dezen. Bovendien toont de aanvullende motivering van paragraaf 1.10 niet aan dat de aantasting zoveel mogelijk beperkt wordt en gaat het college niet in op de daadwerkelijke bufferzone.

De provincie vindt het verder wel van belang om op te merken dat de kokowall dus geen vervanging betreft van de robuuste bufferzone op deze plek die TAUW in zijn rapport van februari 2024 heeft geadviseerd. Ten overvloede, Gedeputeerde Staten heeft in een brief aan het college geadviseerd om te overwegen deze maatregel over te nemen. De provincie zal zich overigens voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan, hetgeen een bevoegdheid en plicht van de raad is, niet uitlaten over individuele maatregelen.

2. **Onvoldoende breedte buffer:** De werkelijke, minimale afstand tussen de achtertuinen en de natuur van Sandwijck bedraagt circa 6,5 meter aan de zuidzijde en dat is aanzienlijk minder dan de voornoemde 50 meter. Het Reeënbosje maakt eveneens deel uit van de bestaande natuur van Sandwijck, zo tonen eigenaar Utrechts Landschap en Provincie Utrecht aan. Er wordt niet expliciet aangegeven dat deze 50 meter niet voor de zuidrand zou gelden, en let hierbij op het genoteerde uitgangspunt bij negatieve invloed op natuur in de eerste kolom van de Bijlage bij Natuurvisie, pag. 1: *“Aandachtspunt hierbij is het bosje ten zuiden van de wijk (bestaande natuur Utrechts Landschap). Dit is een bekende kraamkamer voor reeën. Hier zijn licht en geluid verstorend en daarnaast ook beweging”*. Aangezien het Reeënbosje een uitdrukkelijk aandachtspunt is van Verwelius, is het onbegrijpelijk dat daar de buffer van 50 meter niet wordt gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan.
3. **Ineffectieve positionering:** Verwelius' positionering en verkaveling aan de zuidrand is dusdanig dat de menselijke verstoring op de natuur *maximaal* is: de achtertuinen zijn voor het menselijk woongenot pal gericht op het Reeënbosje dat enkele meters zuidelijk ligt. In tegenstelling tot het geopperde resulteert dit geenszins in afscherming van de negatieve impact: er is geen sprake van het voorkomen van negatieve effecten.

1.4 Effectiviteit

Na ontleding van de voorgestelde maatregelen met betrekking tot negatieve invloed vanuit de woonwijk op de natuur blijkt dat het plan van Verwelius op diverse punten tekortschiet. Het hekwerk beoogt Verwelius 1 meter hoog, wat onvoldoende is om het Reeënbosje te laten fungeren als een effectief rustgebied voor fauna (motie M50). Het college tracht met een 2 meter hoog hekwerk, althans voor bepaalde gedeelten van het plangebied, meer afscherming te bieden, maar dat vindt Verwelius een inperking van het woongenot van de toekomstige bewoners. Wel ging uiteindelijk in juni 2024 Verwelius akkoord met een 2 meter hoge kokowall (een verbijzondering van het hekwerk) aan de zuidzijde. De 2 meter afscherming is een alternatief voor de herpositionering van kavels dat voorgesteld wordt door TAUW om er zodoende voor te zorgen dat de tuinen niet langer direct grenzen aan de buitenzijde van het plangebied. De combinatie van een hekwerk van 2 m hoog en een sloot van

circa 6,5 m breed is echter niet effectief in het voorkomen van negatieve effecten van antropogeen geluid en licht in het Reeënbosje, zo werd duidelijk in de presentatie van TAUW op 5 februari 2024.

De maatregelen hebben zonder meer remmend effect op betreding van mens en huisdieren op het Reeënbosje, maar verstoring door licht en geluid blijven aanwezig. Kortom, de voorgestelde maatregelen zijn ineffectief om de negatieve impact op de natuur te beperken, laat staan te voorkomen.

1.5 Overwegingen

Een herziening van het ontwerpbestemmingsplan is naar de mening van de indiener(s) noodzakelijk om te komen tot realistische en uitvoerbare maatregelen die het na de beoogde planontwikkeling resterende deel van het NNN daadwerkelijk beschermen tegen negatieve invloeden van licht, geluid en beweging. Vanuit zijn ecologische optiek geeft het onderzoeksbureau TAUW als zijn belangrijkste zorgpunt mee dat het Reeënbosje permanent kwalitatieve achteruitgang zal kennen vanwege verstoring vanuit de beoogde woonwijk³. Dit is feitelijk ook wat Verwelius zelf als aandachtspunt aanvoert. Op deze locatie zal de restverstoring naar verwachting nooit het predicaat 'nihil' bereiken, aldus TAUW. Dit was nog voorafgaand aan de brief van UL dat zij niet akkoord ging met de privaatrechtelijke schending van haar grond. Er wordt uitdrukkelijk benoemd dat er blijvend sprake zal zijn van verlies aan donkerte en rust in het Reeënbosje door aanwezigheid van mensen en huisdieren (TAUW, p. 36). Er wordt vervolgens gesteld dat dergelijke achteruitgang te voorkomen ofwel te beperken is middels maatregelen. Een breedte van een zuidelijke bufferzone tussen woonwijk en het Reeënbosje van 50 meter zou ideaal zijn, suggereert TAUW, maar het rapport vermeldt dat een smallere bufferzone ook al zal bijdragen aan het terugdringen van verstoringseffecten (p. 43). Het leidt geen twijfel dat een sloot van 6,5 meter tot het Reeënbosje en een afstand van 16 meter tot de achtergevels ontoereikend zijn om negatieve invloed van licht en geluid te voorkomen. De achtergevels produceren zelf geen geluid of licht; het zijn de activiteiten van mensen (en eventuele huisdieren) in de achtertuin die dichterbij de natuur zitten dan die betreffende 16 meter tot de achtergevels.

Ook spiegelt TAUW een betere afscherming voor tussen wijk en natuurgebied door geen tuinen aan de buitenzijden van de woonwijk te positioneren. Als alternatief daarvoor zouden de beoogde hekken met hagen van 1 meter verhoogd moeten worden tot minimaal 2 meter hoogte in combinatie met het inpassen van een enkele meters brede structuurrijke (via hoge struiken) oeverzone daarachter. Het college meent dat herpositionering van de woningen aan de zijkanen van het plangebied te ingrijpend is en heeft daarom voor de beoogde tuinen, met name die aan de zuidzijde, een hekwerk van 2 meter hoogte voorgesteld. De provincie meent dat een schutting van 2 meter de cultuurhistorische slagen negatief beïnvloedt aan de zuidzijde en in de doorzichten. Overigens zijn huizen tot 11 meter in dat opzicht een veel groter probleem(!).

