

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan “Utrechtseweg 341 te De Bilt”

geactualiseerde versie d.d. 11 juni 2024

College B&W 11 juni 2024
Gemeenteraad 28 maart 2024

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. De procedure	6
3. Zienswijzen	7
4. De ontvankelijkheid	8
5. Leeswijzer	8
6. Algemene reacties per onderwerp.....	9
A. Bouwen buiten de rode contour: waarom wordt dat toegestaan?	9
B. Natuur/ecologie: is er voldoende ruimte voor de faunapassage?	11
C. Natuur/ecologie: wordt er voldoende gecompenseerd/gesaldeerd?	11
D. Natuur/ecologie: is er een visie op de natuur en hoe wordt betreding en verstoring voorkomen?	12
E. Natuur/ecologie: zorgt de realisatie van dit project niet voor extra stikstofuitstoot en voor aantasting van Natura 2000 gebieden?	13
F. Natuur/ecologie: op welke wijze wordt de natuurfunctie & de voorwaardelijke verplichting geborgd/gehandhaafd?	14
G. Natuur/ecologie: is dit plan niet schadelijk voor de dassenpopulatie in de omgeving?	14
H. (Sociale) huurwoningen: waarom worden die hier niet gebouwd?	15
I. Verkeer: neemt dat niet te veel toe en zorgt dat niet voor te veel geluidshinder en overlast? ..	15
J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen: worden de normen niet overschreden?	17
K. Zorgt deze ontwikkeling niet voor een te grote toevoeging van fijnstof en een verslechtering van de luchtkwaliteit?	17
L. UNESCO/NHW/Cultuurhistorie: worden de cultuurhistorische waarden wel voldoende beschermd?	17
M. Water: hoe wordt voorkomen dat de Grift zijn functie verliest?	18
N. Water: hoe wordt voorkomen dat de Grift recreatief gebruikt gaat worden?	18
O. Patiowoningen: kunnen die vervangen worden door groen?	19
P. Bodemverontreiniging: vormt de bestaande bodemverontreiniging geen belemmering voor dit plan?	19
Q. Ontstaat er geen schade aan omringende woningen door bouwactiviteiten?	19
R. Wordt aan de ladder duurzame verstedelijking voldaan?	19
S. Hoe wordt de beeldkwaliteit geborgd?	20
7. Reactie op de zienswijzen	21
Zienswijze 1	21
Zienswijze 2/2A/2B.....	22
Zienswijze 3	23

Zienswijze 4/4A.....	24
Zienswijze 5	25
Zienswijze 6/6A.....	26
Zienswijze 7	27
Zienswijze 8/8A.....	28
Zienswijze 9/9A.....	29
Zienswijze 11	31
Zienswijze 12	32
Zienswijze 13	33
Zienswijze 14	34
Zienswijze 15	35
Zienswijze 16	36
Zienswijze 24	46
Zienswijze 25	47
Zienswijze 26	49
Zienswijze 29	52
Zienswijze 30	53
Zienswijze 31	54
Zienswijze 32	55
8. Ambtshalve wijzigingen	56
9. Conclusie en advies	56

1. Inleiding

Voor het plangebied aan de Utrechtseweg 341 heeft de gemeenteraad al in 2010 ingestemd met het plan 'Park Bloeyendaal'. Het woningbouwplan is echter nooit uitgevoerd vanwege het faillissement van de toenmalige eigenaar.



Vogelvluchtimpresie plan Bloeyendaal uit 2010

Na de verwerving heeft de nieuwe grondeigenaar in overleg met Gemeente De Bilt en Provincie Utrecht de afgelopen jaren aan een nieuw plan gewerkt. De gemeenteraad heeft daarvoor op 29 november 2018 Ruimtelijke Randvoorwaarden vastgesteld samen met een viertal moties over het opnemen van openbaar groen en speelvoorzieningen binnen het plangebied, het opnemen van middeldure huurwoningen, maatregelen waardoor het natuurgebied als rustgebied kan functioneren en maatregelen waardoor het bouwen buiten de rode contour voldoende wordt gecompenseerd door met name de inrichting van de natuur, de afscherming en 'saldering'.

Het nieuwe plan biedt meer ruimte voor de faunapassage, sluit beter aan bij de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, herstelt cultuurhistorische elementen als de Biltse Grift en de antitankgracht en respecteert de wensen vanuit het Unesco erfgoed. Het gedeelte buiten de rode contour wordt gecompenseerd met meer ruimte voor de faunapassage en met de aankoop van landbouwgrond die wordt omgezet naar natuurgebied. Om de lagere bebouwingsdichtheid te realiseren komt een deel van de bebouwing buiten de bestaande rode contour.

De provincie Utrecht is vanuit haar rol als bewaker van de rode contour positief over deze voorgestelde uitbreiding. Dit is mede in het licht van de uitbreiding van natuur bij dit project. De

naastgelegen fauna-passage wordt breder gemaakt waarvoor een gedeelte van de huidige rode contour wordt ingeleverd, bovendien worden de omliggende weilanden met agrarische bestemming tot natuur bestemd en ingericht. Als extra compensatie wordt ook een agrarisch perceel in de Voorveldse polder tot natuur bestemd en ingericht. Voor alle nieuwe natuurpercelen geldt een instandhoudingsverplichting voor de nieuwe natuurinrichting.

Het bestemmingsplan "Utrechtseweg 341 te De Bilt" biedt ruimte aan maximaal 130 grondgebonden woningen en vormt de eindfase van een lang en complex planvormingsproces. Voor u ligt de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen die behoort bij dat bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig plan Utrechtseweg 341

2. De procedure

In november 2018 stemde de gemeenteraad in met de ruimtelijke randvoorwaarden voor het perceel Utrechtseweg 341 te De Bilt. Deze instemming ging gepaard met een viertal moties.

Binnen de randruimtelijke voorwaarden en de genoemde moties is, in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie, voorliggend bestemmingsplan ontwikkeld. Op donderdag 19 november 2020 zijn de uitgewerkte plannen tijdens een digitale informatiebijeenkomst gepresenteerd. Vervolgens besloot het college op 9 maart 2021 dat het bestemmingsplan zover was dat het wettelijk vooroverleg kon worden gestart. In het wettelijk vooroverleg hebben de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) gereageerd. Aan de hand van hun opmerkingen is het bestemmingsplan aangepast, waarna het college op 13 juli 2021 besloot dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kon gaan. De provincie, HDSR en de VRU hebben aangegeven dat hun opmerkingen in het kader van het wettelijk vooroverleg naar tevredenheid zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken (waaronder het concept beeldkwaliteitsplan en de ontwerpbeschikking Hogere waarden Wet geluidhinder) hebben met ingang van donderdag 2 september 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging heeft de gemeente op 6 oktober 2021 een informatieavond georganiseerd. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking Hogere waarden Wet geluidhinder zijn 32 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in deze nota gezamenlijk met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen behandeld.

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, besloten het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen. Tegen dit besluit is door de initiatiefnemer beroep aangetekend. De Raad van State heeft op 6 september 2023 uitspraak gedaan op het ingestelde beroep tegen het besluit tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan. Met de uitspraak heeft de Raad van State het betreffende raadsbesluit vernietigd. De Raad van State heeft daarbij geen inhoudelijk oordeel gegeven over het bestemmingsplan zelf. Er is enkel gekeken naar de weigering om dit bestemmingsplan vast te stellen. De Raad van State heeft geoordeeld dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en dat het besluit ondeugdelijk is gemotiveerd en daarom in strijd met artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht is genomen. De gemeenteraad heeft in het weigeringsbesluit naar aanleiding van bevindingen van milieuorganisaties in de ingediende zienswijzen geconcludeerd dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het onderbouwde advies van het college om het bestemmingsplan vast te stellen. De Raad van State geeft aan dat de gemeenteraad in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit zich helderheid had moeten verschaffen over de punten waarover onduidelijkheid bestond. Bijvoorbeeld over het functioneren van de faunapassage, de geschiktheid van de met het ontwerpplan voorziene bufferzone en de kwalificatie van het foerageergebied van de dassen als primair dan wel secundair leefgebied. Daarnaast had van de gemeenteraad verwacht mogen worden dat hij zou onderzoeken of aanpassingen in het plan een oplossing zou kunnen bieden, ook gezien de verplichtingen van de gemeente in het licht van de anterieure overeenkomst met Verwelius.

