

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

A. M. 't Hart

Datum raadsvergadering

04-07-2024

Datum voorstel

11-06-2024

Onderwerp

Gewijzigd raadsvoorstel vaststelling
bestemmingsplan Utrechtseweg 341

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

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';
 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;
 3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt.
-

Inleiding

Op 27 januari 2022 heeft uw raad besloten het voorliggende bestemmingsplan voor de Utrechtseweg 341 niet vast te stellen. Tegen dit besluit is door de grondeigenaar en ontwikkelende partij (hierna: de initiatiefnemer) beroep aangetekend. De Raad van State heeft op 6 september jl. uitspraak gedaan ten aanzien van het ingestelde beroep. Met de uitspraak heeft de Raad van State het betreffende raadsbesluit vernietigd. De Raad van State heeft daarbij geen inhoudelijk oordeel gegeven over het voorgelegde bestemmingsplan zelf. Er is enkel gekeken naar de weigering om dit bestemmingsplan vast te stellen, die met name was gemotiveerd met bezwaren vanuit ecologisch oogpunt. De Raad van State heeft geoordeeld dat de weigering van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en dat dit besluit ondeugdelijk is gemotiveerd en daarom in strijd met artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht is genomen. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft uw raad op 3 oktober jl. een extra raadsvergadering uitgeroepen. Tijdens de uitloop van deze raadsvergadering op 10 oktober jl.

heeft uw raad motie M52-2023 aangenomen. Met de motie roept uw raad het college op tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Het nadere onderzoek is uitgevoerd en is u reeds toegestuurd. De resultaten van het onderzoek hebben ons aanleiding gegeven u voor te stellen het in januari 2022 voorgelegde bestemmingsplan, naast de aanpassingen conform de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, nog met enkele extra aanpassingen vast te stellen. De aanpassingen zijn opgenomen in de bijgevoegde oplegger 'Aanpassingen naar aanleiding van het nadere onderzoek Tauw en ontwikkelingen vanaf 2022'. Wij stellen voor deze aanpassingen over te nemen om aan uw zorgen ten aanzien van de natuurwaarden tegemoet te komen en omdat wij van mening zijn dat, indien maatregelen relatief eenvoudig kunnen worden vastgelegd en uitgevoerd, het nog beter beschermen van natuurwaarden wenselijk is. Met deze wijzigingen wordt bovendien voldaan aan de Ruimtelijke Randvoorwaarden van 29 november 2018 en de door u aangenomen motie M47-2018.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader waarmee het, ten opzichte van Park Bloeyendaal, nieuwe plan voor de ontwikkeling van het plangebied Utrechtseweg 341 mogelijk wordt gemaakt dat voldoet aan de vastgestelde Ruimtelijke Randvoorwaarden. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een ruimer opgezet, groener en beter inpasbaar woningbouwprogramma te realiseren waarbij een deel buiten de rode contour wordt gerealiseerd. De corridor naar de faunapassage wordt breder gemaakt conform de Ruimtelijke Randvoorwaarden waarvoor een gedeelte van de huidige rode contour wordt ingeleverd. Bovendien worden omliggende weilanden met agrarische bestemming en weinig ecologische waarde 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. Hiermee zullen de ecologische kwaliteiten in het gebied versterkt kunnen worden, conform de Ruimtelijke Randvoorwaarden.

Argumenten

1.1 Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan voor deze locatie is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het realiseren van een woonbuurt met 130 woningen is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2008' en het vergunde plan Park Bloeyendaal. Om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren is herziening van het planologisch kader noodzakelijk. Dat vindt plaats door middel van het voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Het nieuwe plan geeft invulling aan de op 29 november 2018 door u vastgestelde Ruimtelijke Randvoorwaarden en de vier daarbij vastgestelde moties.

De Ruimtelijke Randvoorwaarden en de moties daarbij van 29 november 2018 zijn door de initiatiefnemer in overleg met adviseurs van gemeente De Bilt en Provincie Utrecht uitgewerkt in een landschappelijk en stedenbouwkundige ontwerp zoals dat eind 2020 is gepresenteerd tijdens een digitale inloopavond. De moties gaan 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'. In het plan zijn maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de natuur goed beschermd wordt en niemand het natuurgebied kan betreden. De inpassing van de woningen sluit aan bij de uiteenlopende wensen vanuit cultuurhistorie en natuurbeheer. Het gaat dan enerzijds om het toevoegen van ruimte en beplanting voor beschutting van dieren die daar leven of de weg naar de faunapassage moeten vinden, anderzijds om de gewenste openheid/vrije zichtveld vanwege het cultuurhistorische 'schootsveld'. Aan de kant van de faunapassage wordt (binnen de rode contour) ruimte gegeven aan natuur. Aan de zuidkant is woningbouw buiten de rode contour opgenomen. Door de aankoop van grond voor natuur buiten het plangebied neemt de bestemming natuur toe met circa 4.200 m². Ook in de in 2020 ondertekende Anterieure Overeenkomst is vastgelegd dat de natuur hoogwaardig wordt ingericht. De natuurcompensatie ten noorden van het plangebied wordt ingericht conform het vastgestelde gebiedsplan Voorveldse polder.

1.3 Provincie Utrecht is in principe akkoord met het plan (indien voldaan wordt aan de afgesproken natuurcompensatie).

Het bouwen buiten de rode contour en in het Natuur Netwerk Nederland hierna NNN) gebied kan alleen onder strikte voorwaarden en met instemming van de provincie. De gemeente is het bevoegd gezag voor de realisatie van woningbouw en stelt bestemmingsplannen vast. De provincie kan een ingreep/aanwijzing doen indien ze van mening is dat een bestemmingsplan niet past binnen het provinciaal of landelijk beleid. De provincie heeft per brief d.d. 22 september 2021 aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan past binnen het beleid en staat het gedeeltelijk bouwen buiten de rode contour toe indien voldaan wordt aan de afgesproken natuurcompensatie zoals vastgelegd in de op 18 januari 2022 tussen Verwelius en de provincie afgesloten overeenkomst in het kader van de meerwaardenbenadering NNN. 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. In het bestuurlijk overleg van 6 november 2023 heeft de provincie aangegeven dat: „het college van Gedeputeerde Staten in 2021 geen zienswijze op het bestemmingsplan hebben ingediend. Nu hetzelfde plan door de gemeente in procedure wordt gebracht blijft deze positie hetzelfde. Er zijn nog geen zaken voorbij gekomen waarom de provincie daar nu een andere beoordeling van zou maken.”. De provincie heeft tijdens dit overleg ook aangegeven met belangstelling naar de uitkomsten van het onderzoek naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad uit te kijken. De provincie heeft het nadere onderzoek inmiddels ontvangen en heeft haar reactie neergelegd in een brief aan ons van 14 februari 2024. Die brief hebben wij aan uw raad doorgestuurd bij brief van eveneens 14 februari 2024. Op 27 februari 2024 hebben wij deze brieven besproken met de provincie en de initiatiefnemer. In het overleg en later ook bij de beantwoording van vragen uit provinciale staten op 6 maart 2024 heeft de provincie aangegeven dat de provincie van mening is dat het bestemmingsplan, ook zonder de aanbevelingen van Tauw, de instructieregels ten aanzien van het NNN voldoende in acht neemt. De provincie adviseert ons echter wel om te beoordelen of de aanbevelingen in het bestemmingsplan kunnen worden overgenomen, ter nadere zekerstelling dat er sprake is van een duidelijk aantoonbare meerwaarde zoals bedoeld in de instructieregels. De provincie adviseert tevens om het al dan niet overnemen van aanbevelingen van Tauw goed te onderbouwen.