TAUW heeft uitgelegd in de technische sessie op 5 februari 2024 dat een combinatie van afscherming (verticaal) en afstand (horizontaal) gebruikt kan worden om de bufferzone die idealiter 50 meter breed is, wat minder breed te maken. Al met al, met alleen een hekwerk of kokowall van 2 meter hoog zoals het college voorstelt en een afstand tot de eigendomsgrens van 6,5 meter is nog geen effectieve afscherming bereikt om de versturende effecten van de mens te voorkomen.

Hoewel TAUW niet letterlijk schrijft dat het plan niet voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarden, dat was immers niet de opdracht van de raad, is dit direct herleidbaar uit wat er (onder andere) in de samenvatting (p.5) gesteld wordt:

Met betrekking tot de twijfels die er zijn over de afscherming van de wijk met omliggende (NNN)gronden wordt geconcludeerd dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet alle negatieve effecten van geluid-, licht-, en zichtverstoring ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van het plan voorkomen worden. Dit geldt voornamelijk voor het feit dat er geen bufferzone tussen de woonwijk en het reeënbosje is voorzien en er daar zeker een lokale toename van verstoring in het NNN optreedt.

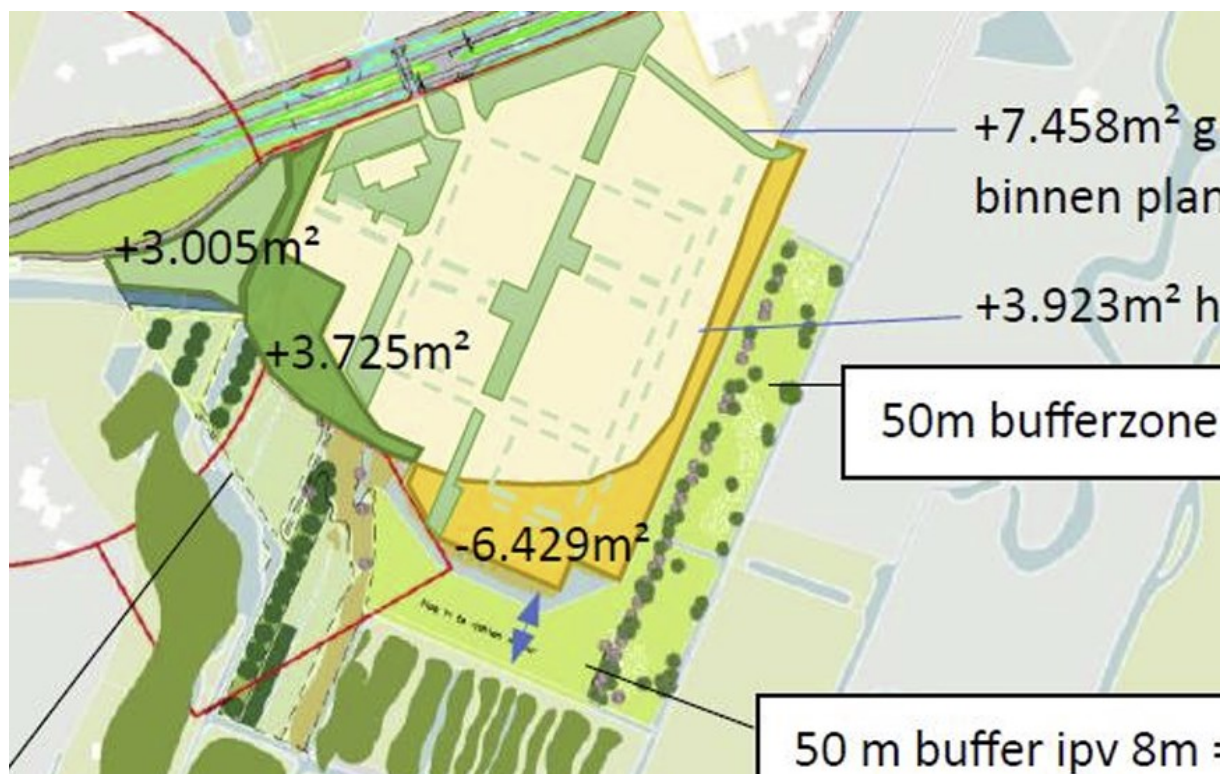
Hierbij zij opgemerkt dat Verwelius' perceel C 2200 zo goed als volledig niet meer kan functioneren als NNN en dat het UL's perceel C 2252 ook aangetast wordt. Volgens de meerwaardebenadering is overigens niet uitgesloten dat een zoveel mogelijk beperkte aantasting van het NNN verboden is. De

³ Zie in dezen met name ook de [presentatie](#) van de onderzoekers van TAUW van het door hen verrichtte ecologische onderzoek en waarbij zij aan het realiseren van een bufferzone tussen de nieuwe woonwijk en het Reeënbosje de hoogste prioriteit gaven.

[Interim Omgevingsverordening](#) (IOV) van maart 2021 geldt voor deze ontwikkeling. Paragraaf 6.3 bevat de provinciale instructieregels met betrekking tot aantasting van het NNN, zoals Verwelius voornemens is. Het derde lid geeft aan dat aantasting slechts mogelijk is als deze zoveel mogelijk wordt beperkt. Er is dus een ('circulaire' of 'oneindige') verplichting de aantasting te minimaliseren, en deze moet ook onderbouwd zijn. De raad is met zijn ruimtelijke randvoorwaarden (*voorkomen*) dus strenger dan de IOV (*zoveel mogelijk beperken*).

Hoe het ook zij, er zijn reële mogelijkheden om de aantasting te beperken en die worden niet aangegrepen door de initiatiefnemer en het college in het huidige raadsvoorstel. Zowel het adviesbureau TAUW als de provincie vinden de onderbouwing van de kokowall niet afdoende. Van beide geven de deskundigen ook aan dat daar ter plaatse een buffer zou moeten worden overwogen.