De gemeenteraad heeft, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, op 10 oktober 2024 een motie aangenomen. Met deze motie is het college opgeroepen een nader onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor de natuurwaarden. Het betreffende onderzoek is uitgevoerd door Tauw en op 11 januari 2024 opgeleverd. Bij dit onderzoek zijn ook de zienswijzen opnieuw beoordeeld. De resultaten van het onderzoek zijn niet beschreven in deze nota, maar de zienswijzennota is wel geactualiseerd naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek. Dit is met name gedaan bij de algemene reacties per onderwerp. De conclusie en aanbevelingen zijn verwoord in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. Voorliggende nota is voorts geactualiseerd op basis van de ontwikkelingen zoals deze zich sinds januari 2022 hebben voorgedaan. De wijzigingen ten opzichte van de versie die januari 2022 voorlag zijn geel gemarkeerd weergegeven. In de oplegger 'aanvulling op de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 341' zijn de wijzigingen zoals deze voorkomen uit het onderzoek van Tauw opgenomen.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerpbeschikking Hogere waarden Wet geluidhinder:

1. Zienswijze 1, binnengekomen op 17/9/2021, ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeschikking;
2. Zienswijze 2, binnengekomen op 5/10/2021, ontwerpbestemmingsplan / Zienswijze 2A (aanvulling op 2), binnengekomen 11/10/2021 / Zienswijze 2B, binnengekomen 5/10/2021, ontwerpbeschikking;
3. Zienswijze 3, binnengekomen 8/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
4. Zienswijze 4, binnengekomen 11/10/2021, ontwerpbestemmingplan / Zienswijze 4A (aanvulling op 4), binnengekomen 12/10/2021;
5. Zienswijze 5 van Bewonersvereniging Kloosterpark, binnengekomen 11/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
6. Zienswijze 6, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbeschikking / Zienswijze 6A, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingsplan;
7. Zienswijze 7, binnengekomen 11/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
8. Zienswijze 8, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan / Zienswijze 8A, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbeschikking;
9. Zienswijze 9, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan / Zienswijze 9A (aanvulling op 9), binnengekomen 12/10/2021;
10. Zienswijze 10, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan; 11. Zienswijze 11, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
12. Zienswijze 12, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
13. Zienswijze 13 van bewonersvereniging LUW, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
14. Zienswijze 14, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
15. Zienswijze 15, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
16. Zienswijze 16 van de Stichting Dassenwerkgroep Utrecht & 't Gooi, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;

17. Zienswijze 17, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
18. Zienswijze 18, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
19. Zienswijze 19, binnengekomen 12/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
20. Zienswijze 20, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
21. Zienswijze 21, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
22. Zienswijze 22 van Stichting Bloeyendaal, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
23. Zienswijze 23, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
24. Zienswijze 24 van Bewoners Landgoed Sandwijck, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
25. Zienswijze 25 van de Natuur en Milieufederatie Utrecht namens Stichting Utrechts Landschap, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
26. Zienswijze 26 van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
27. Zienswijze 27, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan; 28. Zienswijze 28, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
29. Zienswijze 29, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
30. Zienswijze 30 van de Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
31. Zienswijze 31 van de Vogelwacht Utrecht afdeling De Bilt/Zeist, binnengekomen 13/10/2021, ontwerpbestemmingplan;
32. Zienswijze 32, binnengekomen 14/10/2021, ontwerpbestemmingplan;

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van terinzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn allemaal binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is ervoor gekozen om de meeste genoemde onderwerpen algemeen te behandelen, dit gebeurt in onderdeel 6. In onderdeel 7 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Naar de algemene onderwerpen uit onderdeel 6 wordt dan vanuit de specifieke zienswijzen verwezen. Bij onderdelen van zienswijzen die niet algemeen worden behandeld zal bij de zienswijze zelf worden ingegaan.

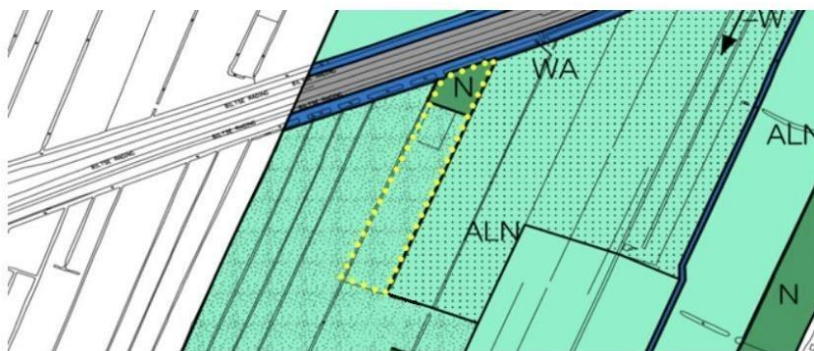
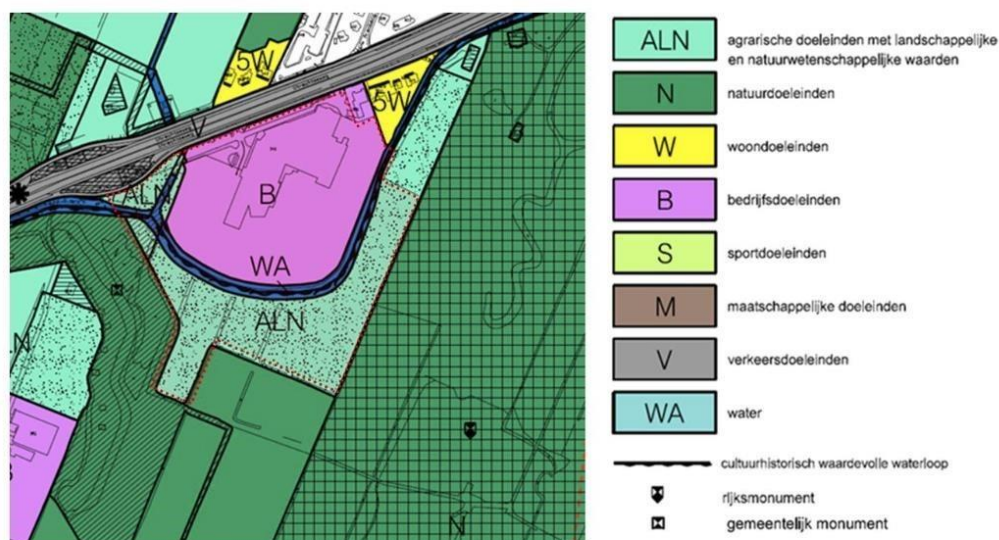
Indien zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 8 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 9 een overzicht gegeven van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

6. Algemene reacties per onderwerp

In dit onderdeel worden de onderwerpen behandeld die in meerdere zienswijzen terugkwamen, bij de behandeling van de zienswijzen in onderdeel 7 zal hiernaar verwezen worden.

A. Bouwen buiten de rode contour: waarom wordt dat toegestaan?

De provincie Utrecht heeft door middel van “rode contouren” aangegeven waar verstedelijking in beginsel is toegestaan. Het vergunde plan “Park Bloeyendael” ligt binnen de provinciale rode contour, aangezien het voormalige bedrijfsterrein van Hessing daar volledig in valt. De rode contour volgt daar de huidige loop van De Grift (blauw op onderstaande afbeelding).



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

De Interim omgevingsverordening (en daarvoor de Provinciale Ruimtelijke Verordening) van de provincie Utrecht kent een aantal regelingen om verstedelijking in het “Landelijk gebied” te mogen realiseren en dus de rode contour te mogen overschrijden. Denk in dit geval bijvoorbeeld aan de “ruimte-voor-ruimte” regeling (voor stoppende agrariërs), de regeling om te mogen verstedelijken in bestaande bebouwingsenclaves en -linten of aan de mogelijkheid van de “kernrandzone”, waarvan voorliggend bestemmingsplan gebruik maakt.

Een bestemmingsplan mag in een kernrandzone extra verstedelijking toevoegen als gelijktijdig hiermee de “ruimtelijke kwaliteit” wordt verhoogd. In de toelichting op de verordening is bij dit artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone het volgende te lezen: *“Er bestaan verschillende mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Binnen bestaande bouw kavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing en sanering (opruiming) van storende bestemmingen in samenhang met de vestiging van gewenste bestemmingen. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten (doorkijkjes) en dergelijke. De omvang en verschijningsvorm van een nieuwe of uit te breiden stedelijke bestemming moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. De inhoud van de woning (m3) moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.”*

De verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (niet alleen ten opzichte van de vigerende Bedrijfsbestemming, maar ook ten opzichte van het vergunde plan “Park Bloeyendaal”) bij voorliggende bestemmingsplan die het bouwen buiten de rode contour rechtvaardigt zit in de volgende punten:

- Natuurontwikkeling: Een bredere corridor (van 150 m2) naar de faunapassage (aanhouden van een buffer van 150m breed tussen plangebied en de ecopassage), extra m2 aan Natuurbestemming, omzetting van Agrarische gronden in een Natuurbestemming (incl. inrichten en beheren als Natuur). Doel is het verbeteren van de totale ecologische verbinding in noord-zuid richting, door het uitbouwen van de stapstenen tussen de verschillende ecologische passages. Zie ook onder B.
- Cultuurhistorie; er vindt op cultuurhistorisch gebied een verbetering van het landschap plaats bij uitvoering van dit bestemmingsplan:
 - o De Biltsche Grift komt weer zo veel mogelijk langs de Utrechtseweg te liggen;
 - o de zone rond Griffenstein wordt vrijhouden van bebouwing;
 - o de antitankgracht wordt teruggebracht;
 - o het karakteristieke bebouwingsbeeld langs de Utrechtseweg gebaseerd op de oorspronkelijke landschapsstructuur en de Stichtse Lustwarande wordt hersteld;
 - o het slagenlandschap wordt beleefbaar gemaakt door deze door te zetten in de verkavelingsstructuur;
 - o de landschappelijke overgang tussen het besloten boskarakter van Sandwijk en het open slagenlandschap wordt behouden. Hiervoor geldt een open bufferzone van 50 meter. Zie ook onder F.
- Bodemsanering ook buiten het voormalige bedrijfsterrein: Ook buiten het voormalige bedrijfsterrein c.q. buiten de rode contour is bodemverontreiniging aangetroffen. Onderdeel van het plan is ook dat dit gesaneerd wordt, voordat deze gronden als Natuur (en Water) worden ingericht en beheerd, zodat deze geschikt worden voor het beoogd gebruik (wonen en natuur). Zie ook onder K.
- Verbetering van oppervlaktewater. Het tertiaire water dat in het plan is opgenomen rondom de woonwijk wordt beperkt gekoppeld aan de Biltsche Grift, dit met het doel de peilen in balans te houden. Het wordt een watersysteem dat hoofdzakelijk wordt gevoed met kwel en regenwater. Het nieuwe water wordt volledig opgenomen in het NNN; recreatief gebruik van dit water wordt niet gecombineerd met de natuurfunctie.