Op 17 maart 2022 heeft de provincie de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming (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, hebben Gedeputeerde Staten op 25 april 2023 de verleende ontheffing ingetrokken. De ontheffing is ingetrokken op het ontbreken van een afdoende alternatievenafweging, en niet vanwege ecologische gronden. De Wnb (en sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet) staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg. Tegen de intrekking van de ontheffing door de provincie loopt nog een beroepsprocedure van initiatiefnemer. Afhankelijk van de uitkomsten van deze beroepsprocedure, zijn er twee mogelijkheden. Indien de intrekking door de rechter wordt vernietigd, is het aannemelijk dat de ontheffing alsnog door Gedeputeerde Staten verleend wordt. Indien de intrekking stand houdt, is het aannemelijk dat een nieuwe aanvraag voor een sinds het in werking treden van de Omgevingswet benodigde omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit (de opvolger van de Wnb-ontheffing, alsnog verleend wordt, mits die is voorzien van de door Gedeputeerde Staten noodzakelijk geachte nadere onderbouwing van alternatieven. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunning, de provincie is het bevoegd gezag met betrekking tot de Wnb-procedure.

1.4 De ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen hebben geleid tot enkele verduidelijkingen van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Gedurende de inzagetermijn hebben wij indertijd ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 32 zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Utrechtseweg 341' hebben wij deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Wij hebben de nota op enkele onderdelen, naar aanleiding van de ontwikkelingen sinds januari 2021, geactualiseerd. Ook hebben wij naar aanleiding van het besluit van uw raad van 27 januari 2022 de reactie op een aantal zienswijzen nader gemotiveerd. Deze aanpassingen zijn geel gearceerd. Ook zijn er naar aanleiding van de brief van het Utrechts Landschap van 8 mei 2024 waarin zij aangeven niet mee te willen werken aan maatregelen op het perceel van het Utrechts Landschap en vragen van uw raad daarover, een aantal zaken aangepast. Deze wijzigingen zijn

groen gearceerd. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om enkele aanpassingen in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan door te voeren ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp. De aanpassingen uit de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Utrechtseweg 341' hebben wij verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan. Dit geldt niet voor de voorgestelde aanpassingen op basis van de oplegger 'Aanpassingen naar aanleiding van nader onderzoek Tauw en ontwikkelingen vanaf 2022'. Deze aanpassingen, opgenomen in de aparte oplegger op de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, worden pas verwerkt na uw raadsbesluit op het bestemmingsplan. Het aantal woningen in de middenhuur is - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen - verhoogd van 13 naar 20 (van 10 procent naar 15 procent). 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 procent (13 woningen) naar 15 procent (20 woningen). Dit is als ambtshalve wijziging doorgevoerd in het bestemmingplan.

1.5 Het nader onderzoek zoals uitgevoerd door adviesbureau Tauw geeft ons aanleiding om nog enkele aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Naar aanleiding van motie M52-2023 hebben wij adviesbureau Tauw opdracht gegeven het door u gevraagde nadere onderzoek uit te voeren. Tauw heeft hierbij – zoals verzocht – enkel gekeken naar de ecologische aspecten van het plan, niet naar alle belangen die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging betrokken dienen te worden door uw raad. Concreet is Tauw gevraagd om de aan het plan ten grondslag gelegde ecologische onderzoeken van Alterra, BWZ ingenieurs en Ecoconsultancy te leggen naast de zienswijzen van de milieuorganisaties en om de juistheid van de twee stromingen te onderzoeken. Tauw heeft deze opdracht uitgevoerd en daarbij een zo breed mogelijk ecologisch perspectief gekozen. Tauw heeft daarbij geen onderscheid gemaakt tussen wettelijke en niet-wettelijke aspecten en ook niet getoetst welke eisen er wel en niet uit de Ruimtelijke Randvoorwaarden en provinciale regelgeving voortvloeien. Tauw concludeert naar aanleiding van dit nadere onderzoek het volgende.

“Zo breed mogelijk kijkend naar de verwachte positieve en negatieve effecten van het ontwerpbestemmingsplan op de natuurwaarden wordt de grootste klap voor het NNN-gebied om het plangebied heen verwacht gedurende de bouwfase. Na de bouw treedt na verloop van tijd geleidelijk aan een kwaliteitstoename op in het plangebied, wat uiteindelijk kan resulteren in een hogere basiskwaliteit natuur voor het gehele gebied (plangebied en omliggende gronden) dan nu het geval is.”

en:

“In voorliggende rapportage wordt de vaststelling van het bestemmingsplan en daaropvolgende realisatie van de woonwijk niet onrealistisch geacht, indien de geadviseerde aanpassingen of aanscherpingen van het ontwerpbestemmingsplan worden opgevolgd. In totaliteit (alle ecologische aspecten, zowel beschermde als onbeschermde natuurwaarden, meewegend) wordt verwacht dat het gebied op de lange termijn kan blijven functioneren zoals dat het nu doet. Mogelijk treedt er zelfs lokaal en voor bepaalde soorten een verbetering in kwalitatieve zin op. Wel zal er blijvend sprake zijn van verlies aan donkerte, rust en groenareaal.”