Wat betreft een reële mogelijkheid was er op 1 december 2022 een beeldvormende avond waarin het college en Verwelius een [alternatief plan](#) presenteerden. Dit plan is echter niet uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Er was enthousiasme bij natuur- en milieuorganisaties. Utrechts Landschap suggereert in haar brief dit dec'22-plan te gebruiken (als second-best). Het is belangrijk te constateren dat de presentatie gegeven op die beeldvormende avond kaarten bevat (zie Figuur 2 en Figuur 3) met daarop een zuidelijke bufferzone van 50 m breed. Ook het Reeënbosje wordt er- en herkend door een grafische weergave (in tegenstelling tot Figuur 4). De cruciale notie in dezen is dat het wel zeer degelijk mogelijk is gebleken om tot een plan te komen waarin de aantasting van het NNN zoveel mogelijk, althans veel beter dan in het huidige raadsvoorstel, beperkt wordt. Het plan van dec'22 is opgesteld door Gemeente en Exploitant en geeft gevolg aan hetgeen in IOV, paragraaf 6.3, derde lid, vermeld staat. Om slecht te volgen redenen is gestopt met dit dec'22-plan.



Figuur 2: Uitsnede van visualisatie van het plan van Verwelius en het college (december 2022). Hierin is een buffer van 50 meter aan de zuidkant van het plangebied aangegeven. Eveneens wordt het Reeënbosje er- en herkend. Bron: [Gemeente De Bilt](#).



Figuur 3: Uitsnede van het zuidelijk deel van de voorgestelde verkaveling van het plan van Verwelius en het college van december 2022. Bron: [Gemeente De Bilt](#).

1.6 Conclusie over voorkomen negatieve invloed

Het plan van Verwelius in zijn huidige vorm voldoet niet aan de eisen om de negatieve impact van de woonwijk op de natuur te voorkomen. De voorgestelde maatregelen zijn onvoldoende om de beoogde doelstellingen te bereiken. Het rapport van TAUW adviseert met klem duidelijke, concrete aanvullende maatregelen in te passen en/of nader uit te werken in het ontwerpbestemmingsplan. Ook Verwelius zelf schrijft dat toename van het woningbouwprogramma en de bebouwde oppervlakte leidt tot een toename van de versturende effecten zoals licht, geluid en het risico op betreding, maar beperkt dit niet zoveel mogelijk zoals de instructieregel van de IOV voorschrijft. De belangrijkste maatregel in dezen, een buffer van 50 meter, voert Verwelius niet door aan de zuidzijde waar hij juist een aandachtspunt ziet. Hiermee wordt niet voldaan aan de kaders van de raad (2018) én aan het wettelijk voorschrift van de provinciale verordening (IOV).

Notabene Verwelius en het college zijn op 1 december 2022 gekomen tot een oplossing die wel (of ten minste veel beter) voldoet aan de Ruimtelijke Randvoorwaarden en de IOV, omdat daarin de aantasting zoveel mogelijk beperkt wordt, in ieder geval veel meer dan nu in het raadsvoorstel.

De provincie wijst de gemeente op juridische risico's van het niet volgen van de IOV. Er is een herziening van het plan nodig met realistische en uitvoerbare maatregelen die beter rekening houden met de belangen van de ecologie ter plaatse van het NNN omdat dit zo is vastgelegd door de raad in zijn kaders. Dit amendement met een zuidelijke buffer voorziet hierin.

2 Respecteren landschappelijke eenheid Landgoed Sandwijck

Het behoud van de landschappelijke eenheid van Landgoed Sandwijck is een belangrijk aspect in de plannen voor woningbouw aan de Utrechtseweg 341. Dit vereist onder andere dat er een minimale afstand van 50 meter open landschap wordt gehandhaafd tussen de bosrand en de eerste kavel.⁴ Stichting Het Utrechts Landschap is eigenaar van het Landgoed Sandwijck.

2.1 Voorschrift

Om de landschappelijke eenheid van Landgoed Sandwijck te respecteren, dient er tussen de bosrand en de eerste kavel minimaal 50 meter open landschap te worden gehandhaafd, zo staat het letterlijk beschreven in de ruimtelijke randvoorwaarden. In de inleiding van hoofdstuk 5 van het document met de ruimtelijke randvoorwaarden (de inleiding is geen onderdeel van de daadwerkelijke ruimtelijke randvoorwaarden) staat dit voorschrift benoemd bij de oostzijde. Ook in de kaart (Figuur 4) wordt hiernaar verwezen bij de legenda specifiek voor de oostzijde: *“het behouden landschappelijke overgang tussen Sandwijck en open slagenlandschap: minimaal 50 meter bufferzone huidige strook tussen Sandwijck en bebouwing doorzetten.”* Echter, in de juridisch geldende tekst wordt geen onderscheid gemaakt tussen zijden.

2.2 Verwelius' voorgestelde maatregelen

1. **Oostzijde:** Langs de oostzijde is er een strook van 50 meter open landschap inclusief sloot tussen de eerste kavel en de bosrand.
2. **Zuidzijde:** Aan de zuidzijde, richting het Reeënbosje, is er enkel een sloot met een breedte van [circa 5 meter](#) tot aan de perceelsgrens aanwezig en dus geen 50 meter open landschap tot aan bestaand natuurgebied, zoals nog steeds in de (bijlage van de) Natuurvisie staat vermeld.

2.3 Conflicten

1. **Uitgestrektheid Landgoed Sandwijck:** Volgens Utrechts Landschap en de Provincie Utrecht strekt Landgoed Sandwijck zich aanzienlijk verder uit dan verondersteld wordt door velen. Via technische vragen is dit bevestigd. De opstellers van de ruimtelijke randvoorwaarden hebben zich hier vergist.
2. **Reeënbosje is ook bos en onderdeel Landgoed Sandwijck:** Het Reeënbosje is integraal onderdeel van Landgoed Sandwijck en valt onder de typologie 'moerasbos', aldus de eigenaar Utrechts Landschap. Het wordt onderhand beheerd als een beek- en riviergeleidend bos. Conform het gegeven voorschrift dient er ook tot de rand van dit bos een 50 meter brede zone van open landschap te worden gehandhaafd. Dat is hier niet het geval.
3. **Onjuiste kaarten:** De randvoorwaardenkaart en de verouderde luchtfoto (2006) in het document met de ruimtelijke randvoorwaarden uit 2018 tonen een onjuiste weergave van de werkelijke omvang van Landgoed Sandwijck. Het Reeënbosje ontbreekt in het geheel, terwijl dit in 2018 reeds bestaand bos was. Deze kaarten dienen te worden gezien als incorrect c.q. obsoleet en staan juiste interpretatie van de gegeven voorschriften in de weg. [Recentere luchtfoto's](#), [kaartmateriaal bij de Watervergunning](#) en diverse eerder door Verwelius opgevoerde profielen laten wel degelijk zien dat er een bos is aan de zuidzijde van het plangebied, te weten het Reeënbosje.
4. **Breedte oostelijke buffer:** Met behulp van <https://perceelloep.nl/BIL01/C/2201> lijkt de buffer tussen de perceelgrens van C 2220 (onderdeel van Landgoed Sandwijck) en de 'slingerende' damwand van de beoogde achtertuinen minder dan 50 meter te zijn: circa 48 meter.⁵

⁴ Let wel: er is nu ook een strook van minimaal 50 meter open landschap tussen het Reeënbosje (dat ook Landgoed Sandwijck is) en het Hessingerterrein. Tot de eerste kavel van het momenteel toegestane bestemmingsplan Park Bloeyendaal is de minimale afstand 75 meter (te weten 61 meter van perceel C 2200 plus de breedte van de huidige Biltse Grift).