De provincie heeft bij het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de plannen voldoen aan provinciaal ruimtelijk beleid aan zowel visie op de kernrandzone als aan de aspecten Cultuurhistorie en Natuur.

B. Natuur/ecologie: is er voldoende ruimte voor de faunapassage?

Aan de kant van de faunapassage wordt (binnen de rode contour) extra ruimte gegeven aan de natuur. De toeloop en corridor voor de faunapassage voldoen daardoor aan de vereiste afmetingen en inrichting. In het Alterra-rapport Ecopassage Griftenstein bij de N237 (Van der Grift, 2009) is een inrichtingsmodel opgesteld, specifiek voor de faunapassage onder de Utrechtseweg. Dit model biedt de ruimte voor de benodigde biotopen die nodig zijn om alle doelsoorten naar de passage te geleiden. Het model bestaat uit een toeloop en een corridor. De toeloop is een halve cirkel met een straal van 150 meter vanuit de passage. De corridor is een zone met een breedte van 150 meter die vanaf de passage het gebied ten zuiden van de Utrechtseweg in loopt. In de huidige situatie (zowel met het aanwezige bedrijfsterrein als in het vergunde plan Park Bloeyendaal kunnen de toeloop en de corridor niet met een straal en breedte van 150 meter worden gerealiseerd. In het nieuwe plan is deze ruimte er wel. Het model uit het Alterra-rapport moet worden gezien als een theoretisch model (cirkel en rechthoek) dat niet één op één kan worden overgenomen. Het is een ontwerpuitgangspunt om de juiste biotopen en afdoende afstanden tot potentieel versturende situaties in te passen zodat de passage zo goed mogelijk functioneert. De bestaande natuur op de werken van Griftenstein is onderdeel van de toeloop en corridor. Hier liggen met name het benodigde bos en struweel. De nieuw ingerichte delen van de toeloop/corridor voorzien vooral in het benodigde moeras, water, oevers, vochtig en droog grasland en ruigte. Deze biotopen zijn in het ontwerp ingepast in de landschappelijke en cultuurhistorische structuren en binnen de kaders van de ruimtelijke randvoorwaarden. Daarbij is het advies uit het Alterrarapport om de Biltsche Grift te verleggen overgenomen. Met de wijze waarop het model uit het Alterrarapport is toegepast, is er geen reden om aan te nemen dat de faunapassage niet zal functioneren.

In het Alterrarapport Ecopassage G"ifte'stein bij de N237 (Van der Grift, 2009) wordt gesproken over de maximale lengte van de faunapassage (de tunnel). Deze mag niet te lang zijn. Ook wordt gesproken over de lengte van de "natte zone". Deze moet ten minste 50 meter het gebied in lopen wanneer in de tunnel geen doorlopende watergang is. Daaraan wordt voldaan.

In het rapport onderzoek Ecologische bureaustudie gevolgen bestemmingsplan Utrechtseweg 341 De Bilt d.d. 11 januari 2024 van Tauw (Tauw, 2024) is naar aanleiding van een onderzoek waarin ook de ingediende zienswijzen zijn betrokken, nader gekeken naar het functioneren van de faunapassage. Tauw geeft aan dat er met betrekking tot het functioneren van de faunapassage, de corridor en de benodigde stapsteen na de bouwfase geen reden is te twifelen aan het functioneren van de faunapassage, de zuidelijke toeloop, de corridor en de benodigde stapsteen door vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

C. Natuur/ecologie: wordt er voldoende gecompenseerd/gesaldeerd?

De zuidelijke punt van de woonwijk wordt aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) onttrokken. Aan de westkant van het plangebied wordt grond aan het NNN toegevoegd om de toeloop/corridor te kunnen realiseren. Ten zuiden van de Utrechtseweg kan niet voldoende grond aan het NNN worden toegevoegd om het verlies te compenseren. Daarom wordt ten noorden

van de Utrechtseweg grond aan het NNN toegevoegd. Het compensatiestuk aan de Biltse Rading is samen met de provincie Utrecht en gemeente De Bilt gekozen als aanvulling op het plan. Per saldo neemt het NNN daarmee 4.200 m² toe. De grond die ten zuiden van de Utrechtseweg wordt toegevoegd heeft nu een bedrijfsbestemming (aan de westkant) en een agrarische bestemming (zuid- en oostkant). De grond die ten noorden van de Utrechtseweg wordt toegevoegd heeft nu een agrarische bestemming. Deze grond is nu al 'groen' maar is niet gradiëntrijk ingericht en wordt niet als natuur beheerd en de natuurwaarden zijn niet planologisch beschermd. In dit plan worden de percelen gradiëntrijker (natuuroevers, gras, kruiden, ruigte) ingericht wat leidt tot meer soortenrijkdom en de percelen worden als natuur beheerd en krijgen de bestemming natuur.

De percelen ten noorden van de Utrechtseweg die als onderdeel van dit plan worden ingericht naar structuurrijk fauna- en kruidenrijk grasland zijn door de Gemeente De Bilt, de Provincie Utrecht en de initiatiefnemer gezamenlijk uitgekozen om de oppervlakte te compenseren die ten zuiden van de weg niet beschikbaar is. Deze percelen compenseren niet alleen in ruime mate de bebouwing binnen de NNN-begrenzing maar liggen ook gunstig in de Voorveldse Polder als onderdeel van de verbinding tussen het Noorderpark en de Kromme Rijnstreek. In de Voorveldse Polder zijn plannen voor natuurontwikkeling in voorbereiding die vooral gericht zijn op botanische waarden. In dit bestemmingsplan wordt het NNN in de Voorveldse Polder aangevuld met geschikt leefgebied voor de das, dat strategisch ligt tussen de faunapassages aan de Utrechtseweg en de Biltse Rading op ruime afstand van de dorpsrand.

Overige gronden in het plan, die buiten de woonwijk liggen zijn en blijven onderdeel van het NNN en worden zodanig ingericht dat ze optimaal functioneren in de ecologische verbinding tussen het Noorderpark en de Kromme Rijnstreek en als primair foerageergebied voor de das.

D. Natuur/ecologie: is er een visie op de natuur en hoe wordt betreding en verstoring voorkomen?

De Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht biedt ruimte voor deze ontwikkeling die deels binnen het NNN valt op basis van de 'meerwaardebenadering'. Hierbij moet de initiatiefnemer een natuurvisie opstellen waarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling leidt tot een meerwaarde voor de natuur (het NNN). Voor dit bestemmingsplan is deze visie opgesteld door BWZ Ingenieurs in samenwerking met Econsultancy. De visie bevat de in de omgevingsverordening vereiste onderbouwing van de meerwaarde die in dit plan wordt bereikt. Met de Provincie Utrecht heeft ambtelijk afstemming plaatsgevonden bij het maken van de Natuurvisie. De provincie heeft bij de toetsing van het bestemmingsplan geen zienswijze ingediend en heeft aangegeven akkoord te zijn met deze meerwaardebenadering waarmee het plan niet in strijd is met de provinciale regelgeving.

Over de inpassing van woningbouw en de overgang naar de natuur heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de grondeigenaar, de gemeente en de provincie. Er zijn overgangen ontworpen met een aantal maatregelen die er voor zorgen dat de natuur goed beschermd wordt en niemand het gebied in kan.

In het plan Park Bloeyendaal zit alleen een wal langs het meest oostelijke deel van het huidige Hessingterrein. Bij de rest van de wijk is deze wal afwezig en grenzen de tuinen direct aan de

huidige loop van de Grift. In het huidige ontwerp is gekozen voor een afscheiding tussen de woonwijk en de aangrenzende natuur in de vorm van water en een harde afscheiding van de tuinen. Dat past beter in de landschappelijke structuur, waarin openheid meer gewenst is dan een wal of dichte beplanting. Ter plaatse van de toeloop/corridor is deze waterpartij breed. Aan de natuurzijde komt een natuurlijke oever, waar riet en ruigte beschutting bieden. Aan de zijde van de woningen komt een afscheiding in de vorm van een keerwand met een begroeid hekwerk met daar onder waterriet. Daarmee wordt voldoende beschutting geboden voor meer verstoringsgevoelige soorten zoals ree en das. Deze zullen het westelijke deel van de corridor gebruiken. De aan watergebonden soorten zijn minder verstoringsgevoelig en vinden hun biotoop in het westelijke deel tegen de woonwijk.