De geadviseerde aanpassingen of aanscherpingen uit het nadere onderzoek van Tauw van het ontwerpbestemmingsplan zijn als volgt samen te vatten:

- a. Maatregelen bouwfase concretiseren: zo concreet mogelijk maatregelen uitwerken die ervoor moeten zorgen dat de verwachte effecten tijdens de bouwfase op de natuur tot een minimum beperkt worden;
- b. Afscherming tussen wijk en natuurgebied: geen tuinen aan de buitenzijden van de woonwijk. Een alternatief daarvoor kan zijn de beoogde hekken met hagen van 1 meter te verhogen tot minimaal 2 meter hoogte in combinatie met het inpassen van een enkele meters brede structuurrijke (via hoge struiken) oeverzone daarachter;
- c. Bufferzone tussen wijk en reeënbosje: alsnog inpassen van een robuuste bufferzone (50 meter of minder) 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;

- d. Zuidelijke toeloop naar faunapassage: een extra passage (brug) van de Biltse Grift in te passen waarbij de zuidelijke toeloop meer dan nu het geval is wordt afgeschermd van de Utrechtseweg, fietspad en tankstation;
- e. Natuurinclusief bouwen: de planlocatie leent zich om hoogwaardig natuurinclusief ontwikkeld te worden. Dat betekent een zo hoog mogelijke ambitie nastreven voor een lokale kwaliteitsverbetering. Geadviseerd wordt om een concreet plan te maken hoe de (hoogwaardige) natuurinclusieve woonwijk eruit komt te zien;
- f. Borging en handhaafbaarheid van de vastgelegde bepalingen: geadviseerd wordt om de borging en handhaving van alle voorgestelde maatregelen verder en concreter uit te werken, voordat het bestemmingsplan (eventueel) wordt vastgesteld.

Het voorliggende plan is het resultaat van een zorgvuldige afweging van de belangen ten aanzien van o.a. cultuur, natuur, woningbouw en stedenbouwkundige kwaliteit. Het nader onderzoek betreft een eenzijdige benadering enkel vanuit het oogpunt van natuurwaarden en ecologie, conform het verzoek van uw raad. Zoals Tauw zelf ook heeft aangegeven ziet het bestemmingsplan op een bredere afweging dan enkel de natuurwaarden en de werking van de faunapassage.

Wij hebben de voorgestelde aanpassingen uit het nader onderzoek met initiatiefnemer besproken. De initiatiefnemer is bereid om in gesprek te gaan met u over de aanbevelingen maar ziet in principe niet direct een aanleiding om aanbevelingen in het bestemmingsplan over te nemen. Kort samengevat komt het standpunt van de initiatiefnemer erop neer dat de aanbevelingen van Tauw (i) deels niet te herleiden zijn tot de bevindingen van Tauw zelf en (ii) niet voortvloeien uit de Ruimtelijke Randvoorwaarden en de daarbij behorende moties.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de bevindingen en aanbevelingen van Tauw aan Econsultancy gevraagd een oplegnotitie op te stellen. In die oplegnotitie van 8 maart 2024 worden de conclusies van de onderzoeksrapportages van Econsultancy, welke ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan, vergeleken met de conclusies in het rapport van Tauw. Die conclusies lopen op sommige punten uiteen, omdat Tauw een andere, bredere, benadering heeft gekozen, waarbij geen onderscheid is gemaakt tussen wettelijke en niet-wettelijke eisen. Econsultancy komt in de oplegnotitie tot de conclusie dat het rapport van Tauw niets afdoet aan de conclusies die eerder ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn getrokken, namelijk dat wordt voldaan aan alle regelgeving, ruimtelijke randvoorwaarden en moties. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan al die kaders, ook zonder het overnemen van de aanbevelingen van Tauw, aldus Econsultancy.

1.7 Standpunt initiatiefnemer

In onderstaand kader is de mening van initiatiefnemer opgenomen. Op verzoek d.d. 21 maart 2024 van initiatiefnemer is naar aanleiding van dit gewijzigde raadsvoorstel nog een toevoeging aan het standpunt van initiatiefnemer opgenomen.

De initiatiefnemer vindt dat dit raadsvoorstel niet voortvloeit uit de uitspraak van de Raad van State en ook niet in lijn is met de afspraken uit de Anterieure overeenkomst. Ook zijn diverse aanbevelingen van Tauw volgens initiatiefnemer niet te herleiden tot de Ruimtelijke Randvoorwaarden en is de implementatie van de aanbevelingen van Tauw, voor zover zij verder gaan dan wat al eerder was afgesproken, niet nodig om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De initiatiefnemer heeft aangegeven graag mondeling aan de raadsleden toe te lichten waar hij nog ruimte ziet voor veranderingen in het plan als dat zou bijdragen aan een positief raadsbesluit. Hij verwijst daarbij naar de uitspraak van de Raad van State, waarin is gewezen op de verplichting om met hem in overleg te treden over eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan.

Daarnaast nemen wij op verzoek van initiatiefnemer op dat initiatiefnemer van mening is dat:

- Op grond van de afspraken in de anterieure overeenkomst de gemeente medeverantwoordelijkheid draagt voor het verkrijgen van de benodigde toestemmingen voor het project, daaronder begrepen de provinciale Wnb-ontheffing.*
- De voorlichting van initiatiefnemer aan de raad op 12 maart 2024 is niet gelijk te stellen is met overleg met de initiatiefnemer. Dat overleg is volgens de anterieure overeenkomst nodig als de raad noodzakelijke wijzigingen wil doorvoeren in het bestemmingsplan dat de initiatiefnemer verzocht heeft vast te stellen (te weten: het oorspronkelijke*

ontwerpbestemmingsplan). De Raad van State heeft dat met zoveel woorden bevestigd. Budgettaire effecten van evt. wijzigingen bijvoorbeeld, zijn in het geheel nog niet aan de orde geweest.

- Aan het raadsvoorstel en aan de wijze waarop het raadsvoorstel is verwerkt in de opleggers kleven niet alleen juridische en financiële bezwaren, maar zij zullen ook tot allerlei lastige uitvoeringsaspecten leiden, en in het verlengde daarvan tot aanzienlijke vertragingen in de start van de bouw en het beschikbaar komen van de woningen.

- De afscherming van de wijk met hekken van 2 meter hoog een aanzienlijke – en ecologisch beschouwd onnodige – vermindering van het woongenot van de toekomstige bewoners oplevert, terwijl die toekomstige bewoners geen stem hebben in de raadsbesluitvorming. Dit geldt voor alle plaatsen die niet in de notitie van BWZ en Econsultancy d.d. 22 mei 2024 staan. Dat memorandum, en daarmee het geluidsschermbestemmingsplan, geldt alleen voor de achterzijde van de perceelgrens van de zeven woningen aan de zuidzijde ter vervanging van de maatregel op het eigendom van Utrechts Landschap (zie ter illustratie onderstaande afbeelding uit het memorandum van BWZ en Econsultancy). Voor alle andere zijden van het bouwplan is een hek van 2 meter niet noodzakelijk, en wordt bij het voorschrijven daarvan onvoldoende rekening gehouden met het woongenot van de bewoners en de geluiden die al afkomstig zijn vanaf de Utrechtseweg.



