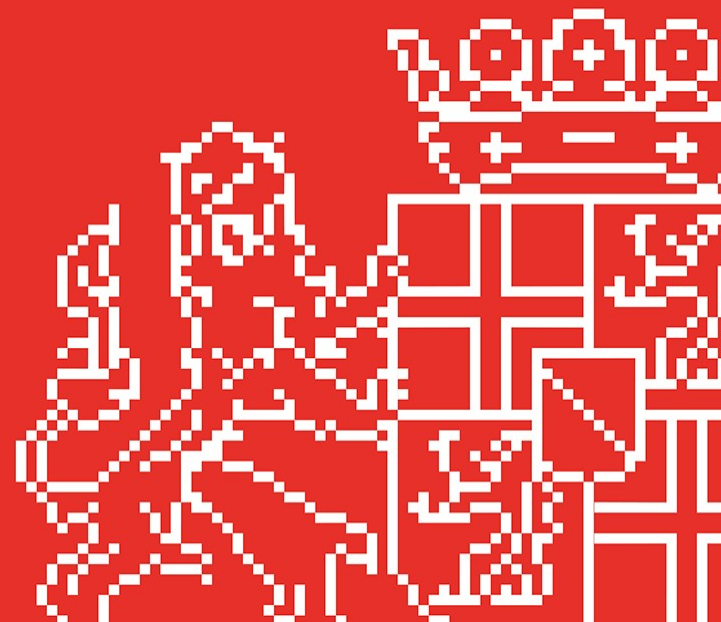




PROVINCIE ■ ■ UTRECHT

PRESENTATIE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN UTRECHTSEWEG 341, DE BILT

Infosessie commissie RGW
8 december 2021





Inhoudsopgave

1. inleiding en wettelijke kaders
2. proces planontwikkeling
3. versterken ruimtelijke kwaliteit (CHS en landschap)
4. NNN, meerwaardebenadering, borging
5. conclusie

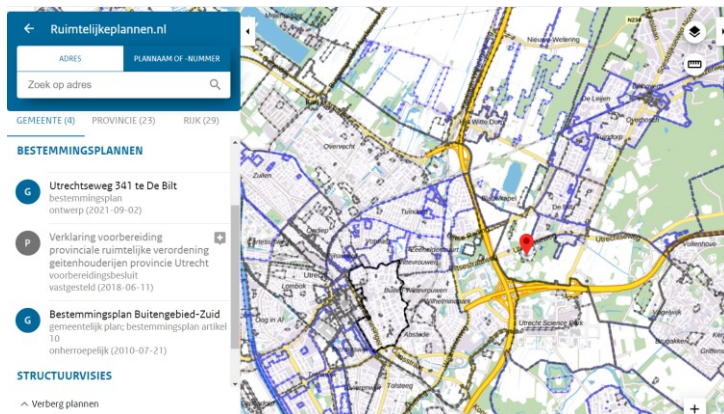
Ruimte voor tussentijdse vragen na elk onderwerp



Context en Wettelijk kader (Wro)

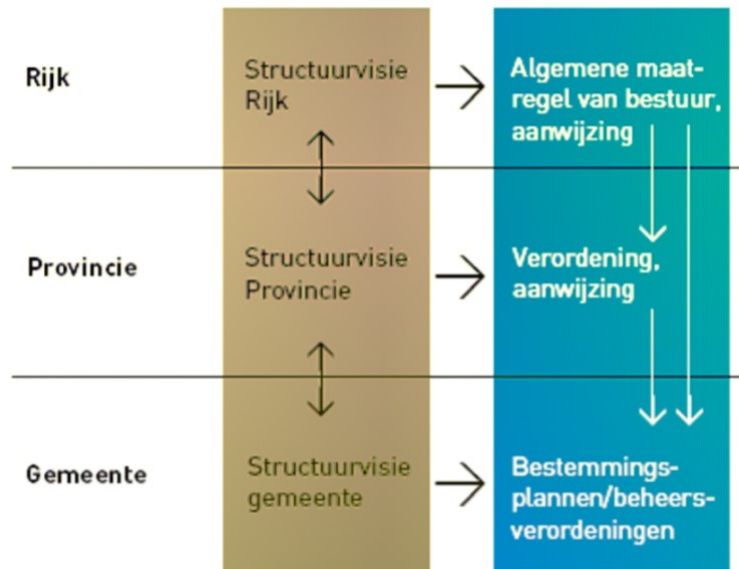
Context

Rol provincie bij bestemmingsplanprocedures
Vigerend planologisch regiem
Bestemmingsplanprocedure



Doorwerking langs bestuurlijke lijn

Doorwerking door middel van inzet van juridische instrumenten





- Vragenmoment opzet infosessie en wettelijke kaders



Proces

Vanaf 2015: Verwelius voornemens om in 2010 verleende omgevingsvergunning voor het plan “Bloeyendael” in overleg met gemeente en provincie te optimaliseren.