Aan de zuidkant grenst de woonwijk aan een bosje. Hier is geen ruimte om een brede waterpartij in te passen. **Dit is opgelost door tussen de tuinen en de watergang een geluid- en lichtwerend scherm te plaatsen.** De watergang is acht meter breed en de afstand van de gevels tot de zuidoever is zestien meter. Daarmee mag worden verwacht dat voldoende afstand is aangehouden zodat het bosje de functionaliteit voor reeën behoudt. **Zie ook de motivering en het profiel in de oplegger bij de Natuurvisie van Econsultancy en BWZ d.d. 22-05-2024.**

Verstoring door licht wordt voorkomen door de afstand van de bebouwing tot de biotopen voor de meest verstoringsgevoelige soorten. Hiervoor zorgen aan de westzijde de waterpartij (afstand) en de oevers met riet en ruigte (afscherming). Aan de zuidzijde waar 16 meter vanaf de gevels tot aan de natuur kan worden aangehouden wordt **extra afscherming gerealiseerd door het plaatsen van een geluid- en lichtwerend scherm.** Ten oosten van de woonwijk wordt 50 meter afstand aangehouden vanaf Sandwijkstraat (conform de Ruimtelijke Randvoorwaarden) en voorziet een haag in afscherming. Beperkingen in het gebruik van tuinverlichting worden vastgelegd in de koopovereenkomsten. Het stedenbouwkundig plan is zo vormgeven dat de bebouwing het strijklicht van koplampen blokkeert voor het natuurgebied. Op twee plaatsen waar geen bebouwing is aan het eind van de weg, wordt beplanting aangebracht met hetzelfde effect.

Geluid vanuit de woonwijk wordt overstemd door het reeds aanwezige geluid van de Utrechtseweg en de Rijkswegen A27 en A28. De geluidscontour van de Utrechtseweg beheerst vrijwel het gehele plangebied.

De ingediende zienswijzen op dit punt zijn betrokken bij het rapport Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport zullen er maatregelen worden genomen om de effecten op de natuur tijdens de bouwfase tot een minimum te beperken. Ook worden de hekken met hagen verhoogd aan de buitenzijde van de woonwijk om de wijk beter af te schermen van het natuurgebied. De aanvullende brief of zienswijze die in mei 2024 door Utrechts Landschap is ingediend, is betrokken bij de oplegger bij de Natuurvisie van Econsultancy en BWZ d.d. 22-05-2024.

E. Natuur/ecologie: zorgt de realisatie van dit project niet voor extra stikstofuitstoot en voor aantasting van Natura 2000 gebieden?

De stikstofdepositie van het plan op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden is onderzocht in bijlage 11 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. In dit onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie van het plan op Natura 2000-gebied. Dit onderzoek is getoetst door de ODRU.

Door wijzigingen in de jurisprudentie is er, na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, nog aanvullend onderzoek verricht. Ook uit aanvullende onderzoek kwam naar voren dat er geen significante stikstofdepositie van het plan op Natura 2000-gebied te verwachten is. Dit onderzoek is vervolgens door ecologen van de ODRU akkoord bevonden.

F. Natuur/ecologie: op welke wijze wordt de natuurfunctie & de voorwaardelijke verplichting geborgd/gehandhaafd?

Handhaving op de voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan gebeurt door de gemeente. De provincie is echter de verantwoordelijke overheidspartij voor de realisatie van het NNN en de bijbehorende doelen (bijvoorbeeld het functioneren van de faunapassage). Daarom stelt de provincie als voorwaarde voor de toegepaste meerwaardebenadering dat de initiatiefnemer een overeenkomst sluit met de provincie waarmee de instandhouding van de inrichting wordt verplicht. De provincie kan op basis van deze overeenkomst handhavend optreden. Op 18 januari 2022 is betreffende overeenkomst afgesloten, de provincie heeft op 27 september 2023 bevestigd dat deze overeenkomst nog steeds geldig is en alsnog in werking treedt indien het oorspronkelijke bestemmingsplan bij besluit van de gemeenteraad wordt vastgesteld.

G. Natuur/ecologie: is dit plan niet schadelijk voor de dassenpopulatie in de omgeving?

Hoewel het toevoegen van NNN in de Voorveldse Polder wel gunstig kan zijn voor de das ('de noordelijke clan') moet dit niet worden beschouwd als compensatie voor het verdwijnende foerageergebied van de das (het deel dat aan het NNN wordt onttrokken), maar als oppervlaktecompensatie, die de robuustheid van het NNN versterkt. Bij de woningbouwlocatie wordt secundair fourageergebied aan het NNN onttrokken. Dat wordt ten zuiden van de Utrechtseweg gecompenseerd door primair (jaarrond) fourageergebied te realiseren. Het onttrekken van het primaire leefgebied is ontheffing plichtig op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). De ontheffingsaanvraag en de compensatie worden uitvoering getoetst door de Provincie. Op 17 maart 2022 heeft de provincie de benodigde ontheffing Wnb ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan verleend. Naar aanleiding van het tegen dit besluit ingestelde bezwaar en het advies van de commissie Awb heeft Gedeputeerde Staten op 25 april 2023 de verleende ontheffing ingetrokken. Daar de ontheffing is ingetrokken op het ontbreken van een afdoende alternatievenafweging, en niet op grond van de ecologische gronden, is het aannemelijk dat de ontheffing alsnog verleend wordt. De Wnb staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

In het rapport Tauw, 2024 is mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, specifiek onderzocht wat de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan zijn voor de das. Tauw, 2024 concludeert dat het NNN-gebied dat binnen het plangebied ligt in de bestaande situatie secundair foerageergebied voor de das is. Het is (conform de gangbare definitie daarvoor) geen essentieel onderdeel van het functionele leefgebied van de das en aantasting ervan wordt in kwaliteit voldoende gecompenseerd via het ontwerpbestemmingsplan.

H. (Sociale) huurwoningen: waarom worden die hier niet gebouwd?

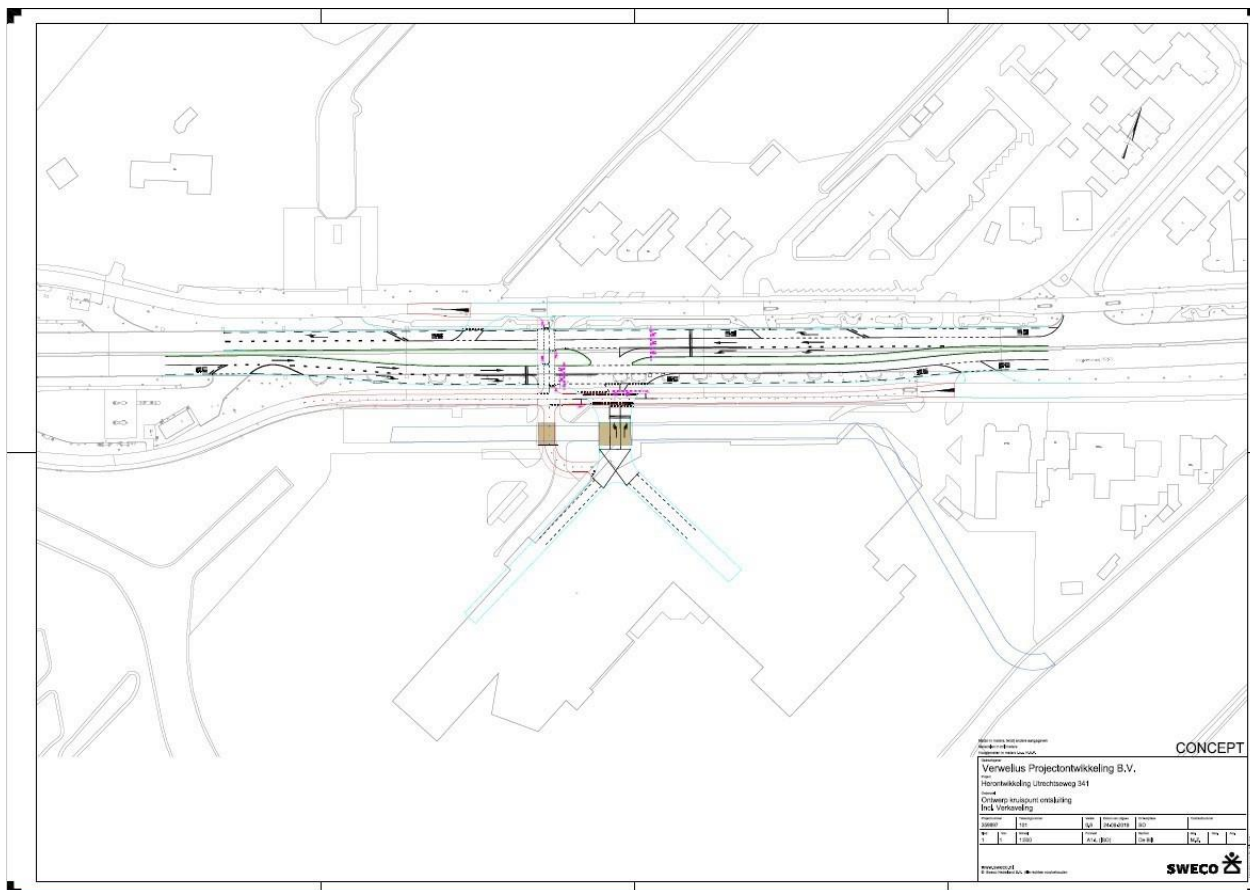
Bij het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden in november 2018 heeft de gemeenteraad ook een motie aangenomen om middeldure huurwoningen op te nemen in het plan. In het bestemmingsplan is, ter uitvoering van deze motie, een regeling (voorwaardelijke verplichting) opgenomen dat minimaal 10% van de woningen (dus minimaal 13 woningen indien er 130 woningen worden gebouwd) gedurende 20 jaar als middeldure huur worden verhuurd. De huidige eis van de gemeente (30% sociale huur en 10% middenhuur) is ambitieuzer, maar was nog geen vastgesteld beleid op het moment dat de afspraken met initiatiefnemer werden gemaakt.