Afbeelding 4: met rode lijn aangegeven positie van geluidsschermbestemmingsplan – over de gehele lengte van achtertuinen - mei 2024

- Dat het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan al voorziet in veel natuurinclusieve maatregelen. Zo is het Convenant Duurzaam Bouwen Gemeente De Bilt van 10 februari 2010 onderdeel van de anterieure overeenkomst. Niveau Goud (uit convenant Duurzaam woningbouw provincie Utrecht d.d. 18 maart 2022) is een nieuwe eis, die hoger is dan het niveau waar de raad eerst om heeft gevraagd, en die tot een aanzienlijke kostenverhoging zal leiden, die niet ten laste van Verwelius kan worden gebracht. Implementatie van het niveau Goud is ook niet te verenigen met het Beeldkwaliteitsplan, waarover al overeenstemming is.

- Dat, mocht de raad besluiten dat een extra brug ten behoeve van de faunapassage wenselijk is, de raad zelf budget moet reserveren voor de aanleg daarvan.

Initiatiefnemer wil ten slotte nogmaals benadrukken dat zowel college als provincie steeds hebben aangegeven dat het plan, ook zonder de maatregelen van Tauw, een meerwaarde oplevert voor het NNN. Die meerwaarde is, samen met de Ruimtelijke Randvoorwaarden en de Anterieure Overeenkomst het toetsingskader voor vaststelling van het plan. Voor de volledigheid verwijst initiatiefnemer naar de presentatie die zij voor de raad heeft gegeven op 12 maart 2024.

Het college heeft kennisgenomen van bovenstaande toevoeging aan het standpunt van initiatiefnemer maar ziet hier geen aanleiding in om dit raadsvoorstel inhoudelijk te wijzigen.

1.8 Overwegingen met het oog op de raadsbesluitvorming over de aanbevelingen van Tauw

In de Ruimtelijke Randvoorwaarden is opgenomen dat het doel is "het verbeteren van de totale ecologische verbinding in noord-zuid richting, door het uitbouwen van de stapstenen tussen de verschillende ecologische passages. Bij het bepalen van de omvang van de uiteindelijke saldering zullen NNN-toetsingscriteria als aaneengeslotenheid/robuustheid, het functioneren van de verbinding, behoud totaaloppervlak NNN en samenhang worden toegepast.". Met de motie M47-2018 en M50-2018 heeft uw raad bij de vaststelling van de Ruimtelijke Randvoorwaarden daarnaast nog extra aandacht gevraagd voor de bescherming van de natuurwaarden en de NNN in het bijzonder. Wij constateren uit de rapportage van Tauw, de reactie daarop van gedeputeerde staten van 6 maart 2024 en de oplegnotitie van Econsultancy van 8 maart 2024 dat het overnemen van de aanbevelingen van Tauw niet nodig is om te voldoen aan provinciaal beleid, de Ruimtelijke Randvoorwaarden en de genoemde moties.

Wij constateren ook dat uw Raad heeft aangegeven grote waarde te hechten aan de ecologische waarden in het gebied, hetgeen heeft geleid tot het uitvoeren van het nader onderzoek door Tauw. Gelet hierop zien wij ruimte voor uw raad om ter (extra) borging van de natuurwaarden en in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanbevelingen die, zonder onevenredige gevolgen voor de initiatiefnemer, de procedure en voor de planopzet in het bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden, over te nemen. Het betreft aanbevelingen a, b (slechts gedeeltelijk), d, e en f. Ten aanzien van aanbeveling f merken wij op dat dat door het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan de door Tauw bedoelde uitwerking ook na vaststelling van het bestemmingsplan kan plaatsvinden. Wel is het van belang om de voorwaarden planologisch te borgen. Om die reden zijn er in de oplegger 'Aanvulling op de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van nader onderzoek Tauw' concrete aanpassingen opgenomen. In de oplegger bij de raadsvoorstel 'Aanpassingen naar aanleiding van nader onderzoek Tauw' zijn ter verduidelijking de nieuwe planregels weergegeven die ruimte bieden voor het implementeren van een of meer aanbevelingen.

In dit verband wijzen wij u erop dat als uw raad voornemens zou zijn om een of meer aanbevelingen van Tauw over te nemen, hierover eerst overleg met de initiatiefnemer zal moeten plaatsvinden. Dat heeft de Raad van State met zoveel woorden overwogen. Besproken zal moeten worden of het treffen van de door Tauw voorgestelde maatregelen uitvoerbaar is en verenigbaar met de andere belangen die met het bestemmingsplan worden gediend, zoals volkshuisvesting, landschap en cultuurhistorie. Dit gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden met uw raad op 12 maart 2024.

Naar aanleiding van het overleg tussen initiatiefnemer en de raad en als gevolg van het overleg dat wij zelf voeren met initiatiefnemer, hebben wij de aanbevelingen van Tauw nog eens kritisch gezien in het licht van de Ruimtelijke Randvoorwaarden, de goede ruimtelijke ordening, de waarde die uw raad hecht aan verbetering van de ecologische waarden in het gebied en de belangen van initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan zijn wij gekomen tot een aanpassing van het raadsvoorstel met betrekking tot de voorgestelde hekwerken als bedoeld in aanbeveling b.

Twee aanbevelingen stellen wij u niet voor, omdat deze een te grote impact hebben op de planopzet en daarmee onevenredig zijn ten aanzien van de belangen van initiatiefnemer: Aanbeveling b. Geen tuinen aan buitenzijde woonwijk. Dit is niet overgenomen omdat dit een totale wijziging van de planopzet vraagt. De enkele meters brede structuurrijke overgangszone is eveneens niet overgenomen aangezien dit betekent dat de Grift op een andere locatie komt te liggen en er een nieuwe vergunning van het Waterschap aangevraagd moet worden. Daarnaast moet de inrichting van de nieuwe natuur helemaal opnieuw bezien worden en vinden wij dit een te grote wijziging van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Daarbij komt dat de Natuurvisie de Grift al voorziet in maatregelen om de wijk van het NNN af te schermen, en deze maatregelen ook in het bestemmingsplan zijn geborgd. Het door Tauw aangedragen alternatief betreft een hekwerk met hagen van 2 meter hoogte. Wij hebben dit alternatief nogmaals gezien in relatie tot het bepaalde in de Ruimtelijke Randvoorwaarden ten aanzien van het slagenlandschap. Ook hebben wij het advies van de provincie, met betrekking tot de aanbevelingen en mogelijke strijdigheid ten aanzien van cultuurhistorie (per mail ontvangen van 18 maart), bij onze afweging betrokken. Wij stellen voor geen hekwerk van 2 meter hoog te verplichten daar waar deze grenst aan openbaar gebied, zodat de beleefbaarheid van het slagenlandschap geborgd blijft. Daarnaast stellen wij u voor alleen een hekwerk van 2 meter hoog aan de zijden van de eco-passage en het reeën-bosje in de planregels voor te schrijven. Met toevoeging van dit hekwerk van 2 meter

ontstaat er onzes inziens een afdoende afscherming zonder de planopzet te wijzigen.