⁵ Hiermee wordt waarschijnlijk niet voldaan aan het voorschrift dat er *minimaal 50 meter* open landschap dient te zijn. Het is echter niet uitgesloten dat dit een onnauwkeurigheid betreft in de afstandsbepaling van de website. Een bevestiging van geodetisch deskundigen is wenselijk.



Figuur 4: Uitsnede van de randvoorwaardenkaart (2018). Het groene vlak met donkergroene cirkels (bomen) in het oosten zou Sandwich zijn, maar dat is slechts een klein gedeelte. Op de locatie van het Reeënbosje, ook onderdeel van Landgoed Sandwich, is abusievelijk niets weergegeven dat duidt op de aanwezigheid van bos dat er ook in 2018 al stond. Bron: [Ruimtelijke randvoorwaarden](#).

2.4 Effectiviteit

De voorgestelde maatregelen van Verwelius voldoen niet aan het voorschrift om de landschappelijke eenheid van Landgoed Sandwich te respecteren. Het landgoed is vele malen groter dan verondersteld in de kaart van de ruimtelijke randvoorwaarden. De afwezigheid van een 50 meter open landschapsbuffer aan de zuidzijde, tot aan het Reeënbosje, is hiermee discutabel. Het ontbreken van een robuuste buffer aan de zuidzijde van het plangebied zal leiden tot negatieve effecten op de ecologische waarde en het landschappelijk karakter van het gebied. Volgens de letter van het voorschrift en de Natuurvisie zou ook het Reeënbosje een open landschapsbuffer moeten hebben, volgens de onjuiste randvoorwaardenkaart (Figuur 4) echter niet.

2.5 Overwegingen

Het zal aan de rechter zijn of een aantoonbaar incorrecte kaart of de letter van de ruimtelijke randvoorwaarde moet worden nageleefd.⁶ Aangezien de maatregelenlijst van de [Natuurvisie](#) geen zijde aangeeft waar 50 meter afstand tot de achtertuinen niet voor zou moeten gelden, moet verondersteld worden dat dit overal geldt waar bestaande natuur van Sandwich is. Een herziening van de plannen is aanbevelenswaardig om te komen tot een oplossing die in overeenstemming is met de voorschriften. Dit houdt in dat er aan de zuidzijde, richting het Reeënbosje, een 50 meter brede buffer van open landschap zou moeten worden gecreëerd. De randvoorwaardenkaart en de oude luchtfoto in de ruimtelijke randvoorwaarden dienen te worden bestempeld als achterhaald, met oog op de werkelijke omvang van Landgoed Sandwich en het ook in 2018 reeds bestaande Reeënbosje. Volgens

⁶ Een te verwachten tegenwerping is dat de randvoorwaardenkaart geen 50-m-bufferzone weergeeft op de zuidelijke rand en dat deze vastgestelde kaart onherroepelijk is. In dat geval zal beargumenteerd moeten worden dat de randvoorwaardelijke cirkel met een straal van 150 meter (noordwestelijk van het plangebied) een evidente overlap heeft met bestemming 'Wonen' (zoals de SP in een [voorgenomen motie](#) aangeeft). Dit is ook een strijdigheid met de ruimtelijke randvoorwaarden. In Figuur 13 van [bijlage 12](#) bij het ontwerpbestemmingsplan wordt deze cirkel zonder enige uitleg, onderbouwing of verwijzing naar het westen opgeschoven. Dit wordt ook zonder een expliciet raadsbesluit hierover doorgevoerd. Met die verschuiving zou bestemming 'Wonen' in het plangebied weer vrij zijn van de uitsluiting. Echter, de grondslag hiertoe, een gewijzigde plaats voor de uiteindelijke faunatunnel is, net als een moerasbos dat niet op de randvoorwaardekaart is ingetekend maar er wel degelijk was, een externe factor waarop de initiatiefnemer geen invloed heeft en heeft gehad. Kortom, als aangevoerd wordt dat de kaart onherroepelijk is, zal ook de cirkel met een straal van 150 meter niet mogen verschuiven en heeft Verwelius aldaar een strijdigheid met zijn geplande woningen in het noordwestelijk deel.

de letter van de ruimtelijke randvoorwaarden is de enige oplossing om een robuuste, zuidelijke buffer aan te leggen en die te plaatsen op de locatie waar Verwelius momenteel zeven villa's heeft gepland. Deze buffer zal zich zelfs uitstrekken tot in de eerstvolgende kavel ten noorden daarvan om tot 50 meter te komen. Zoals al eerder benoemd, noemt ook TAUW de zuidelijke buffer van 50 meter het meest essentieel, maar zou die eventueel minder breed kunnen. Dit is niet wat de raad zelf heeft vastgesteld in 2018: 50 meter open landschap tot de bosrand van Landgoed Sandwijck.

2.6 *Conclusie over respecteren Landgoed Sandwijck*

De voorgestelde maatregelen van Verwelius met betrekking tot woningbouw voldoen niet aan het voorschrift om de landschappelijke eenheid van Landgoed Sandwijck te respecteren. De afwezigheid van een 50 meter open landschapsbuffer aan de zuidzijde is op zijn minst onwenselijk en waarschijnlijk feitelijk onacceptabel. Het is onontbeerlijk om de plannen te herzien en een robuuste buffer te realiseren om negatieve effecten op de omgeving te *voorkomen* en de ecologische waarde van het gebied in ieder geval direct ten zuiden van Verwelius' percelen te behouden. Dit is ook de kern van het onderzoek dat de raad heeft aangevraagd om de onduidelijkheden duidelijker te maken. De randvoorwaardenkaart en de oude luchtfoto uit 2006 zijn ontoereikend om een correcte geografische weergave van de werkelijke omvang van Landgoed Sandwijck, het Reeënbosje en de uiteindelijke locatie van de faunatunnel te tonen.