Na de beeldvormende bijeenkomst bestemmingsplan Utrechtseweg 341 op 2 november 2021, heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer aangegeven dat ze bereid is om 'als uiterste geste akkoord te gaan' met het voorstel om het aantal woningen in de middenhuur te verhogen van 10% (13 woningen) naar 15% (20 woningen). Dit is als ambtshalve wijziging doorgevoerd in het bestemmingplan.

I. Verkeer: neemt dat niet te veel toe en zorgt dat niet voor te veel geluidshinder en overlast?

De toevoeging van 130 nieuwe woningen leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Utrechtseweg (N237) ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Daarbij merken we overigens op dat de huidige planologische situatie (bedrijfsterrein) ongeveer eenzelfde hoeveelheid verkeersbewegingen oplevert. De Utrechtseweg, een provinciale weg, kan extra verkeersbewegingen erbij hebben, de weg is berekend op grote(re) verkeersintensiteiten. Er is geen sprake van een onevenredige toename van bijvoorbeeld geluidshinder op bestaande woningen ten gevolge van deze ontwikkeling.

Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt een nieuw kruispunt op de Utrechtseweg gemaakt. Het betreft een volledige aansluiting van de wijk op de Utrechtseweg, je kan vanuit de wijk dus met de auto beide kanten (richting Utrecht of richting Zeist) op. Ook de wijk in kan met de auto van allebei de kanten. Het kruispunt wordt voorzien van verkeerslichten, ook voor voetgangers en fietsers. Het voordeel van dit nieuwe kruispunt met verkeerslichten is dat de oversteekbaarheid voor auto's, fietsers en voetgangers van de Utrechtseweg op een veilige manier vergroot wordt. Het ontwerp voor het kruispunt is goedgekeurd door de provincie Utrecht.



Ontwerp nieuw kruispunt op de N237

In diverse zienswijzen wordt geopperd om de snelheid op de Utrechtseweg/N237 te verlagen van 80 naar 60 of 50 km/u. Zoals aangegeven betreft het hier een Provinciale weg. De Provincie heeft aangegeven over deze vraag mee te nemen in hun 'netwerkperspectief voor provinciale wegen'. Dit perspectief moet duidelijkheid geven of, en onder welke voorwaarden, op enkele provinciale wegen de maximumsnelheid verlaagd kan worden van 80 naar 60 km/uur. De Provincie heeft aangegeven niet vooruitlopend op het onderzoek op snelheidsverlaging in te gaan.

In een aantal zienswijzen wordt gevreesd voor een "sluiproute" naar de nieuwe woningen via de Kerklaan en Park Arenberg. Daarbij merken we op dat het met de auto niet toegestaan is, komende uit de richting Utrecht en dus vanaf het plangebied, om Park Arenberg of de Kerklaan in te rijden. Andersom kan je met de auto wel via de Kerklaan of via de Kerklaan en Park Arenberg naar de Utrechtseweg richting Utrecht en dan afslaan op het geplande kruispunt richting de nieuwe woningen. Deze situatie zal zich echter mogelijk alleen voordoen indien de nieuwe bewoners bijvoorbeeld boodschappen doen met de auto op de Hessenweg. Als men van andere locaties (binnen of buiten de kern De Bilt) naar de nieuwe woningen wilt gaan per auto, zal men al snel een andere route kiezen (via bijv. de Soestdijkseweg Zuid). Dit blijkt ook uit kruispunt berekeningen, waarin zowel in de ochtend als avondspits in de toekomst circa 30 voertuigen per spitsperiode uit de oostelijke richting de nieuwe woonwijk in rijden. Wij denken

dan ook dat er geen sprake van een onevenredige toename van het verkeer op de Kerklaan en/of Park Arenberg is als gevolg van deze ontwikkeling.

J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen: worden de normen niet overschreden?

Bij een aantal nieuw te bouwen woningen (dicht bij de Utrechtseweg) wordt de *voorkeurswaarde* uit de Wet geluidhinder (Wgh) overschreden. Bij deze woningen wordt de *maximale toelaatbare* geluidsbelasting echter niet overschreden, waardoor er voor deze woningen een “hogere waarde”-procedure wordt doorlopen, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

Een aantal zienswijzen gaat specifiek over de ontwerpbeschikking (zienswijzen 1, 2B, 6 en 8A) Omdat deze procedures gelijklopen worden deze ook in deze nota van zienswijzen worden behandeld.

De Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) heeft het akoestisch rapport (bijlage 15 bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) getoetst aan de beleidsregels van de Gemeente De Bilt met betrekking “hogere waarden”. De belangrijkste eis is dat alle woningen een geluidsluwe gevel moeten hebben, een gevel waar de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wgh. Alle woningen in dit plan beschikken over een geluidluwe zijde (op de begane grond) en buitenruimte. Dit is vastgelegd als ‘voorwaardelijke verplichting’ in de regels van het bestemmingsplan.

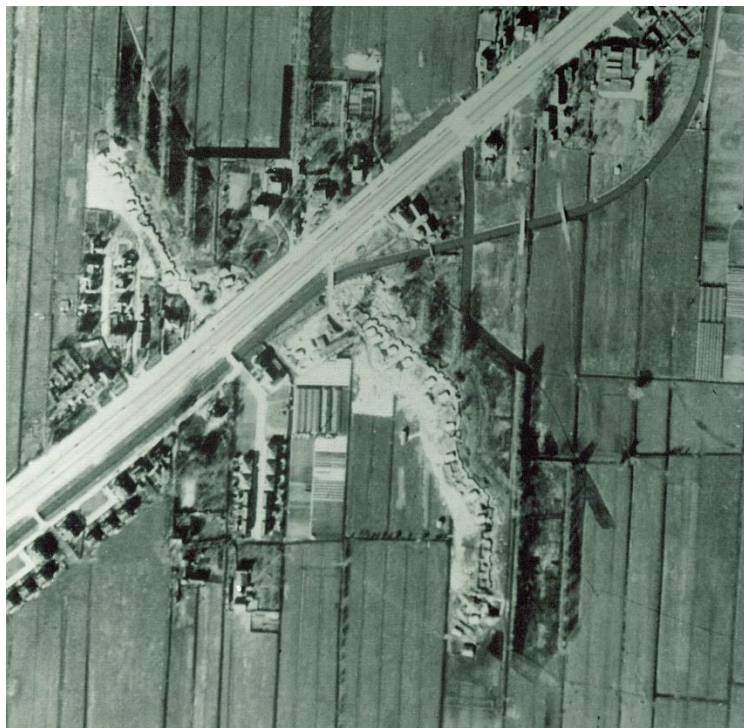
K. Zorgt deze ontwikkeling niet voor een te grote toevoeging van fijnstof en een verslechtering van de luchtkwaliteit?

Ten behoeve van voorliggend plan is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd (bijlage 16 bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Dit onderzoek is uitgevoerd door een deskundige en is getoetst door de ODRU. De conclusie is dat de luchtkwaliteit van het plangebied aanvaardbaar wordt geacht, het plan overschrijdt namelijk de NIBM (Niet In Betekende Mate)-grens niet. Dit betekent dat het plan “niet in betekende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

L. UNESCO/NHW/Cultuurhistorie: worden de cultuurhistorische waarden wel voldoende beschermd?

De locatie ligt niet in de UNESCO aanduiding, maar in de attentiezone daarvan. 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 antitankgracht worden hersteld. In het landschappelijk ontwerp is ervoor gekozen het ‘kruis’ van de Biltse Grift en antitankgracht, dat op historische kaarten en luchtfoto’s duidelijk herkenbaar is, zo veel mogelijk terug te laten komen in het plan.



Luchtfoto omstreeks 1939 met 'kruis' de Biltsche Grift en antitankgracht

Vanwege de ligging nabij Griffenstein is er in het Beeldkwaliteitsplan tevens gekozen voor het refereren aan de zogenaamde schootsveldarchitectuur die van oudsher verbonden is aan de verdedigingswerken van de NHW.

M. Water: hoe wordt voorkomen dat de Grift zijn functie verliest?

In het plan komt de Biltsche Grift in de huidige vorm niet terug, maar deze wordt voor een groot deel verplaatst naar de historische loop. De Biltsche Grift maakt dan ter hoogte van de woonwijk geen deel meer uit van het NNN. De Biltsche Grift blijft wel een primaire watergang en een KRW-waterlichaam (KRW = Kaderrichtlijn Water), waarvoor het Hoogheemraadschap in de periode 2022-2027 maatregelen heeft voorzien om de waterkwaliteit te verbeteren.

Het tertiaire water dat in het plan is opgenomen rondom de woonwijk wordt beperkt gekoppeld aan de Biltsche Grift, dit met het doel de peilen in balans te houden. Het wordt een watersysteem dat hoofdzakelijk wordt gevoed met kwel en regenwater. Het nieuwe water wordt volledig opgenomen in het NNN; recreatief gebruik van dit water wordt niet combineert met de natuurfunctie. Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is akkoord met voorliggend bestemmingsplan.