Recent hebben Econsultancy en BWZ naar aanleiding van een brief van Utrechts Landschap onderzocht in hoeverre er een alternatief bestaat voor het afschermende bosschage dat in de Natuurvisie staat. Op grond van het advies van Econsultancy/BWZ d.d. 22-05-2024 blijkt dat er geen medewerking van Utrechts Landschap is vereist en de afscherming van het reeënbosje ook op een andere wijze kan worden gerealiseerd. Ook is er geen aanvullende bufferzone nodig. Hier gaan wij onder 1.9 en 1.10 nader op in. Wij zijn van mening dat aan de zijde van landgoed Sandwijck met de reeds opgenomen bufferzone, en gelet op de gewenste ruimtelijke kwaliteit, een hekwerk van 1 meter hoog volstaat. De provincie heeft tevens aangegeven dat op deze wijze het open slagenlandschap behouden blijft.

Aanbeveling c. Het opnemen/verbreden van een bufferzone van 50 meter breedte, vinden wij gelet op de impact op het plan eveneens onwenselijk. Opname van een bufferzone betekent dat de stedenbouwkundige structuur gewijzigd dient te worden en het woningbouwgebied fors verkleind wordt. Wij merken daarbij op dat een bufferzone van 50 meter niet buiten het plangebied kan worden gecreëerd en dat dit binnen het plangebied zou leiden tot minder woningen, hetgeen ook in strijd is met de Ruimtelijke Randvoorwaarden. Bovendien zou in dat scenario ook de Grift moeten worden verlegd en zou daarvoor een nieuwe vergunning van het Waterschap voor nodig zijn. Wij zijn daarom van mening dat dit een té zware maatregel is die gezien de te beschermen belangen en de meerwaarde van het plan niet gerechtvaardigd is. In plaats daarvan stellen wij voor om een geluids- en lichtwerend scherm van 2 meter toe te voegen tussen de achtertuinen en het reeënbosje, zoals hiervoor is opgemerkt.

Hieronder hebben wij ter verduidelijking van bovenstaande een afbeelding opgenomen met daarop aangegeven waar een hekwerk van 2 meter hoog wordt voorgesteld en daar waar volgens ons een hekwerk van 1 meter, conform ontwerpbestemmingsplan, volstaat. Daarnaast is het geluids- en lichtwerend scherm van 2 meter hoog ter hoogte van het reeënbosje apart aangeduid. Zie 1.9 en 1.10 voor de overige overwegingen.



Afbeelding 1 Wijze van overname hekwerk uit aanbeveling b met onderscheid in hoogte en met geluids- en lichtwerend scherm.

Tot slot attenderen wij u op het volgende. De provincie heeft per e-mail van 18 maart jl. het volgende ten aanzien van het hekwerk van 2 meter hoog overwogen "Aangezien deze direct aansluiten op de achtertuinen van de woningen (en dus ook visueel onderdeel uitmaken van de woonwijk), zien wij hier geen bezwaar tegen. Wel vragen wij jullie aandacht voor het volgende. Het

uitgangspunt om een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen (in plaats van het vergunde plan Bloeyendaal) is het bereiken van een kwaliteitsversterking in dit gebied. Een belangrijk onderdeel hiervan is het versterken van het inspelen op de landschappelijke structuren van het gebied, inclusief open doorzichten aan het einde van het stratenpatroon om de beleving van openheid in het gebied te versterken. Door de 2 meter hoge hekken ook door te laten lopen langs het uiteinde van het stratenpatroon wordt deze landschappelijke doorzichten teniet gedaan. Dit doet afbreuk aan de motivering die in het bestemmingsplan is opgenomen dat de woonwijk zodanig is ontworpen dat deze een positieve bijdrage levert aan de kwaliteitsversterking in het gebied. Deze kwaliteitsversterking levert de motivering om artikel 9.8 IOV kernrandzones toe te kunnen passen (wat de uitzondering op het verstedelijkingsverbod mogelijk maakt) en de inpassing in artikel 7.7 (geen aantasting van de cultuurhistorische hoofdstructuur toegestaan). Wij adviseren jullie om de destijds gemaakte afwegingen hierin te betrekken en de onderbouwing van het bestemmingsplan (inclusief bijlagen) hierop na te lopen." In de oplegger 'Aanpassingen naar aanleiding van nader onderzoek Tauw' hebben wij hiertoe toegevoegd dat de Toelichting op onderdelen gewijzigd wordt.

1.9 Overwegingen ten aanzien van wegvallen maatregelen op perceel Utrechts Landschap

Op 8 mei jl. hebben wij een brief van het Utrechts Landschap ontvangen waarin is opgenomen dat het Utrechts Landschap niet meewerkt aan de in de Natuurvisie opgenomen maatregelen op het perceel van het Utrechts Landschap. Wij hebben naar aanleiding van de brief meerdere overleggen met Verwelius gevoerd en ook één gezamenlijk met het Utrechts Landschap.

In de Natuurvisie bij het bestemmingsplan, en de bijbehorende bijlage, staat concreet beschreven dat er binnen het eigendom van Utrechts Landschap een afschermd houtsingel met onderbegroeiing wordt aangebracht die het bosje afschermt tegen licht, geluid en beweging. Wij hebben met de provincie en Verwelius gesproken over de gevolgen van het eventuele wegvallen van deze maatregelen uit de Natuurvisie.

De provincie heeft ons het volgende aangegeven: "Wij achten het verstandig om de maatregelen uit de natuurvisie die zijn geprojecteerd op gronden van het Utrechts Landschap te verwijderen uit de natuurvisie, aangezien deze niet uitvoerbaar zijn. Dit geldt tevens voor de nota van beantwoording zienswijzen, waarin ook aan de realisatie van deze maatregel wordt gerefereerd. Aansluitend daarop adviseren wij ook om te beoordelen en vervolgens te onderbouwen of er alles overziende sprake is van een meerwaarde voor het NNN, in de wetenschap dat deze maatregel niet kan worden uitgevoerd en het onderzoek van Tauw aangeeft dat er sprake kan zijn van verstoring (en dus kwaliteitsvermindering ter plekke van het reeënbosje)."

