

MEMORANDUM



PROVINCIE :: UTRECHT

2022RGW40

DATUM 12-1-2022
AAN Cie RGW
VAN Gedeputeerde Van Essen
ONDERWERP Overzicht plannen met toepassing van Meerwaardebenadering

Tijdens de bespreking van het ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 341, De Bilt in uw [vergadering van 24 november](#) heb ik aangeboden inzichtelijk te maken bij welke ruimtelijke ontwikkelingen de meerwaardebenadering (hierna: MWB) wordt toegepast. Hierbij geef ik u een overzicht van plannen en projecten voor zover dat bij mij op dit moment bekend is.

Concrete plannen

Van een aantal projecten zijn bestemmingsplannen in voorbereiding. Veelal zijn dit projecten waarbij tijdens de totstandkoming sprake is geweest van inwerkingtreding van de IOV. De systematiek van de saldobenadering / plussen en minnen is in die gevallen omgezet naar de meerwaardebenadering. In Overzicht 1 benoem ik deze plannen en geef ik u ook inzicht in de status en licht ik kort de belangrijkste stand van zaken toe.

Overzicht 1: Concrete plannen waarbij de meerwaardebenadering wordt toegepast

Bestemmingsplan	Status	Toelichting
Utrechtseweg 341 te De Bilt	Ontwerpbestemmingsplan	Herontwikkeling van bedrijfslocatie naar woningbouw (130 grondgebonden woningen). Overeenkomst wordt opgesteld (18 januari behandeling in GS). Vaststelling bestemmingsplan gepland op 27 januari
Landgoed Paleis Soestdijk	Ontwerpbestemmingsplan	Restauratie en instandhouding van het Paleis en – omwille van de financiering daarvan - woningbouwontwikkeling. Overeenkomst wordt binnenkort getekend (21 december vastgesteld in GS). Vaststelling bestemmingsplan gepland op 23 februari.
Drakenburgergracht Zorg 2022 (Baarn)	Ontwerpbestemmingsplan	Uitbreiding van zorginstellingen Sherpa en Amerpoort vanwege complexere zorgvraag t.a.v. m2 wonen en dagbesteding. Het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk niet aan de provincie aangeboden. Gemeente is hier bestuurlijk over geïnformeerd. De wethouder heeft deze fout van gemeentezijde erkend en toegezegd dat in overleg wordt gezocht met provincie om het bestemmingsplan in lijn te brengen met de IOV. De MWB is mogelijk niet juist toegepast. Vaststelling van het bestemmingsplan is aanvankelijk beoogd op 26 januari, maar waarschijnlijk niet meer haalbaar.
Landgoed Eyckenstein (De Bilt)	Concept ontwerp bestemmingsplan (juli 2021)	Binnen het landgoed zijn kleine ontwikkelingen gewenst en daarnaast natuurbegraven. Met name voor dit laatste is aanvankelijk de saldobenadering gevolgd en deze moet worden omgezet naar de

		MWB. Op dit moment vindt van gemeentezijde planvoorbereiding plaats en ambtelijk overleg met provincie.
Willem Arntsz Hoeve Den Dolder (Zeist)	Ontwerpbestemmingsplan "Historische Middenas"	Hart van de Heuvelrug project waarbij het gebied wordt getransformeerd naar een mix van wonen, werken, zorg en horeca. Vanaf 6 januari ligt dit plan ter inzage. Naar verwachting zullen onderbouwingen nog moeten worden aangescherpt en om die reden ligt een zienswijze van provinciewege in de rede. Parallel hieraan loopt het ontwerpbestemmingsplan "Noordelijk – en Zuidelijk ontwikkelveld" dat realisatie van woningen mogelijk maakt. De benodigde ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk wordt verantwoord vanuit "groot openbaar belang". Naar verwachting zullen onderbouwingen nog moeten worden aangescherpt en om die reden ligt een zienswijze van provinciewege in de rede.

Premature ontwikkelingen

Planvorming is geen statisch proces en de voortgang is van vele factoren afhankelijk. Oriëntaties en verkenningen zijn mede gericht op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Dit maakt het dan ook lastig om te komen tot een sluitend overzicht van ontwikkelingen waarbij de MWB wordt toegepast. Immers als toepassing van de MWB niet mogelijk is, is er geen sprake van haalbaarheid en zal een ontwikkeling niet plaatsvinden. Uit het in onderstaand Overzicht 2 opgenomen lijstje mag ten aanzien van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid dan ook geen conclusie worden getrokken.

Overzicht 2: Premature ontwikkelingen waarbij toepassing van de meerwaardebenadering wordt verkend

Ontwikkeling	Toelichting
KNVB (Zeist)	KNVB heeft na eerdere plannen in juni '21 een concept plan bij de gemeente ingediend. Gemeente moet hierop nog reageren. De uitwerking (met een compensatiegebied elders) voldoet niet aan de IOV. Dit is in een bestuurlijk overleg met de KNVB en gemeente Zeist ook aangegeven.
Doornse gat (Utrechtse Heuvelrug)	Plussen en minnen wordt omgezet naar MWB op dagrecreatieterrein.
Vinkeveense Plassen (De Ronde Venen)	Bebouwing (deels) legaliseren in combinatie met beschoeien met als doel behoud van legakkers. Saldobenadering wordt omgezet naar MWB. De provincie ondersteunt de gemeente vanuit het Netwerk Omgevingsgericht Werken (NOW).
Ouwehands Dierenpark (Rhenen)	Uitbreiding in combinatie met ontwikkeling mob-complex. Er is nog geen inzicht in de wijze waarop initiatiefnemer de MWB wil toepassen.
Stokweg 15b (Rhenen)	Conceptplan waarbij recreatiewoning als zodanig wordt bestemd. In het verleden heeft provincie hier een reactieve aanwijzing gegeven, omdat de ontwikkeling niet voorzorg in de vereiste natuurcompensatie.
Verplaatsing YMCA (Leusden/Woudenberg)	Verplaatsen scouting vanuit Leusden naar Henschotermeer. Momenteel vindt ambtelijk overleg plaats over het concept voorontwerp bestemmingsplan.
Willem Arntsz Hoeve Den Dolder (Zeist)	Hart van de Heuvelrug. Het bestemmingsplan "De Zorgkern" moet nog worden voorbereid. Wellicht wordt hier de MWB toegepast of wordt verzocht de NNN-begrenzing aan te passen bij de eerstvolgende actualisering van de Omgevingsverordening.

Naast deze "premature" plannen zijn er ook meer thematische ontwikkelingen waar te nemen waarbij de meerwaardebenadering mogelijk ook zal worden toegepast. Noemenswaardig zijn de toenemende vraag naar natuurbegraven, snelfietsroutes en energietransitieopgaven. Bij laatstgenoemde kan gedacht worden aan RES-zoekgebieden langs snelwegen in het NNN.