3 Beleefbaar slagenlandschap

Het slagenlandschap in de regio is een belangrijk ruimtelijk, historisch en ecologisch element. Het plan voor woningbouw in de omgeving dient dit slagenlandschap te integreren en beleefbaar te houden. Dit vereist onder andere dat de slagenlijnen over de zuidelijke perceelsgrens doorlopen.

3.1 Voorschrift

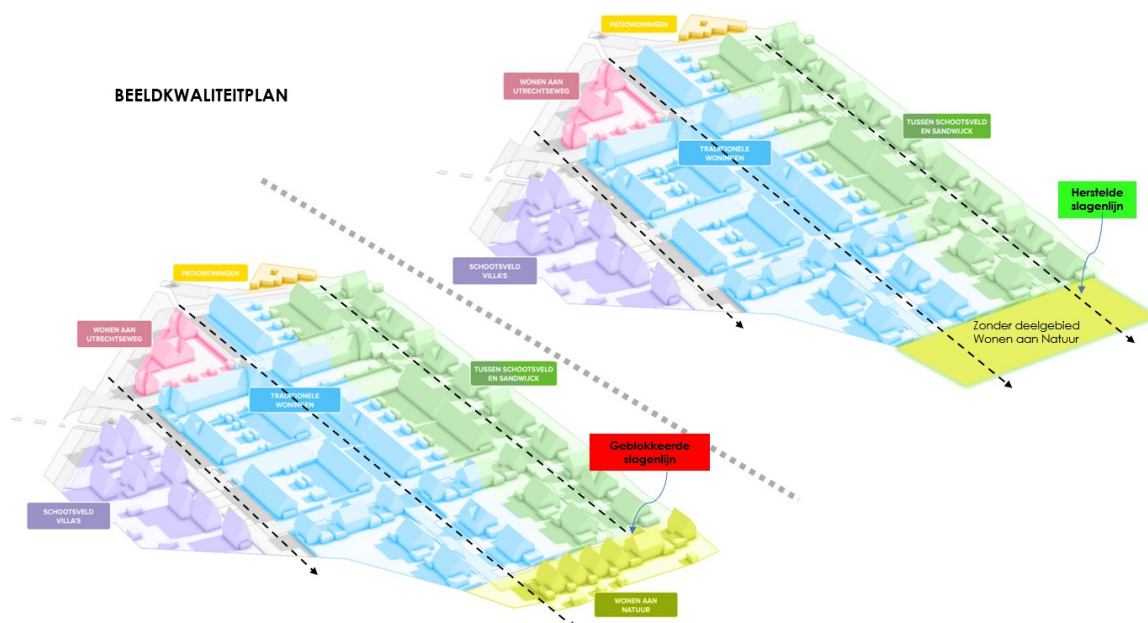
De slagenverkaveling dient geïntegreerd te worden in het stedenbouwkundig plan en het slagenlandschap moet vanuit de wijk beleefbaar worden gehouden of gemaakt. Dit geldt uitdrukkelijk voor de zuidzijde. De randvoorwaardenkaart (Figuur 4) geeft aan dat de slagenlijnen minimaal 50 meter doorlopen over de zuidelijke perceelsgrens. Het landschap dient zichtbaar maar niet toegankelijk te zijn, is een andere randvoorwaarde uit 2018. Ook is vastgelegd dat er overgangszones naar het landschap dienen te zijn.

3.2 Verwelius' voorgestelde maatregel

Binnen het woongebied worden drie slagenlijnen aangelegd. Dit is onder andere zichtbaar in Figuur 5 dat het Beeldkwaliteitplan weergeeft.

3.3 Conflict

Blokking oostelijke slagenlijn: De oostelijke slagenlijn wordt aan de zuidzijde geblokkeerd door villa's van 11 meter hoog die haaks op de slagenlijnen staan (links in Figuur 5). De slagenlijn wordt onderbroken en niet doorgezet in de verkavelingsstructuur. Dit maakt de slagenlijn onbeleefbaar aan de zuidkant. Het betreffen villa's in het deelgebied "Wonen aan natuur", tegen het Reeënbosje aan. Het is opmerkelijk dat de provincie wel bezwaar c.q. een opmerking maakte met betrekking tot een twee meter hoog hekwerk dat de zichtlijn blokkeert, maar ogenschijnlijk niet tegen een tweetal huizen dat een meer dan vijf keer hogere blokkade oplevert.



Figuur 5: Links het originele Beeldkwaliteitplan met een geblokkeerde slagenlijn in het oostelijk deel van de woonwijk. Rechts is de blokkering opgeheven door de rij met zeven woningen van "Wonen aan natuur" te schrappen. Bron: Beeldkwaliteitplan (bewerkt).

3.4 Effectiviteit

De voorgestelde aanleg van drie slagenlijnen binnen het woongebied is zichtbaar, maar de blokkering van de oostelijke slagenlijn door de villa's in het zuiden maakt het slagenlandschap niet daadwerkelijk beleefbaar aan de zuidzijde. Het belemmert de integratie van de slagenverkaveling in het stedenbouwkundig plan. De uitgewerkte maatregel van Verwelius is ineffectief om aan het voorschrift te voldoen.

3.5 Overwegingen

Een herziening van de plannen is noodzakelijk om de oostelijke slagenlijn vrij te maken en zo het slagenlandschap langs de gehele zuidelijke perceelsgrens te beleefbaar te maken. Dit kan mogelijk worden gemaakt door de twee villa's aan de zuidzijde te schrappen of te verplaatsen zodat die de slagenlijnen niet blokkeren. In december 2022 werd reeds een verkaveling aangegeven door het college en Verwelius waarin de oostelijke slagenlijn niet geblokkeerd werd, zodat dat het duidelijk is dat het mogelijk is (zie Figuur 3).

3.6 Conclusie over beleefbaar slagenlandschap

De voorgestelde integratie van de slagenverkaveling in het plan van Verwelius bevat een evidente weeffout. De blokkering van de oostelijke slagenlijn door villa's van het deelgebied "Wonen aan natuur" maakt het slagenlandschap niet beleefbaar aan de zuidzijde. Het is noodzakelijk om de plannen te herzien en een oplossing te vinden die de slagenlijnen vrijmaakt en het slagenlandschap langs de gehele zuidelijke perceelsgrens beleefbaar maakt. Dit amendement kan hierin voorzien.