Zoals in de commissie van 13 mei jl. is aangegeven hebben wij een ecooloog van Tauw om advies gevraagd over het wegvallen van de medewerking van het Utrechts Landschap aan een maatregel op hun perceel. Adviesbureau Tauw heeft in het advies niet alle aspecten meegenomen en had op korte termijn geen tijd om nadere vragen te beantwoorden en het advies te completeren met de relevante aspecten die nodig waren om tot een afgerond advies met een gelijkwaardige oplossing te komen. Daarom is de opstellers van de Natuurvisie, Econsultancy en BWZ, gevraagd om de vraagstelling te beantwoorden. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegd advies. Wij zijn van mening dat de in het advies opgenomen oplossing een geschikte oplossing is. Het gaat om een oplossing die een gelijkwaardige bescherming realiseert voor het reeënbosje (zie ook onder 1.10), door het verplichten van een geluidsscherm van 2 meter op de oever aan de achtertuinen aan de zuidzijde van het plangebied. Hiervoor is geen medewerking van het Utrechts Landschap vereist. Bovendien voldoet deze maatregel aan de Ruimtelijke Randvoorwaarden en aangenomen moties en is deze maatregel planologisch uitvoerbaar.

Door het standpunt van het Utrechts Landschap dat inrichting op hun gronden niet aan de orde is, is ook het onderhoudspad zoals dit ten zuiden van de waterpartij was geprojecteerd niet mogelijk. Uit navraag bij het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR) is duidelijk geworden dat het een tertiaire watergang betreft en geen hoofdwatergang waardoor er voor het HDSR geen onderhoudspad noodzakelijk is. Er zijn vragen gesteld met betrekking tot het op basis van de Ruimtelijke Randvoorwaarden verplicht voorzien in een onderhoudspad, dit geldt echter alleen voor hoofdwatergangen. En dus niet voor tertiaire watergangen. De status van de watergangen staat overigens ook beschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.10.2. Nu duidelijk is dat een onderhoudspad niet verplicht is hoeft het vervallen van het pad op het perceel van het Utrechts Landschap niet elders opgelost te worden. Onderhoud van de watergang kan vanaf het

water plaatsvinden.

Uiteraard blijven wij in overleg met Verwelius en het Utrechts Landschap. Utrechts Landschap heeft aangegeven hier ook voor open te staan.

1.10 Aanvullende motivering ten aanzien van de meerwaardebenadering

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het NNN, moet worden voldaan aan de instructieregels voor het NNN in artikel 6.3 van de Interim omgevingsverordening (IOV). Om te beoordelen of aan deze instructieregel is voldaan, worden er een aantal stappen gevolgd. Daarbij wordt de ruimtelijke ontwikkeling als vertrekpunt genomen (1). Deze is het uitgangspunt voor de verdere beoordeling. Vervolgens moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling het NNN aantast (2). Daarna moet deze aantasting op grond van artikel 6.3 lid 3 IOV zoveel mogelijk worden gemitigeerd (3) en dient de overige aantasting te worden gecompenseerd (4). Die compensatie moet binnen een termijn van tien jaar een aantoonbare meerwaarde opleveren voor het NNN (5), zo volgt uit artikel 6.3 lid 1 sub b IOV. Dit laatste betekent dus niet dat er plaatselijk geen verslechtering kan optreden. Gelet op het gehele plan moeten de compensatiemaatregelen per saldo een meerwaarde opleveren binnen tien jaar. In de motivering bij een bestemmingsplan dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt onderbouwd dat de aantasting van het NNN zoveel mogelijk wordt beperkt (de mitigatie), dat de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd en dat deze leidt tot een meerwaarde voor het gehele gebied.

De toepassing van de meerwaardebenadering is in opdracht van Verwelius onderzocht door BWZ Ingenieurs en onderbouwd in de Natuurvisie Plan de Grift d.d. 26 mei 2021 (de Natuurvisie), dit is een bijlage bij het bestemmingsplan. Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente het rapport NNN-toetsing en Beoordeling Inrichtingsplan Hessingterrein Utrechtseweg 341 te De Bilt d.d. 25 mei 2021 (de NNN-toetsing) opgesteld. In de Natuurvisie staan de maatregelen beschreven die worden genomen om de aantasting te mitigeren én te compenseren. In hoofdstuk 7 van de Natuurvisie is bovendien toegelicht in hoeverre alle compenserende maatregelen samen leiden tot een meerwaarde. In de NNN-toetsing is geconcludeerd dat de beschreven ontwikkelingen binnen tien jaar voor een meerwaarde kunnen zorgen. Daarmee wordt dus voldaan aan de meerwaardebenadering. In een overeenkomst tussen Verwelius en de Provincie is de realisatie en instandhouding van de maatregelen in deze documenten reeds geborgd. Bovendien heeft de Provincie in reactie op Statenvragen in maart 2024 nog aangegeven van mening te zijn dat het bestemmingsplan de instructieregels over het NNN voldoende in acht neemt. De maatregelen die zijn beschreven in het advies van Tauw van januari 2024, worden vanuit de instructieregel gezien niet noodzakelijk geacht.

Een van de onderdelen die is beschreven in de Natuurvisie, is het realiseren van een houtsingel met onderbegroeiing op het grondgebied van het Utrechts Landschap. Deze houtsingel met onderbegroeiing zou worden aangebracht door Verwelius, maar het Utrechts Landschap heeft onlangs aangegeven hier geen toestemming voor te willen geven. Daarom moet worden beoordeeld wat dit betekent voor het kunnen toepassen van de Natuurvisie en de gevolgen voor de meerwaardebenadering. Bij de inrichting van de zuidelijke grens ter hoogte van het reeënbosje is destijds, zoals ook in de Natuurvisie is toegelicht, gekozen voor een combinatie van verschillende maatregelen die gezamenlijk zorgen voor onder meer het beperken van geluidverstoring en lichtverstoring. Een van de maatregelen is het plaatsen van de houtsingel met de lage begroeiing. Het plaatsen van de houtsingel heeft de functie om verstoring ten aanzien van licht en geluid op het reeënbosje te minimaliseren. Met name de lage begroeiing kan zowel direct licht als strooilicht weren. Dit is dus een mitigerende maatregel. De overige mitigerende én compenserende maatregelen en hun functie worden beschreven in de Natuurvisie en de NNN-toetsing en deze wijzigen niet.

Door het wegvallen van de toestemming van het Utrechts Landschap is het voor Verwelius niet meer mogelijk om de houtsingel met onderbegroeiing te realiseren. Om er zeker van te zijn dat de geluids- en lichtwerende functie van de oorspronkelijk maatregel volledig wordt ondervangen zal er een geluids- en lichtwerend scherm van twee meter hoogte worden geplaatst langs de zuidelijke grens van het plangebied, zoals is aangegeven in de verbeelding in dit raadsvoorstel. Op deze plek zou eerst een hek van 1 meter hoogte komen te staan. Dit ondervangt ook de mitigerende functie van de lage begroeiing zoals is beschreven in de NNN-toetsing en Natuurvisie. Dat het scherm een gelijkwaardig alternatief betreft, is bovendien onderbouwd in de Oplegnotitie Natuurvisie

Woningbouw De Grift d.d. 22 mei 2024 van Econsultancy en BWZ, de opstellers van de eerdere Natuurvisie en NNN-toetsing. Daarnaast zal er – indien het Waterschap daarmee instemt - een natuurlijke oever worden gerealiseerd in plaats van de damwand die eerder was voorzien. Dat is ten opzichte van de Natuurvisie extra compensatie, die bijdraagt aan de meerwaarde van het plan.