Houding provincie: positief over ruimtelijke kwaliteitsverbetering, wel nadrukkelijke aandacht voor kaders provincie (o.a. cultuurhistorische waarden, verstedelijkingsverbod, NNN)

2018 vaststellen ruimtelijke randvoorwaarden gemeenteraad. Maart 2021 start wettelijk vooroverleg. September 2021 ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Vaststelling in gemeenteraad: naar verwachting 23 december.



Opzet nieuwe plan

- Optimalisatie van bestaande vergunning
- Programma sluit beter aan op hedendaagse behoefte
- 130 grondgebonden woningen, 15 % middenhuur
- Voornaamste kwaliteitsverbeteringen: landschap, cultuurhistorie, natuur





- Vragenmoment planontwikkeling en wettelijke kaders



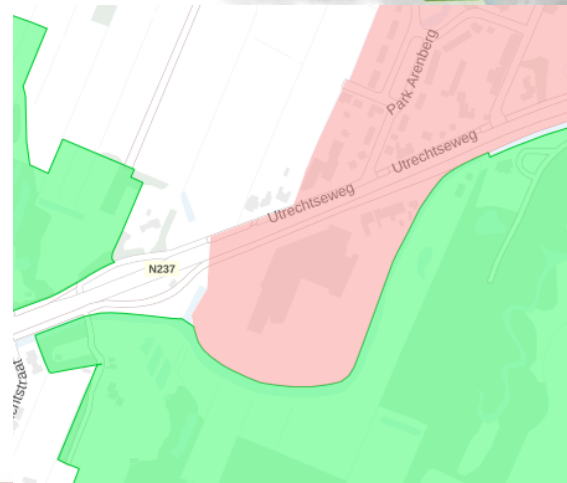
Kwaliteitsverbetering kernrandzone

Uitzondering op verstedelijkingsverbod landelijk gebied in IOV:

- Versterken ruimtelijke kwaliteit kernrandzone (art. 9.8 IOV)

Ontwerp op basis historisch cultuurlandschap (art. 7.7 en art. 7.9 IOV)

- Beleefbaar maken slagenlandschap: stratenpatroon + doorzichten
- Landschappelijke overgang besloten boskarakter en open slagenlandschap



Historische infrastructuur

Beleid richt zich op behoud en beleefbaarheid van iconische routes (art. 7.7 IOV)

- Terugbrengen historisch verloop Biltsche Grift langs Utrechtseweg (Via Regia)
- Karakteristiek bebouwingsbeeld
Stichtse Lustwarande: rijzige woningen in verkavelingsrichting



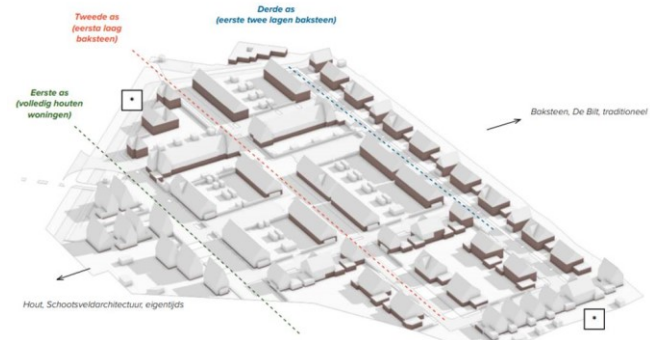


Versterken waarden militair erfgoed

Cultuurhistorische waarden van het militair erfgoed beter beleefbaar maken (art. 7.7 IOV).