N. Water: hoe wordt voorkomen dat de Grift recreatief gebruikt gaat worden?

De zones met de bestemming water komen niet in eigendom van particuliere huiseigenaren (alleen de gronden met de bestemming Wonen worden verkocht), maar komen mogelijk in bezit van het Hoogheemraadschap of de partij die de natuur gaat beheren. Recreatief gebruik van de bestemming Water is niet toegestaan. Verder is er een verbod op steigers specifiek opgenomen

in de regels van het bestemmingsplan onder het kopje “strijdig gebruik” (art. 12. Algemene gebruiksregels onder c.). Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is akkoord met voorliggend bestemmingsplan.

O. Patiowoningen: kunnen die vervangen worden door groen?

De twee patiowoningen in het plan hebben een beperkte bouwhoogte (max. 4,5m) en liggen op enige afstand van de (achtergevel van de) meest nabijgelegen woning aan de Utrechtseweg. De patiowoningen liggen direct achter de Utrechtseweg 329-331 waarop een bedrijfsbestemming rust. Daarmee achten wij de inpassing van deze twee woningen stedenbouwkundig aanvaardbaar, mede gezien het feit dat de locatie waar de patiowoningen voorzien zijn nu een bedrijfsbestemming heeft en de locatie zich binnen stedelijk gebied c.q. de rode contour ligt.

P. Bodemverontreiniging: vormt de bestaande bodemverontreiniging geen belemmering voor dit plan?

Bodemvervuiling is op een groter gebied aanwezig dan waar gewoond gaat worden. Waar nodig zal dat ook gesaneerd worden voordat dit wordt omgevormd tot natuur (en water).

Bijlage 6 bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan bevat het actualiserend en aanvullend bodemonderzoek. Dit onderzoek is getoetst en akkoord bevonden door de ODRU.

Er is ten behoeve van de sanering van de verontreinigen een saneringsplan opgesteld, waarvoor het bevoegd gezag (Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht, RUD) inmiddels een beschikking heeft afgegeven. Wanneer de verontreiniging is gesaneerd worden de gronden geschikt geacht en vormt het aspect bodem geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Q. Ontstaat er geen schade aan omringende woningen door bouwactiviteiten?

Binnen een nader te bepalen straal om het plan heen wordt er een opname gemaakt van de omliggende bebouwing (o-meting), zodat duidelijk is of eventuele schade is ontstaan na aanvang van de bouwactiviteiten. De eerste onderzoeken laten overigens zien dat er waarschijnlijk niet geheid hoeft te worden, maar dat de woningen ‘op staal’ (direct op de draagkrachtige grond) gefundeerd kunnen worden.

R. Wordt aan de ladder duurzame verstedelijking voldaan?

Bijlage 2 bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan bevat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (voor de maximaal 150 woningen uit de ruimtelijke randvoorwaarden). Het overgrote gedeelte van de woningen, de ontsluiting en de wegenstructuur valt binnen het stedelijk gebied/de rode contour. Ten opzichte van het plan Park Bloeyendaal (wel volledig binnen de rode contour) biedt dit plan meer groen en ruimte en een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (zie onder A.), waardoor er gemotiveerd buiten het bestaand stedelijk gebied (in de kernrandzone) gebouwd wordt. Het plan voldoet dus aan de eisen zoals opgenomen in de Ladder.

S. Hoe wordt de beeldkwaliteit geborgd?

Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan), wordt toegevoegd aan de Welstandsnota en is dus straks onderdeel van de welstandstoetsing bij aanvragen om omgevingsvergunningen c.q. bouw aanvragen.

Het Beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de beoogde beeldkwaliteit en het ambitieniveau vast te leggen voor zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte van de nieuwe woonwijk.

In 2008 zijn er reeds voor plan Park Bloeyendaal welstandscriteria vastgesteld. Deze zijn echter inmiddels door de ontwikkelingen ingehaald en worden nu vervangen door het Beeldkwaliteitsplan.

7. Reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

Deze zienswijze is binnengekomen op 17/9/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Bouwen buiten de rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, K. Fijnstof/luchtkwaliteit en M. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2/2A/2B

Zienswijze 2 is binnengekomen op 5/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijze 2A is een aanvulling op 2 en is binnengekomen op 11/10/2021. Zienswijze 2B (voor de goede orde: het betreft dezelfde indiener) is binnengekomen op 5/10/2021 en heeft betrekking op de ontwerpbeschikking.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Bouwen buiten de rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie, M. Water en P. Bodemverontreiniging.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Dit leidt ertoe dat het pad langs de Grift doodloopt op de tuinen van de eerste huizen van het plan. Zal het pad de functie van achterom krijgen?

Reactie: Dit pad (aan de oostzijde) zal niet de functie van achterom krijgen. De nieuwe woningen (zie ook algemeen onderwerp D.) worden afgeschermd van de omliggende gronden. De gronden waar dit pad nu over loopt worden niet omgevormd tot Natuur, deze zullen in particulier eigendom (niet van de eigenaren van de toekomstige woningen) blijven. Tevens heeft dit pad een onderhoudsfunctie voor de Biltsche Grift.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

Deze zienswijze is binnengekomen op 8/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4/4A

Zienswijze 4 is binnengekomen op 11/10/2021 en aangevuld (4A) op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: O. Patiowoningen, I. Verkeer, H. Huurwoningen en Q. Schade.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Vlakbij de erfgrens staan een tiental bomen.

Reactie: Het betreffen bomen aan de andere zijde van de erfgrens (dus buiten het plangebied, ten oosten van de geplande patiowoningen). Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de 2 patiowoningen zal dit nader worden onderzocht, zodat de bomen geen onnodige schade gaan ondervinden. Eerste bodemonderzoeken wijzen overigens uit dat er niet geheid hoeft te worden.

Onderhoud van de bomen kan nog steeds worden gedaan, ook al staan de patiowoningen er. Er is namelijk ook een onderhoudspad voor de Grift opgenomen. Een hoogwerker zou daar ook kunnen staan.

Het was nooit de planning om langs de erfgrens te bouwen (ter hoogte van de patiowoningen).

Reactie: Het klopt dat de patiowoningen niet in het plan Park Bloeyendaal waren opgenomen. Tijdens de digitale informatieavond in december 2020 en latere participatiemomenten zijn deze patiowoningen wel gepresenteerd. Zoals onder O. aangegeven achten we deze woningen, mede gezien de ligging in de rode contour/stedelijk gebied, stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar.

We vinden dat er meer afstand nodig is tussen deze voetganger/fietspad en het pand van Utrechtseweg 331: dat de weg dus aan de andere kant van de bocht in de Biltsche Grift bv 100 meter meer richting het Verwelius terrein gaat.

Reactie: Ook in de situatie van het autobedrijf zat aan de kant van Utrechtseweg 331 een parkeerplaats en ontsluiting (incl. poort). In het nieuwe plan zal de brug/ontsluiting alleen gebruikt worden voor fietsers/voetgangers en als calamiteitentoegang (een extra toegang naast de autotoegang via het nieuwe kruispunt). Dit laatste is met de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) afgestemd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

Deze zienswijze van bewonersvereniging Kloosterpark is binnengekomen op 11/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: I. Verkeer en K. Fijnstof/Luchtkwaliteit.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6/6A

Zienswijze 6 is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op de ontwerpbeschikking. Zienswijze 6A (voor de goede orde: het betreft dezelfde indiener) is ook binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 7

Deze zienswijze is binnengekomen op 11/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 8/8A

Zienswijze 8 is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijze 8A (voor de goede orde: het betreft dezelfde indiener) is ook binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op de ontwerpbeschikking.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie, M. Water en O. Patiowoningen.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Dit leidt ertoe dat het huidige pad langs de Grift doodloopt op de tuinen van de eerste huizen van het plan. Zal het pad de functie van achterom krijgen?

Reactie: Dit pad (aan de oostzijde) zal niet de functie van achterom krijgen. De nieuwe woningen (zie ook algemeen onderwerp D.) worden afgeschermd van de omliggende gronden. De gronden waar dit pad nu over loopt worden niet omgevormd tot Natuur, deze zullen in particulier eigendom (niet van de eigenaren van de toekomstige woningen) blijven. Tevens heeft dit pad een onderhoudsfunctie voor de Bilsche Grift.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 9/9A

Zienswijze 9 is binnengekomen op 12/10/2021 en aangevuld (9A) ook op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is mede opgesteld door IVN-De Bilt.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F./G. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 10

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 11

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen en Q. Schade.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Graag krijgen wij de garantie dat dit zo blijft en dat niet deze ventweg straks een sluiproute wordt voor verkeer vanuit de nieuwe wijk.

Reactie: Autoverkeer van de nieuwe woningen verlaat de wijk via het kruispunt op de Utrechtseweg en dus via de Utrechtseweg (zie I. in onderdeel 6). Tussen het nieuwe kruispunt en de ventweg ter hoogte van Utrechtseweg 317-333 en verder (in oostelijke richting) is er sprake van een fietspad, waar auto's niet zijn toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 12

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 13

Deze zienswijze van bewonersvereniging LUW is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Bouwen buiten de rode contour, B./C./D./E./F./G. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie, M. Water en O. Patiowoningen.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Op basis waarvan is uitgesloten dat de soorten die voorkomen in het plangebied, onder andere vogelsoorten, geen binding hebben met het relevante Natura 2000-gebied?