De vraag is of het wegvallen van het realiseren van de houtsingel met onderbegroeiing als mitigerende maatregel gevolgen heeft voor de meerwaardebenadering. Met andere woorden, zorgt het plan gelet op de ruimtelijke ontwikkeling die deze mogelijk maakt de mitigerende maatregelen, en de compenserende maatregelen, nog steeds voor een duidelijke meerwaarde als de houtsingel niet wordt gerealiseerd door Verwelius. Wij zijn van mening dat dit het geval is en dat dit ook goed onderbouwd kan worden. Zo zal het licht- en geluidswerende scherm – een aanvulling op het plan – al meteen na het realiseren daarvan zorgen voor een beperking van licht- en geluidshinder. Bij het aanplanten van de houtsingel met onderbegroeiing, zoals in het oorspronkelijke plan stond, duurt het een aantal jaar voordat hetzelfde resultaat wordt bereikt. Daarmee heeft het licht- en geluidsscherm dus al veel eerder een beschermende werking op het reeënbosje, dan het aanplanten van de houtsingel zou hebben. Daar komt bij dat er binnen het plangebied ook een natuurlijke oever zal worden gecreëerd in plaats van de damwand. Ook dit betreft een aanvulling ten opzichte van het plan die ecologisch de voorkeur heeft. In zoverre is deze nieuwe mitigerende maatregel zoals beschreven in de Oplegnotitie Natuurvisie Woningbouw De Grift d.d. 22 mei 2024 van Econsultancy en BWZ een gelijkwaardige vervanging van de eerdere mitigerende maatregel. Aan de reeds in de Natuurvisie en NNN-toetsing opgenomen compenserende maatregelen verandert niets. Deze worden nog steeds allemaal uitgevoerd en deze leiden tot een aantoonbare meerwaarde, zoals is opgenomen in hoofdstuk 7 van de Natuurvisie.

2.1 Met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan geeft de gemeente het ambitieniveau voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Daarbij vormt het Beeldkwaliteitsplan tevens het toetsingskader voor Welstand.

3.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om nadere regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen. Wij hebben met de initiatiefnemer overeenstemming over de realisatie van zijn initiatief, op basis waarvan de initiatiefnemer onze plankosten vergoedt. Gegeven de in de anterieure overeenkomst opgenomen afspraken, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig. Zou uw raad het nodig achten om een of meer aanbevelingen van Tauw over te nemen, dan wijzen wij u op het feit dat het er aandacht moet zijn voor de financiële dekking van deze maatregelen, omdat de anterieure overeenkomst niet voorschrijft of deze aan de initiatiefnemer kunnen worden toegerekend. Wij geven u in overweging om daarover in overleg te treden met initiatiefnemer.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: opnieuw afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het geldende planologische regime van kracht. De beoogde ontwikkeling van de grondgebonden woningen en natuurrealisatie komt dan niet tot stand. Het ligt voor de hand dat initiatiefnemer opnieuw beroep aantekent bij de Raad van State. Uiteindelijk zal de Raad van State oordelen of het nadere onderzoek van Tauw u voldoende aanleiding geeft het bestemmingsplan niet gewijzigd vast te stellen. Wij zijn van mening dat de kans zeer klein is dat u door de Raad van State in het gelijk wordt gesteld. Dit mede gelet op de eerdere uitspraak van de Raad van State waarin is opgenomen dat, als er al strijd zou zijn met de eerdere raadsmoties vanwege bijvoorbeeld het in onvoldoende mate afschermen van de wijk met omliggende gronden, in het kader van de voorbereiding van het besluit van de raad had mogen worden verwacht dat hij zou onderzoeken of aanpassingen in het plan daarvoor een oplossing zouden kunnen bieden. Met dit voorstel voldoet u daaraan. Daar komt bij dat de ecologische argumenten van Tauw slechts zien op één belang. U dient een besluit te nemen waarbij u alle belangen afweegt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wij raden een besluit tot opnieuw afzien van de vaststelling daarom ten eerste af.

1.2 Alternatief: meer of minder van de aanbevelingen van Tauw overnemen.

Indien u meer aanbevelingen wenst over te nemen, raden wij u aan juridisch advies in te winnen over de mogelijke juridische en financiële risico's. Het overnemen van meer dan de door ons voorgestelde maatregelen vinden wij gelet op de door uw raad vastgestelde Ruimtelijke Randvoorwaarden niet deugdelijk en draagkrachtig te onderbouwen. Dit gelet ook op de continuïteit in besluitvorming.

Indien u minder aanbevelingen van Tauw wil overnemen zal per aanbeveling van Tauw moeten worden toegelicht waarom die aanbeveling niet wordt overgenomen. Hierop heeft de provincie ook gewezen in de brief van 14 februari 2024 en laatstelijk in de mail van 6 juni 2024. Alle bouwstenen voor die toelichting zijn al aanwezig in de stukken die de afgelopen periode met de raad zijn gedeeld. Na de raadsvergadering zullen die bouwstenen verwerkt moeten worden in de plantoelichting.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. Aansluitend leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens dezelfde periode kan beroep tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan in deze periode een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend.

Participatie

In 2016 is een start gemaakt met het participatieproces voor het voorliggende plan. In werksessies konden bewoners en andere belanghebbenden actief meedenken en -praten. De resultaten zijn verwerkt in de Ruimtelijke Randvoorwaarden die uw raad op 29 november 2018 heeft vastgesteld. Op 19 november 2020 zijn er vier online informatiebijeenkomsten geweest die door de grondeigenaar zijn georganiseerd, waarbij de plannen en stukken zijn toegelicht en beschikbaar gesteld op de website van grondeigenaar.

In aanvulling op de informatieavond van 19 november 2020 is de mogelijkheid geboden tot het stellen van vragen per e-mail tot 3 december 2020. Alle vragen en antwoorden naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 19 november 2020 zijn gepubliceerd op de website www.aandegrift.nl. Op 6 oktober 2021 hebben wij een inloopavond georganiseerd in het H.F. Wittecentrum. De avond was gelijktijdig ook digitaal bij te wonen. Circa 175 geïnteresseerde hebben de stukken ingezien en vragen kunnen stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september 2021 tot en met 13 oktober 2021 samen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Er zijn 32 zienswijzen binnen gekomen.