Verbeteringen in nieuwe plan:

- grotere afstand tot Werken van Griffenstein: verruiming open schootsveld
- meer openheid in het bouwplan, lagere bebouwingsdichtheid
- in architectuur referentie aan Verboden Kringen (bouwen in hout).
- versterken en terugbrengen anti-tankgracht (incl. kruising met Biltse Grift)





Werelderfgoed

Geen HIA, want:

- Niet in werelderfgoed, wel attentiezone
- Destijds (2010) geen HIA (Heritage Impact Assessment) gedaan, want toen was nog geen sprake van (toekomstig) Werelderfgoed. Het nieuwe plan moet beoordeeld worden met het vergunde plan als uitgangspunt. Het nieuwe plan is een duidelijke verbetering ten aanzien van de waarden van het naastgelegen Werelderfgoed.
- Op dit moment is forse aaneengesloten bebouwing aanwezig
- Maatregelen 'leesbaarheid' cultuurhistorisch (militair) landschap en erfgoed (zie vorige sheet)





- Vragenmoment ruimtelijke kwaliteitsverbetering kernrandzone, cultuurhistorie, landschap



Toelichting Meerwaardebenadering

NNN- Nee-tenzij

Een bestemmingsplan mag geen nieuwe ontwikkelingen toestaan tenzij voldaan wordt aan de voorwaarden van één van de drie uitzonderingen:

- a. Groot openbaar belang
- b. **Meerwaardebenadering**
- c. Beperkte ontwikkelingen



Meerwaardebenadering

Binnen 10 jaar moeten de gezamenlijke activiteiten resulteren in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het NNN voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang.

- + **Oppervlakte**: minimaal volledige compensatie plus toeslag (natuurpunten)
- + Versterken van de **kwaliteit** (wezenlijke kenmerken en waarden)
- + Versterken van de **samenhang**

Wat is hier voor nodig:

- Natuurvisie met kansen en knelpunten
- Onderzoek naar de kwaliteiten van het gebied (soorten natuurtypen)
- Beoordeling en minimaliseren van de aantasting (ruimtebeslag en externe effecten)
- Bepalen en borgen van de compenserende maatregelen

Meerwaardebenadering-Natuurvisie

Natuurvisie:

- Versterken corridor en verbetering\oplossen knelpunten functioneren faunapassage (plus bereiken voor de **samenhang**)
- Realiseren natuurinrichting en verhogen **kwaliteit** voor de doelsoorten
- **Oppervlakte**compensatie Voorveldse polder vergroot stapsteen





Meerwaardebenadering

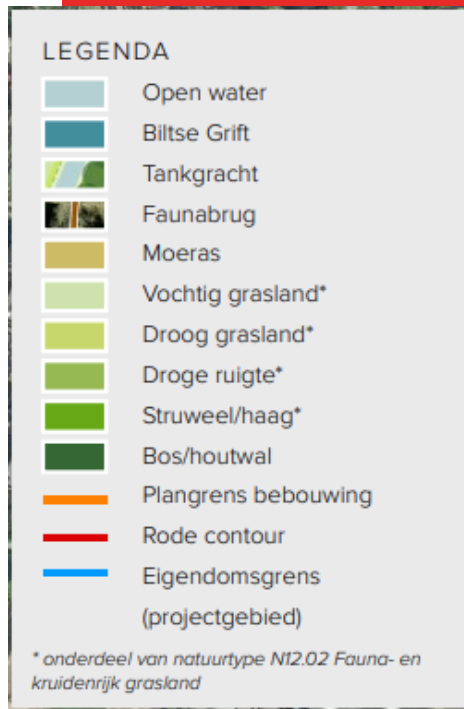
- **Samenhang**
- 150 m brede corridor vanaf faunapassage



Kwaliteit natuur faunapassage

Inrichting 2,2 hectare natuur

- schraalland (hoge prioriteit)
- moeras (middelhoge prioriteit 2)
- inrichting gebaseerd op eisen doelsoorten verbinding



Aantasting en compensatie oppervlakte








Per saldo toename NNN: 0,57 ha

Aantasting NNN	Oppervlaktecompensatie NNN
1,13 ha	Noord: 1,22 ha
	Zuid: 0,48 ha

Kwaliteit natuur compensatiegrond

LEGENDA

-  Greppel, niet doorlopend
-  Plas/dras, moeras
-  Vochtig grasland*
-  Droge ruigte*
-  Struweel/haag*

* onderdeel van natuurtype N12.02 Fauna- en kruidenrijk grasland

Inrichting 1,2 hectare natuur

- Kruidenrijkgrasland
- Greppels en struweel

- inrichting gebaseerd op eisen doelsoorten verbinding



Overzicht toegevoegde kwaliteit

Huidige status

Geel en blauw: wel NNN, (nog) niet ontwikkeld

Nieuw

Lichtgroen: wordt als natuur ingericht.