4 Gemeenteraad hoogste bestuursorgaan

De juiste ruimtelijke ordening is van groot belang voor de leefbaarheid en duurzaamheid van een gemeente. Het zorgt ervoor dat er voldoende ruimte is voor woningen, bedrijven, groenvoorzieningen, infrastructuur en recreatie. Daarnaast draagt het bij aan het behoud van cultureel erfgoed, de bescherming van natuurgebieden en het bevorderen van een gezonde leefomgeving. De gemeenteraad heeft een essentiële rol in de ruimtelijke ordening en het waarborgen van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling binnen de gemeente. Door belangenafweging en besluitvorming zorgt het hoogste bestuursorgaan ervoor dat de beschikbare ruimte op een verantwoorde en doordachte manier wordt benut.

4.1 Anterieure overeenkomst

In 2020 is een anterieure overeenkomst aangegaan tussen Gemeente en Exploitant (grondeigenaar en ontwikkelaar Verwelius) voor de herontwikkeling van de locatie Utrechtseweg 341. De herontwikkeling zal inhouden:

Het ontwikkelen en realiseren van een bouwplan bestaande uit circa 120 tot 150 grondgebonden woningen en appartementen, inclusief de bij het bouwplan behorende openbare voorzieningen, waaronder parkeerplaatsen en openbaar groen, alsmede de realisatie van het in deze overeenkomst bedoelde natuurgebied (NNN) op de twee in de overeenkomst bedoelde locaties.

4.2 Recht op wijzigingen

In de anterieure overeenkomst wordt vermeld wat de rechten en plichten zijn. Belangrijk hierin is artikel 10, vierde lid. Hieronder zijn diverse aspecten uitgelicht tussen rechte haken en hieronder nader uitgelegd.

Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het uitdrukkelijke voorbehoud dat de Gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging [a], enkel als gevolg van de indiening van zienswijzen of bezwaren [b], daaruit voortvloeiende noodzakelijke [c] wijzigingen aan te brengen in de door Exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Exploitant recht heeft op enige vergoeding van schade of anderszins [d]. De Gemeente zal tijdig [e] in overleg treden met Exploitant over een eventueel voornemen om wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel of om de planologische maatregelen te weigeren [f]. Indien voormeld overleg echter niet leidt tot overeenstemming tussen de Gemeente en Exploitant binnen de wettelijke termijnen voor onder meer [g] het door de Gemeente beslissen op zienswijzen en bezwaren, zal de Gemeente de gevraagde planologische maatregel niet of in gewijzigde vorm vaststellen [h], al naar gelang de situatie en één en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden.

- a. Nadere overweging wordt gezien als opgedane, nieuwe inzichten en beraadslagingen.
- b. Zie de eerste pagina van deze toelichting waarin verwezen wordt naar meerdere zienswijzen uit 2021, maar ook de brief van Stichting Het Utrechts Landschap van 8 mei 2024 hekelt het ontbreken van een buffer aan de zuidzijde, wat daarmee als een bezwaar geldt.
- c. Het bijvoeglijke naamwoord “noodzakelijk” kan niet alleen slaan op wettelijke vereisten, aangezien eenieder te allen tijde gehouden is aan wet- en regelgeving. Een anterieure overeenkomst tussen het college en een projectontwikkelaar kan per slot van rekening geen vrijbrief zijn om *niet* te voldoen aan wet- en regelgeving. Dus de betekenis van “noodzakelijk” moet uitgelegd worden als wat de Gemeente (college en/of raad) benodigd vindt. Bijvoorbeeld het niet voldoen aan de ruimtelijke randvoorwaarde “voorkomen negatieve invloed woonwijk op natuur” dwingt tot een wijziging of weigering.
- d. De Exploitant (Verwelius) blijft volharden in woord en geschrift dat er schadeclaims volgen, die volgens hem al in de miljoenen euro's zouden lopen. Het bedrag zou wekelijks toenemen en nog hoger worden als er extra maatregelen toegevoegd worden, schrijft hij in een ongevraagde Q&A. Gelet op dit artikel van de AOK is dat volstrekt bezijden de waarheid. Als de Gemeente kan aangeven dat zij wijzigingen noodzakelijk acht en hier overleg over heeft gevoerd met de Exploitant en vervolgens

- die wijziging doorvoert of het plan weigert, dan heeft volgens deze overeenkomst de Exploitant geen enkel recht op enige vergoeding van schade of anderszins.
- e. In januari 2022 is er in het geheel geen overleg geweest in dezen omdat het besluit van de raad onverwacht uitpakte tijdens de ultieme stemming. Tot op heden is er nog geen besluit door de raad genomen over een weigering of wijziging, dus daarmee is het overleg tijdig geweest.
 - f. De voornemens tot wijzigen zijn verwoord in het raadsvoorstel en de voorgenomen amendementsvoorstellen en overlegd met Verwelius. Over het voornemen tot (wederom) weigeren is ook overlegd met Verwelius. Dit laatste wordt door velen gezien als een doemscenario.
 - g. Er is geen overeenstemming bereikt in het overleg met Verwelius (zie de verslagen). Het gebruik van "onder meer" impliceert dat er meer wettelijke termijnen zijn dan alleen die van de gemeentelijke beslissing op zienswijzen en bezwaren.
 - h. De door de Exploitant gevraagde planologische maatregel (het voorgenomen bestemmingsplan) kan uitdrukkelijk bij het ontbreken van overeenstemming tussen Gemeente en Exploitant door de Gemeente geweigerd of gewijzigd worden. Aangezien het college niet de wettelijke bevoegdheid heeft een bestemmingsplan vast te stellen, is de Gemeente in dit geval de gemeenteraad.

Al met al, de gemeente behoudt zich het expliciete recht voor om, na ontvangst van zienswijzen of bezwaren, de gevraagde bestemmingsplanwijziging te wijzigen of te weigeren. De gemeente heeft met exploitant besproken wat zij wil wijzigen of weigeren. Er zijn overleggen geweest met zowel het college als namens de raad. Het laatste overleg vond plaats op 24 juni. Eerder, op 12 maart 2024 was er ook een bijeenkomst tussen raad en Verwelius, die Verwelius 'slechts een toelichting' noemt, hoewel er wel degelijk over en weer van gedachten werd gewisseld. Daarnaast zijn er tal van overleggen geweest tussen college en Verwelius. Duidelijk is dat overleg plaatsvond voordat de gemeente een definitief besluit neemt. Een belangrijke notie is dat als de gemeente en de exploitant het niet met elkaar eens zijn geworden, de gemeente beslist. De exploitant heeft dan geen recht op vergoeding van schade als de gemeente wijzigingen of weigering noodzakelijk acht, in weerwil van wat Verwelius laat weten in gesprekken en Q&A's.