Belanghebbenden en overige geïnteresseerden hebben bovendien tijdens de beeldvormende avond hun bijdrage kunnen leveren. In de 'Nota zienswijze en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt' zijn de zienswijzen van beantwoording voorzien. De voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van het nadere onderzoek zijn van ondergeschikte aard. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft hiervoor niet opnieuw ter inzage te worden gelegd. Tauw heeft voor het nadere onderzoek geen overleg gevoerd met de verschillende partijen, om de onafhankelijk van het onderzoek te waarborgen. Dit mede gelet op de keuze van de initiatiefnemer om niet mee te werken aan het nadere onderzoek. Daarnaast was het praktisch gezien, gelet op de gestelde onderzoekstermijn, onhaalbaar om met alle partijen in gesprek te gaan. De initiatiefnemer dringt bovendien aan op een zo spoedige mogelijke vaststelling van het bestemmingsplan, waarvoor ook het college zich inspannt. Zoals u weet heeft dit inmiddels geleid tot het indienen van een beroep wegens niet tijdig beslissen bij de Raad van State. Op 7 maart 2024 heeft de Raad van State dit beroep niet-ontvankelijk verklaard omdat de ingebrekestelling prematuur was ingediend. Duidelijk is dat de beslistermijn op 14 december 2023 is verstreken. Wij geven uw raad daarom dringend in overweging om op zo kort mogelijke termijn te beslissen op dit raadsvoorstel.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie Openbare Ruimte. Uw vaststellingsbesluit, de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij

publiceren in het Gemeenteblad en het Gemeentenieuws in de lokale kranten. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Wij zullen de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Evaluatie

Indien uw raad daaraan behoefte heeft, kan het planproces worden geëvalueerd

Financiële gevolgen en risico's

De gemeentelijke plan- en procedurekosten komen, op basis van de onder argument 2.1 genoemde overeenkomst, in principe voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee voldoet de gemeente aan haar wettelijke plicht tot kostenverhaal en heeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen.

Gelet op de extra kosten die afgelopen jaren zijn gemaakt, na uw besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, is de overeengekomen exploitatiebijdrage waarschijnlijk niet afdoende om de gemaakte kosten te dekken. Gelet op de uitspraak van de Raad van State is het waarschijnlijk niet mogelijk de extra gemaakte kosten te verhalen bij de ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling waarbij het risico van planschade voor omwonenden volgens de onder argument 2.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Gelet op uw eerdere besluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan kan het zijn dat door de initiatiefnemer een schadeclaim wordt ingediend wegens verdragingschade.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Bestemmingsplan Utrechtseweg 341 (bestaande uit 1. Toelichting incl bijlagen, 2. Regels en 3. Verbeelding);
2. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Utrechtseweg 341 (ook bijlage 20 bij Toelichting bestemmingsplan);
3. Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg 341 (ook bijlage 3 bij Toelichting bestemmingsplan);
4. Nader onderzoek Tauw 'Ecologische bureaustudie gevolgen bestemmingsplan Utrechtseweg 341 De Bilt';
5. Oplegger 'Aanpassingen naar aanleiding van nader onderzoek Tauw en ontwikkelingen vanaf 2022';
6. Oplegger 'Aanvulling op de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van nader onderzoek Tauw' incl bijlagen Akoestisch onderzoek rijkswegen ODRU december 2021, Onderzoek Stikstofdepositie Sweco 10 april 2024 en- Advies/memo Econsultancy en PWZ naar aanleiding van de brief Utrechts Landschap d.d. 22-05-2024 als oplegger van de Natuurvisie
7. Brief van Ecoconsultancy 'Oplegnotitie rapportage TAUW van 11 januari 2024'
8. Intrekking ontheffing Wnb

Stukken ter inzage

geen

Geheime stukken ter inzage (conform art.87 Gemeentewet)

geen

Contactambtenaar:

M Valé, M.Vale@debilt.nl

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19-03-2024, met het onderwerp Gewijzigd raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Utrechtseweg 341;

- overwegende dat**
- voor de realisatie van de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Utrechtseweg 341 te De Bilt een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan noodzakelijk zijn;
 - dit plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het plan in ontwerp vanaf 2 september 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan, binnen de gestelde termijn, 32 zienswijzen zijn ingediend die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die – overeenkomstig de 'Nota zienswijze en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt' – aanleiding hebben gegeven tot enkele aanpassingen in de regels, de verbeelding en de toelichting bij het bestemmingsplan en voor het overige kunnen worden weerlegd;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding is gezien voor enkele ambtshalve wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota zienswijze en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt';
 - de gemeenteraad op 27 januari 2022 heeft besloten het bestemmingsplan Utrechtseweg 341 niet vast te stellen;
 - de Raad van State dit raadsbesluit met de uitspraak van 7 september 2023 heeft vernietigd;
 - de gemeenteraad op 10 oktober, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een motie heeft aangenomen waarin het college wordt opgeroepen een nader onderzoek uit te voeren naar de gevolgen op de natuurwaarden van het bestemmingsplan;
 - het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van deze motie onderzoeksbureau Tauw opdracht heeft verleend tot het uitvoeren van dit nadere onderzoek;
 - op basis van het nadere onderzoek van Tauw enkele aanvullende aanpassingen conform de oplegger 'Aanpassingen naar aanleiding van het nadere onderzoek Tauw en ontwikkelingen vanaf 2022' van het bestemmingsplan wenselijk zijn;
 - naar aanleiding van het standpunt van het Utrechts Landschap ten aanzien van maatregelen op het perceel van het Utrechts Landschap door Econsultancy en BWZ een oplegger op de Natuurvisie is aangeleverd;
 - op basis van deze oplegger een aanvullende maatregel is opgenomen in de vorm van een geluids- en lichtwerend scherm tussen de tuinen en het reeënbosje;
 - er binnen 10 jaar een aantoonbare meerwaarde voor het NNN kan worden gecreëerd;
 - met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan de gemeente het ambitieniveau vastlegt voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte, waarbij Beeldkwaliteitsplan tevens het toetsingskader vormt voor de welstand;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op

art. 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

(Gewijzigd)
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.

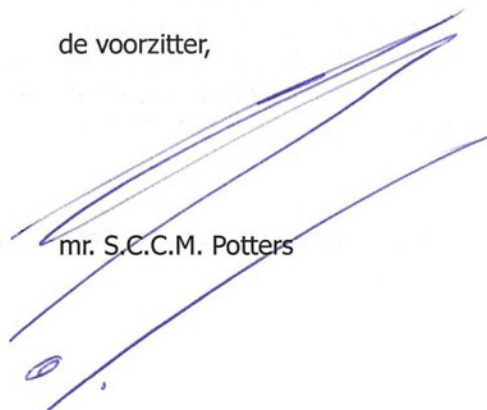
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2024,

de raad voornoemd,
de griffier,



drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,



mr. S.C.C.M. Potters