Reactie: Dit zou aan de orde zijn de locatie (specifiek de veranderende NNN-begrenzing) van belang is voor het behalen van doelen voor vogelsoorten waarvoor doelen zijn gesteld in het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. Door de ligging (op meer dan 5 kilometer en in een omgeving met veel stedelijk gebied), de geringe omvang van de projectlocatie en de afwijkende abiotiek ten opzichte van het Natura 2000 gebied is het uitgesloten dat deze ontwikkeling een effect heeft voor het behalen van de Natura 2000-doelstellingen.

Verzoek om nadere stukken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Reactie: Dit verzoek wordt apart van deze nota behandeld.

Verzoek om eerdere vergunning(en) in te trekken.

Reactie: De vergunning uit 2010 voor 'Park Bloeyendaal' is inderdaad nooit ingetrokken. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er wordt overwogen om alsnog Park Bloeyendaal te bouwen indien voorliggend bestemmingsplan niet wordt vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 14

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./E./F. Natuur/ecologie en H. Huurwoningen.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 15

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer en J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 16

Deze zienswijze van de Stichting Dassenwerkgroep Utrecht & 't Gooi is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F./G. Natuur/ecologie, L. Cultuurhistorie, N. Water

De zienswijze van de Stichting Dassenwerkgroep Utrecht & 't Gooi is voorgelegd aan Tauw, 2024. Tauw, 2024 concludeert dat het NNN-gebied dat binnen het plangebied ligt in de bestaande situatie secundair foerageergebied voor de das is. Het is (conform de gangbare definitie daarvoor) geen essentieel onderdeel van het functionele leefgebied van de das en aantasting ervan wordt in kwaliteit voldoende gecompenseerd via het ontwerpbestemmingsplan.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

p. 4 (van de zienswijze): Deze teksten logenstraffen de bewering uit het eerdere ecologisch onderzoek uit 2018 (Rapportage nader onderzoek ecologie, Ecoconsultancy 12 dec 2018, bijlage 9, onder figuur 16).

Reactie: Hierin werd verondersteld dat de weilanden in en grenzend aan het zuidelijk deel van het plangebied van secundair belang waren geworden voor de naastgelegen grote burcht van de lokale dassenfamilie, omdat er (toen) paarden liepen.

Het gestelde dat het plangebied primair foerageergebied zou zijn en daarmee essentieel foerageergebied voor de das komt niet overeen met onze bevindingen. Het perceel ten zuiden van de Grift betreft een sterk verruigd grasland waar verschillende exoten domineren. Op de percelen groeien grote hoeveelheden van de exoten Japanse Duizendknoop, Reuzenbereklaauw en in de sloten Kroosvaren. Er wordt jaarlijks gemaaid om verdere verruiging en bos- en struweelvorming tegen te gaan. Aanvullende flora betreffen met name algemene soorten. Dit is gebleken uit een vegetatieopname, uitgevoerd door Econsultancy in mei 2019 (rapport 2949.008). De toplaag van de bodem is verstoord, aanwezigheid van fijn baksteen en kolengruis wijst op een 'ophooglaag'. Er is geen sprake van abiotische omstandigheden voor bijzondere ecologische kwaliteiten op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie met uitzondering van bijvoorbeeld kwel. De percelen zijn begrensd als natuur in het NNN zonder specifiek beheertype (SNL beheertype N00.00). Als natuurdoel streeft de provincie Utrecht voor delen van het grasland en de watergang naar de natuurdoelen behorend bij Kromme Rijngebied (o.a. nat schraalland, moeras, vochtig hooiland enz.). De huidige vegetatie heeft geen hoge biodiverse waarde (plaatselijk wel faunistische waarde), maar de percelen hebben wel de potentie om ingericht te worden als nieuwe natuur. Het perceel is geclassificeerd als secundair

foerageergebied van de das. Zo biedt het perceel enkel gunstige omstandigheden om bulkvoedsel (wormen) te vinden wanneer de vegetatie kort is. Gezien het huidige beheerregime zullen geen jaarrond gunstige omstandigheden aanwezig zijn voor de das om voedsel te vinden op het perceel. Het al dan niet aanwezig zijn van paarden is voor de beoordeling van de kwaliteit van het foerageergebied niet relevant.

Het voornaamste deel van het leefgebied van de Sandwijckclan is geschikt foerageergebied voor de das. Uit de onderzoeksresultaten van het cameravalonderzoek van het nader onderzoek blijkt dat er meerdere dassen gebruik maken van het zuidoostelijke deel van de onderzoekslocatie als foerageergebied en/of als looproute. Aan de hand van de in kaart gebrachte functionaliteit van het leefgebied is te concluderen dat de onderzoekslocatie onderdeel uitmaakt van het secundair foerageergebied van de das. Het aandeel foerageergebied dat verloren gaat betreft ongeveer 1% van het totale foerageergebied van deze clan. Het foerageergebied dat verloren gaat betreft geen primair foerageergebied, omdat het door de ruige vegetatie niet jaarrond geschikt is voor het zoeken van wormen, en omdat het geen wintervoedsel als granen of eikels bevat. Naar verwachting blijft er voldoende foerageergebied beschikbaar waar in het grootste deel van het jaar voedsel gevonden kan worden. In het besluit op het bezwaar ontheffing Wnb van de provincie Utrecht wordt door de provincie overigens onderschreven dat het foerageergebied een secundair foerageergebied betreft.

p. 5 (van de zienswijze) In het kennisdocument Das van BIJ 12 staan richtlijnen waaraan plannen in dassenleefgebied moeten voldoen. Het mag uit bovenstaande duidelijk zijn, dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan deze richtlijnen. Onder andere moet nieuw leefgebied/voedselgebied beschikbaar zijn voordat de werkzaamheden beginnen, moet beschikbaar nieuw leefgebied uiteraard bereikbaar zijn voor de aanwezige dassen en tenminste 120% van het verloren gegane oppervlak van primair foerageergebied bestrijken. Plas-dras gebieden en water-elementen zijn geen compensatie: de dassen vinden daar geen voedsel.

Reactie: Of aan de compensatie-eis voldaan wordt is ter beoordeling van de Provincie Utrecht. Gelet op het gestelde onder punt G. van deze nota kan geconcludeerd worden dat aan de compensatie-eis wordt voldaan.

p. 8 (van de zienswijze): Een kruiden- en faunairijk grasland heeft als kenmerk een zekere mate van verruiging en hoogte in de vegetatie door het beperkte mest- en maairegime. Dassen kunnen in verruigd hoog grasland niet op wormen foerageren. Daarvoor is een grashoogte van bij voorkeur ca. 5 a 7 centimeter gewenst, waaruit ze de detrivore wormen die in de bovenlaag leven, kunnen opslurpen. In hoog gras zijn de wormen niet bereikbaar. Een goed dassenvoedselgebied moet dan ook regelmatig gemaaid worden en matig voedselrijk tot voedselrijk zijn met een goed ontwikkelde bodemfauna. Een dergelijke rijke bodemfauna heeft jaren nodig om tot ontwikkeling te komen en vraagt bij voorkeur ook ruige mest om de bodemfauna te bevorderen. Het in het plan opgenomen oostelijke buffergebied tussen de bebouwing en Sandwijck met kruiden en faunairijk grasland zal - ook op termijn- niet als compensatie gaan werken voor de dassen die er leven. Te ver, te veel ruigte en te hoog

opgroeïend. Wat het grasland in de Voorveldse polder betreft (10.710 m²) was het aanvankelijk volgens de documenten bij het ontwerp bestemmingsplan de bedoeling dat daar een nat schraal hooiland zou komen. Dat streven lijkt in latere documenten gewijzigd in een Kruiden- en Faunarijk grasland (Natuurvisie Plan De Grift, in bijlage 13 bij het ontwerp bestemmingsplan, pag. 15).

Reactie: Bovenstaande beheeradviezen zullen ter overweging genomen worden in het toekomstige beheerplan. Waarbij wij zullen voorstellen om partieel, regelmatig maaibeheer toe te passen, eventueel aangevuld met periodieke bemesting met ruige stalmest.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 17

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is mede opgesteld door IVN-De Bilt.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F./G. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 18

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is mede opgesteld door IVN-De Bilt.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F./G. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 19

Deze zienswijze is binnengekomen op 12/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer en K. Fijnstof/Luchtkwaliteit.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 20

Deze zienswijze is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F./G. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer en L. Cultuurhistorie.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 21

Deze zienswijze is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./E./F./G. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, M. Water en P. Bodemverontreiniging.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 22

Deze zienswijze van Stichting Bloeyendael is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

We dringen er dan ook op aan dat bij het eventueel afgeven van vergunningen als voorwaarde gesteld wordt, dat in de naamgeving van het project de naam "Bloeyendael" niet gebruikt zal worden. Reactie: De huidige woningbouwplannen dragen de naam "Bloeyendael" niet (meer). Initiatiefnemer heeft het plan "De Grift" genoemd (www.aandegrift.nl).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 23

Deze zienswijze o is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./E./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen en K. Fijnstof/luchtkwaliteit.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 24

Deze zienswijze van Bewoners Landgoed Sandwijck is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./E./F./G. Natuur/ecologie, I Verkeer, J. Verkeersgeluid bij de nieuwe woningen en L. Cultuurhistorie.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Gezien de vergaande potentiële negatieve effecten van deze vergaande verstedelijking op de bestaande en te realiseren natuurwaarden binnen en buiten NNN, is het niet mogelijk te volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Reactie: De vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 17 bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) is opgesteld door een deskundig bureau. De beoordeling is vervolgens getoetst en akkoord bevonden door de ODRU.