Kortom, Artikel 10.4 is een cruciale passage in de anterieure overeenkomst in relatie tot het aanbrengen van wijzigingen. De noodzakelijkheid van de wijziging door middel van dit amendement met een zuidelijke buffer is voor de indieners evident: zonder dit amendement is het raadsvoorstel voor de bestemmingsplanwijziging voor herontwikkeling van Utrechtseweg 341 e.o. strijdig met ruimtelijke randvoorwaarden en de moties over voorkomen van negatieve invloed, afscherming en de gevraagde functie als rustgebied.

4.3 *Niet bindend voor de raad*

Los van hetgeen gesteld is in de vorige paragraaf over de mogelijkheden van de Gemeente speelt er nog iets belangwekkends. In de anterieure overeenkomst is de Gemeente het bestuurslichaam. Daarin zijn hier twee bestuursorganen van belang: het college en de gemeenteraad. Het college heeft de overeenkomst gesloten, maar is niet bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Het college kan daarom de herziening van het bestemmingsplan niet garanderen. Zelfs als het college wél een resultaatsverplichting zou zijn aangegaan, kan de raad daar niet aan worden gehouden. Een anterieure overeenkomst kan daarom niet leiden tot een verplichting van de raad om aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening. De raad, het hoogste bestuursorgaan, is derhalve niet gebonden aan de anterieure overeenkomst die is aangegaan door het college en Verwelius. De anterieure overeenkomst brengt namelijk slechts een inspanningsverplichting met zich mee voor het college. En aan die verplichting heeft het college voldaan. Het niet bindend zijn voor de gemeenteraad neemt overigens niet weg dat hij geen rekening zou mogen houden met de anterieure overeenkomst.

5 Conclusies

De plannen van Verwelius voor woningbouw in het Natuurnetwerk Nederland nabij Landgoed Sandwijck vertonen op diverse punten conflicten c.q. strijdigheden met de gestelde voorschriften en vereisten waar zich ten zuiden van de geplande woningen (perceel C 2200) een moerasbos (onderdeel van perceel C 2252) bevindt.

1. Door Verwelius voorgestelde maatregelen om de negatieve impact van de woonwijk op het NNN te voorkomen blijken onvoldoende aan de zuidzijde van het plangebied. Zowel Verwelius' perceel als dat van Utrechts Landschap wordt aangetast. De plannen voldoen niet aan de eisen om de biodiversiteit te beschermen en het ter plaatse aanwezige leef- en ook rustgebied voor de fauna. De raad heeft zich in januari 2022 bij het afwijzen van het plan laten leiden door natuur- en milieuorganisaties, maar is sinds februari 2024 gesterkt met de ecologische bureaustudie van TAUW waarin duidelijk wordt dat het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan pas mogelijk is als een zestal maatregelen wordt overgenomen.
2. De eenheid van Landgoed Sandwijck wordt niet gerespecteerd door geen 50 meter buffer te plannen richting het Reeënbosje dat ook onderdeel is van Landgoed Sandwijck, in weerwil van hetgeen de raad heeft vastgesteld. De gebruikte randvoorwaardenkaart (en luchtfoto uit 2006) geven een onjuiste weergave van de werkelijke omvang van Landgoed Sandwijck en het Reeënbosje die beide al in 2018 bestonden. Dit heeft geleid tot misinterpretaties van de voorschriften.
3. Het plan van Verwelius stelt voor om drie slagenlijnen binnen het woongebied aan te leggen. Echter, de oostelijke slagenlijn wordt geblokkeerd door villa's aan de zuidzijde, wat het slagenlandschap daar blokkeert. Dit is in strijd met het raadsvoorschrift dat het slagenlandschap beleefbaar moet blijven. Een herziening van de plannen is nodig om de oostelijke slagenlijn vrij te maken en het slagenlandschap langs de gehele zuidelijke perceelsgrens beleefbaar te maken.