In totaal wordt 4,6 ha natuur gerealiseerd.

Nieuw gerealiseerde natuur aanvullend op provinciale ambities



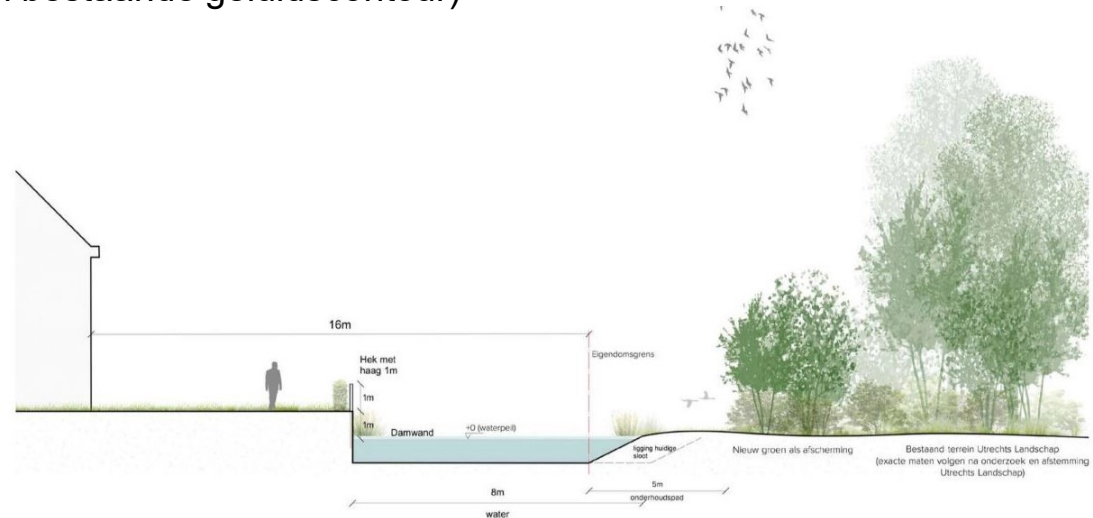
Huidig



Nieuw

Overige effecten woningbouw op natuur

- Brede waterpartij tussen woningen en ecologische corridor + ruigte en beschutting voor dieren
- Geen verstoring door licht door diverse maatregelen
- Geen effecten geluid (valt weg binnen bestaande geluidscontour)



Conclusie beoordeling provincie meerwaardebenadering

- Kwantiteit: **oppervlakte**verlies van 1,1 hectare wordt in ruime mate gecompenseerd
- Tegenover het verlies van 1,1 hectare landbouwgrond met waarden staat 4,6 hectare natuurinrichting (met grotendeels hoogwaardige **kwaliteit** natuurtypen)
- Robuustheid en **samenhang** wordt door de versterking van de faunapassage in belangrijke mate versterkt
- De aantasting is geminimaliseerd en er is geen sprake van aantasting van moeilijk vervangbare natuurtypen

Het plan is dan ook beoordeeld als passend binnen de kaders van de IOV onder voorwaarde van borging (zie volgende sheet)



Overeenkomst en borging

- Bestemmingsplan natuurbestemming + Voorwaardelijke verplichting
- Borging compensatie in overeenkomst
 - Uitvoering binnen 2 jaar onherroepelijk worden 1^e Omgevingsvergunning;
 - Instandhouding en beheer;
 - Na afronding vestiging Kwalitatieve Verplichting;
 - Controle door provincie
 - Boetebeding



Conclusie

- Doel: planoptimalisatie Bloeyendael
- Centrale vraag: past het plan in het provinciale beleid?
 - Ruimtelijke kwaliteitsversterking kernrandzone: landschap en cultuurhistorie
 - Meerwaarde voor natuur: tegenover de aantasting van de natuur staat de vereiste meerwaarde in **oppervlakte**, **kwaliteit** en **samenhang**
 - Juridische borging realisatie met verplichting en overeenkomst
- Vervolg
 - Vaststelling bestemmingsplan (gemeenteraad)
 - Beoordeling ontheffing soorten (provincie)