Wij verzoeken tot slot om een kopie van de anterieure overeenkomst waarnaar wordt verwezen in de plantoelichting. Zo nodig kunt u dit verzoek beschouwen als te zijn gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Reactie: Dit verzoek wordt apart van deze nota behandeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 25

Deze zienswijze van de Natuur en Milieufederatie Utrecht namens Stichting Utrechts Landschap is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./E./F./G. Natuur/ecologie, L. Cultuurhistorie en M. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Daardoor moet tevens, op grond van artikel 7.2a Wm een MER worden opgesteld.

Reactie: De vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 17 bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) is opgesteld door een deskundig bureau. De beoordeling is vervolgens getoetst en akkoord bevonden door de ODRU.

In de toelichting staat bij 7.3. Bestemmingsregels staat bij Natuur (artikel 4) dat ondergeschikt paden zijn toegestaan. In het westelijk deel moeten geen paden toe worden gestaan om te voorkomen dat deze zone als recreatief uitloopgebied gebruikt gaat worden. Het is belangrijk in dit deelgebied tussen de bestemming Natuur en de bestemming Wonen ook een hek te plaatsen en dit tevens te vertalen in de Regels.

Reactie: Inderdaad is het niet de bedoeling dat er paden voor recreatief gebruik komen of dat er een recreatief verblijfsgebied ontstaat binnen de bestemming Natuur. Daarom wordt voorgesteld om regel 4.1.f ("paden en verblijfsgebied") aan te passen ("paden voor beheer"). Overigens moet er voor de aanleg van een dusdanig pad voor beheer doeleinden dan op grond van art. 4.3 ook nog een "aanlegvergunning" (omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden) worden aangevraagd.

Wat betreft een hek tussen de bestemming Wonen en Natuur zie onder D. in onderdeel 6. Ook zal er een hekwerk komen om de Natuur af te schermen van het fietspad tegen het tankstation aan, zodat toetreden ook daar niet mogelijk is. Dit hekwerk zal ook worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in de regels en op de verbeelding. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast. De aanvullende brief of zienswijze die in mei 2024 door Utrechts Landschap is ingediend, is betrokken bij de oplegger bij de Natuurvisie van Econsultancy en BWZ d.d. 22-05-2024.

Zienswijze 26

Deze zienswijze van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./E./F. Natuur/ecologie en M./N. Water, R. Ladder en S. Beeldkwaliteitsplan.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

In artikel 4, de bestemming Natuur, vinden wij dat doeleinde c. "bestemd voor (bestaande) houtteelt moet worden geschrapt Teelt van gewassen kan op gespannen voet staan met Natuur. In Natuur behoort uitgangspunt natuur te zijn, niet teelt. Anders komen er onduidelijkheden.

Reactie: Inderdaad is het niet de bedoeling dat de bestemming Natuur in het plangebied gebruikt wordt voor (bestaande) houtteelt, regel 4.1.c kan dus geschrapt worden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels.

Zienswijze 27

Deze zienswijze is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie en H. Huurwoningen.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Dat nu toch overwogen wordt hieraan mee te werken heeft mij er toe bewogen een Wob-verzoek (art. 6 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur) - bij u inmiddels bekend als 'zaaknummer 314123'- in te dienen bij de gemeente De Bilt.

Reactie: Dit verzoek (over het bouwen buiten de rode contour) wordt apart van deze nota behandeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 28

Deze zienswijze is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is mede opgesteld door IVN-De Bilt.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F./G. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 29

Deze zienswijze is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen en L. Cultuurhistorie.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 30

Deze zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./E./F./G. Natuur/ecologie, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen, L. Cultuurhistorie, M./N. Water, P. Bodemverontreiniging, R. Ladder en S. Beeldkwaliteitsplan.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Met enige regelmaat wordt verwezen naar bijlagen die dan vervolgens niet als zodanig zijn bijgevoegd, zoals o.a. bij het rapport m.b.t. de: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein.

Reactie: Bij het ontwerpbestemmingsplan ontbrak een bijlage bij de Natuurvisie. Deze is toegevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan en is separaat aan de Stichting nagezonden samen met andere aanvullende onderzoeken.

Verder zou ook een: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Utrechtseweg 341' aan zogenaamde vooroverlegpartners voor een reactie zijn voorgelegd, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen, maar ook die nota met de inspraakreacties en de reactie van de gemeente daarop is kennelijk niet bij de stukken gevoegd.

Het vooroverleg is gevoerd met de wettelijke vooroverlegpartners zoals Provincie, waterschap, en buurgemeente Utrecht, zie ook onderdeel 2.

De Stichting stelt dat voor de ontwikkeling voor Utrechtseweg 341 ook een CHER/HIA gemaakt moet worden.

Uit de positieve reactie van de provincie maken wij op dat er géén noodzaak is om nog een dergelijke aanvullende studie uit te voeren.

In die zin was het o.i. toch goed geweest als een uitgebreide: 'Plan-MER' was gemaakt, inclusief ook een afweging van mogelijke alternatieven, die er o.i. dus wel degelijk zijn.

Reactie: De vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 17 bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) is opgesteld door een deskundig bureau. De beoordeling is vervolgens getoetst en akkoord bevonden door de ODRU.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 31

Deze zienswijze van de Vogelwacht Utrecht, afdeling De Bilt/Zeist is binnengekomen op 13/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: B./C./D./F. Natuur/ecologie.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Avifaunistische informatie inzake Verweliusterrein en directe omgeving

Reactie: De onderzoeken naar flora en fauna zijn uitgevoerd conform de gestelde eisen en normen zoals voortkomend uit de Wet Natuurbescherming en verwoordt o.a. op de website van de overheid (BIJ12).

Alternatieve onderzoeksmethoden zijn niet noodzakelijk en niet uitgevoerd.

Data, gebruik en bronvermelding Vogelwacht

Het integraal opnemen van de avifaunistische gegevens was niet noodzakelijk voor het onderzoek op basis van de Wet Natuurbescherming. Als de bronvermelding van de geleverde informatie niet klopt is dat spijtig en zal gekeken worden of dat alsnog hersteld kan worden.

Kanttekeningen en interpretaties zijn opgenomen als ze relevant zijn voor, en binnen het kader vallen van het onderzoek. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft Tauw objectief gekeken naar alle onderzoeken die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd en heeft daar in het rapport Tauw 2024 verschillende opmerkingen bij geplaatst.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze is betrokken bij het onderzoek Tauw, 2024. Naar aanleiding van dat rapport is het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 32

Deze zienswijze is binnengekomen op 14/10/2021 en heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene onderwerpen uit de zienswijze

De volgende algemene onderwerpen uit onderdeel 6 worden in deze zienswijze genoemd: A. Rode contour, B./C./D./F. Natuur/ecologie, H. Huurwoningen, I. Verkeer, J. Verkeersgeluid bij nieuwe woningen en M./N. Water.

Specifieke opmerkingen uit de zienswijze

Geen verdere specifieke opmerkingen uit de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

8. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

Toelichting:

- P.4: Vervangen van het woord “bestemmingsplan” door het woord “bestemmingen” in de zin: “Tevens gelden de bestemmingsplan ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Woondoeleinden’.”;

Regels:

- Regel 7.5.1: Het verhogen van het percentage middenhuur woningen van 10% naar 15% (dus bij 130 woningen, van 13 naar 20 woningen).
- Enkele verschrijvingen zijn hersteld in regel 3.2, sub c.
- Regel 7.2.5.b: de juiste aanduiding ‘specifieke vorm van groen afscherming natuur’ is opgenomen in plaats van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen erfafscheiding’.

9. Conclusie en advies

De volgende wijzigingen (als gevolg van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

Toelichting:

- P.4: Vervangen van het woord “bestemmingsplan” door het woord “bestemmingen” in de zin: “Tevens gelden de bestemmingsplan ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Woondoeleinden’.”;
- **Regels:**
- Regel 4.1.c / (bestaande) houtteelt: Schrappen uit de bestemmingsomschrijving, zie zienswijze 26;
- Regel 4.1.f / paden en verblijfsgebied: Aanpassen in “paden voor beheer”, zie zienswijze 25;
- Regel 7.5.1: Het verhogen van het percentage middenhuur woningen van 10% naar 15% (dus bij 130 woningen, van 13 naar 20 woningen);
- Het opnemen van een regel voor het hekwerk ter afscherming van de Natuur (ter hoogte van het fietspad rond het tankstation aan de westkant van het plangebied), zie zienswijze 25;

Verbeelding:

- Opnemen van een aanduiding voor een hekwerk ter afscherming van de Natuur (ter hoogte van het fietspad rond het tankstation aan de westkant van het plangebied), zie zienswijze 25.

Naast bovenstaande wijzigingen worden, naar aanleiding van het nader onderzoek van Tauw en de ontwikkeling vanaf 2022, de in de oplegger bij deze nota behorende wijzigingen voorgesteld. Zie de oplegger 'Aanvulling op de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van nader onderzoek Tauw en ontwikkelingen vanaf 2022'.