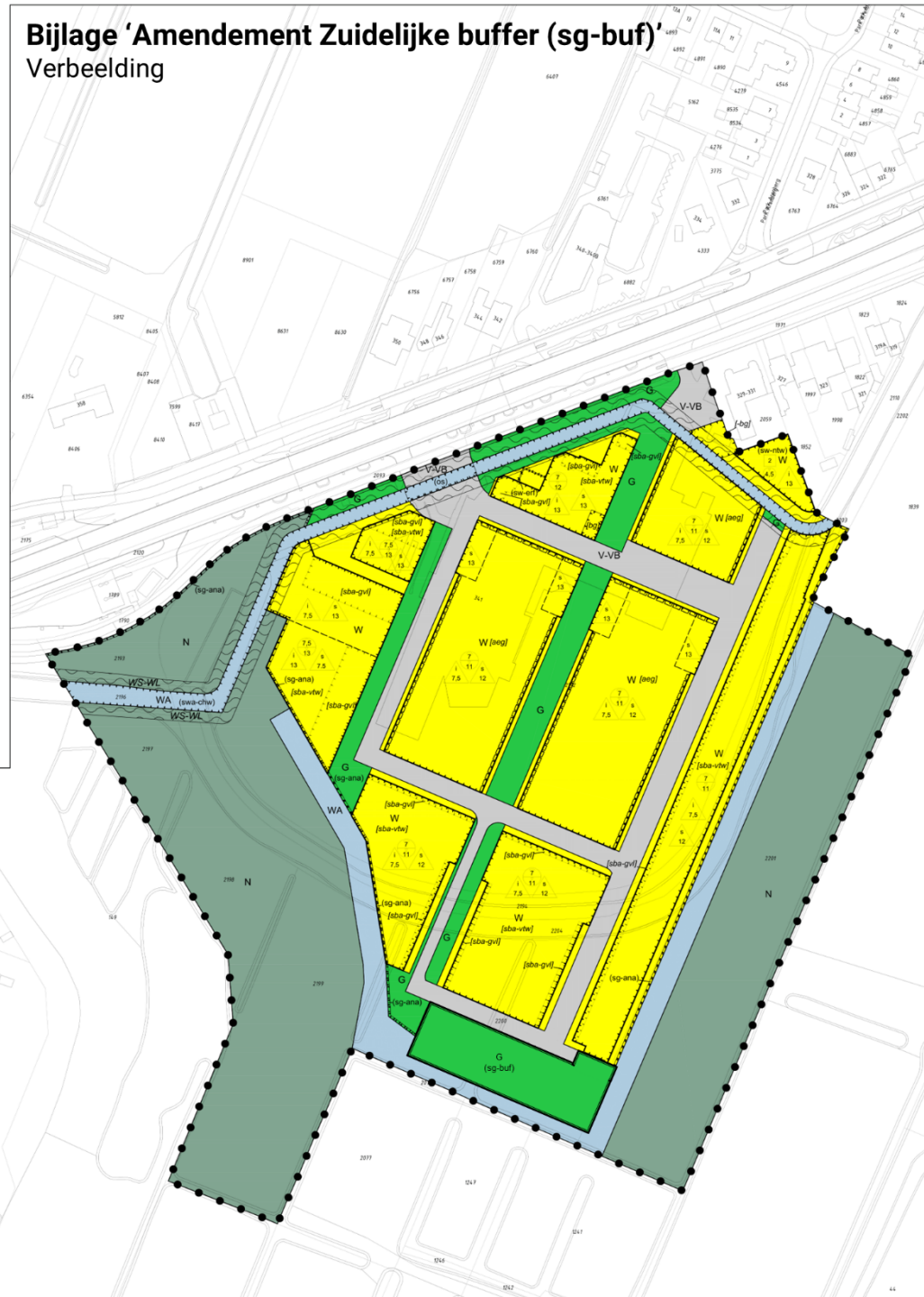
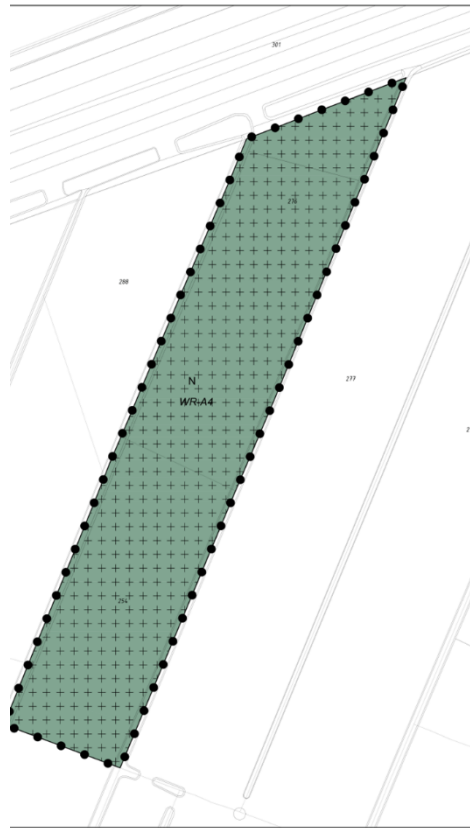
Een andere belangrijke onderkenning is dat zelfs zonder het onderzoek van TAUW uit 2024 (volgend op motie M52-2023) en diens met klem aanbevolen maatregelen, redenen om het bestemmingsplan c.q. raadsvoorstel in 2022 af te wijzen nu evident zijn. Ogenschijnlijk waren deze inzichten er niet tijdens de raadsvergadering van 27 januari 2022, net zoals het inzicht dat het perceel van Utrechts Landschap onwettig gebruikt zou gaan worden. De uitspraken van TAUW onderstrepen de in deze onderbouwing geuite bevindingen wat betreft de ecologische aspecten.⁷

Een herziening van het plan helpt om te komen tot oplossingen die voldoen aan de voorschriften, rekening houden met de belangen van alle stakeholders en de negatieve impact op de natuur minimaliseren. De uitgewerkte analyse in dit amendement leidt tot een noodzakelijke wijziging. Hiermee wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State dat van de raad zou mogen worden verwacht te onderzoeken of aanpassingen in het plan een oplossing zouden kunnen bieden. Bovendien is het in december 2022 al mogelijk gebleken om gezamenlijk, Verwelius en college, te komen tot een reëel alternatief voor maar liefst 142 woningen waarin zowel zuidelijke buffer van 50 meter opgenomen was als alle de drie slagenlijnen beleefbaar waren.

Het voorliggende realiseerbare amendement waardeert het ontwerpbestemmingsplan op tot een reëel, uitvoerbaar alternatief plan. Het biedt de mogelijkheid om eindelijk, na vele jaren, een vastgesteld bestemmingsplan te hebben anders dan Park Bloeyendaal, waardoor er spoedig overgegaan kan worden tot het bouwen van de woonwijk. Het amendement is in lijn met ingediende zienswijzen en bezwaren, de provinciale instructieregels en de maatregelen die TAUW met klem adviseert en dan met name de maatregel om een robuuste buffer aan de zuidzijde in te passen.

⁷ Daarom is het rapport van TAUW belangrijk om te gebruiken in eventuele bezwaar- en beroepzaken.

Bijlage 'Amendement Zuidelijke buffer (sg-buf)' Verbeelding



LEGENDA

PLANGEBIED	
	plangebied
BESTEMMINGEN	
	Groen
	Natuur
	Verkeer - Verrijfgebied
	Water
	Wonen
	Waarde - Archeologie 4
	Waterstaat - Waterlopen
AANDUIDINGEN	
	onsluiting
	(sg) specifieke vorm van groen - buffer
	(sg-ana) specifieke vorm van groen - afscherming natuur
	(swa-chw) specifieke vorm van water - cultuurhistorische waarde
	(sw-erf) specifieke vorm van wonen - erfafscheiding
	(sw-ntw) specifieke vorm van wonen - nultredenwoningen
	bouwvlak
	aaneengebouwd
	bijgebouwen
	bijgebouwen uitgesloten
	specifieke bouwaanduiding - gevelijn
	specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen
	maximum aantal wooneenheden
	maximum bouwhoogte (m)
	maximum breedte (m)
	maximum diepte (m)
	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	gevelijn
VERKLARING	
	BGT gegevens
Bewerking op 21-06-2024 (uitgaande van het origineel van 22-11-2021) ten behoeve van het amendement Zuidelijke buffer.	

bestemmingsplan: Utrechtseweg 341 te De Bilt

schaal: 1:1000
formaat: A1
projectnummer: 170483
bladnummer: 1
revisie: 1
identificatiecode: NL.IMRO.0310.200108P000-V001
gemeente: De Bilt

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

