

2011 RGW104 bijlage 3

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
www.provincie-utrecht.nl

Aan
Burgemeester en wethouders
Van de gemeente De Bilt
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

Datum	13 september 2011	Team	GRO
Zaakkenmerk	Z-GRO_OPRV-2011-0919	Referentie	de heer R. van Duinkerken
Briefnummer	8094A4A2	Doorkiesnummer	
Uw brief van	21 juni 2011 (verzonden 24 juni)	Faxnummer	030-2582601
Uw nummer	B&S152849	E-mailadres	Robert.van.Duinkerken@Provincie-Utrecht.nl
Bijlage(n)	- bekendmaking - voorstelkaart rode contour	Onderwerp	Ontwerpbesluit ontheffing PRV De Leijen-Zuid

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op het verzoek van burgemeester en wethouders van de Gemeente De Bilt om ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 4.1, lid 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor de realisatie van een woon-zorgcomplex in combinatie met woningbouw op de locatie De Leijen-Zuid in Bilthoven.

I. Beslissing.

In onze vergadering van vandaag hebben wij besloten om het voornemen uit te spreken om ontheffing te verlenen op basis van artikel 4.1, lid 5 van de PRV zoals is verzocht door de Gemeente De Bilt.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. Overwegingen

De locatie 'De Leijen-Zuid' heeft in de provinciale structuurvisie 2005-2015 de aanduiding 'landelijk gebied 3'. Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort in het zuiden, het J.J.P. Oudkwartier in het oosten, de Berlagelaan alsmede de bebouwing aan de Berlagelaan in het noorden en het bosgebied De Leijen aan de westzijde. Het perceel is momenteel in gebruik als maïsland.

De raad heeft op 23 juni 2011 ingestemd met het 'Stedenbouwkundig programma van eisen De Leijen-Zuid' (februari 2011) als ruimtelijk kader voor De Leijen-Zuid.

Op deze locatie wordt een woon-zorgcomplex beoogd evenals 14 grondgebonden woningen die deels buiten de rode contour van de kern Bilthoven ligt.

Op grond van artikel 4.1 lid 5 van de PRV is het mogelijk om een ontheffing te verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk Gebied' ten behoeve van verstedelijking onder de volgende voorwaarden:

- verstedelijking vindt plaats in aansluiting op een gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk gebied';
- verstedelijking vindt niet plaats in landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten of in waterplassen en waterbergingslokalities;

- c. de beoogde verstedelijking naar aard en omvang niet door herstructurering of intensivering van bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd en alternatieven ontbreken;

Aan voorwaarde a wordt voldaan;

De Leijen-Zuid grenst aan het 'stedelijke gebied'.

Aan voorwaarde b wordt voldaan;

De ontwikkeling vindt niet plaats om een gebied met bodem-, ecologische of cultuurhistorische kwaliteiten. Wel ligt het plangebied binnen het Nationaal Landschap Groene Hart. Ligging in een Nationaal Landschap vereist een extra toets aan de kernkwaliteiten van het landschap. Het plan is door de provinciale afdeling Groen getoetst aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart. De conclusie is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast indien de naastgelegen bomenrij in stand blijft. Deze bomenrij maakt onderdeel uit van naastgelegen landgoedlandschap. In het op 23 januari 2011 door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Leijen Zuid blijft de bomenrij gehandhaafd. Uit het (nog op te stellen) bestemmingsplan moet blijken dat het handhaven en voortbestaan van de bomenrij zeker gesteld wordt.

Aan voorwaarde c wordt voldaan;

U heeft op 8 juni 2008 en 8 juli 2008 vertrouwelijk over alternatieve locaties gesproken en besloten om het gebied De Leijen-Zuid als alternatieve ontwikkellocatie voor Beukbergen te benutten. U heeft in uw zoektocht alternatieve locaties meegenomen. Uw collegevoorstel en de onderliggende stukken zijn niet openbaar gemaakt omdat daar financiële gegevens van derde partijen in zijn opgenomen. De enige alternatieve locatie binnen de contour die gelet op het stedenbouwkundig programma vanuit ruimtelijk oogpunt tot de mogelijkheden zou kunnen behoren is het gebied bekend als het Schapenweide RIVM terrein. Deze locatie is uiteindelijk afgefallen omdat de gronden niet op korte termijn beschikbaar zijn. Aanvankelijk was er bereidheid bij het RIVM om te praten over planontwikkeling en/of verwerving, maar daar werd op teruggekomen door het RIVM.

Volgens uw college werd vanuit het Rijk namelijk besloten het overleg over de mogelijke verkoop en/of ontwikkeling van de locatie af te breken totdat er een helder vastgesteld beleid zou bestaan over de RIVM vestiging.

Bovendien moet meegewogen worden dat de locatie Beukbergen buiten de contour en in de EHS ligt. De locatie Beukbergen is vanuit het oogpunt van bodem-, ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten kwetsbaarder dan het plangebied De Leijen-Zuid. Bouwmogelijkheden in de EHS worden verwisseld voor bouwmogelijkheden buiten de EHS in aansluiting op het bestaande stedelijke gebied. Dit heeft per saldo een positief effect op de genoemde kwaliteiten. Aangezien de kans om de bouwmogelijkheden op Beukenburg te laten vervallen tijdgebonden is omdat de bouwaanvraag van Beukenburg verleend moest worden, hebben wij in deze situatie de tijdfactor laten meewegen in de afweging bij voorwaarde c.

Met in achtneming van het bovenstaande wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden in artikel 4.1, lid 5 van de PRV. Wij kunnen in beginsel dan ook instemmen de gevraagde ontheffing.

Overeenkomstig uw aanvraag hebben wij in onze vergadering van vandaag besloten het voornemen uit te spreken de gevraagde ontheffing te verlenen.

Dit ontwerpbesluit ligt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Aangezien het een oprekking van de rode contour betreft, moet op grond van artikel 9.1, lid 6 van de PRV de commissie Ruimte, Groen en Water gehoord worden.

Na de periode van terinzageliggig en nadat wij de commissie Ruimte, Groen en Water gehoord hebben, zullen wij het definitieve besluit over de ontheffingsaanvraag nemen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,