

DATUM 10/C-10-2021
AAN Statencommissie Ruimte, Groen en Water
VAN Huib van Essen
ONDERWERP Ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 341, De Bilt

Inleiding

Het college van gemeente De Bilt heeft het bestemmingsplan dat 130 woningen mogelijk maakt aan de Utrechtseweg 341 in De Bilt op 2 september 2021 als ontwerp ter inzage gelegd (het bestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl onder identificatienummer NL.IMRO.0310.20010BP0020-ON01). De herontwikkeling van de bedrijfsbestemming op deze locatie, eerder bekend als het Hessingterrein en inmiddels als Verweliusterrein, naar woningbouw loopt al ruim een decennium. De provincie heeft gemeente en ontwikkelaar de afgelopen jaren begeleid bij de toepassing van het provinciale beleid.

Voorafgaand aan de commissievergaderingen RGW in oktober 2019, maart 2020 en oktober 2021 zijn vragen over deze ontwikkeling gesteld, waarop is geantwoord dat bij de uitwerking van het bestemmingsplan het provinciale beleid voldoende in acht moet worden genomen en dat dit door de provincie wordt begeleid. Nu het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd wil ik u informeren over begeleiding en beoordeling van het plan aan de Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening.

Toelichting

Kernrandzone

Het grootste deel van de ontwikkeling is gelegen binnen het stedelijk gebied (de rode contour) en heeft momenteel een bedrijfsbestemming. Gemeente De Bilt heeft in 2010 met instemming van de provincie een bouwvergunning verleend voor 104 woningen aan de toenmalige eigenaar Hessing. Nadat Hessing failliet is gegaan is Verwelius de nieuwe eigenaar van het terrein en de bestaande bouwvergunning geworden. Deze bouwvergunning is nog steeds onherroepelijk. Dit niet gerealiseerde bouwplan is naar de huidige inzichten kwalitatief onvoldoende: het betreft een op zichzelf staande ontwikkeling die niet goed is ingepast in het landschap en de cultuurhistorische kwaliteiten in de omgeving. Vanuit het vertrekpunt van de oude vergunning en de bestaande bebouwing ontstonden kansen om het landschap op deze locatie beleefbaar te maken en doorzichten op het landschap te creëren. Ook voorziet het vergunde bouwplan niet in een aanbod dat aansluit op de huidige vraag. Het vorige plan was om een zogenaamde gated community op te richten in een hoog prijssegment. Verwelius heeft aangegeven de kwaliteit van het plan én de omgeving ten opzichte van de bestaande bouwvergunning te willen verbeteren.

Om de kwaliteit te vergroten heeft de initiatiefnemer met de gemeente opnieuw integraal gekeken naar dit deel van de kernrandzone van De Bilt. Dit leidde ertoe dat diverse maatregelen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit onderdeel zijn geworden van het plan. Onderdeel van de kwaliteitsverbetering is ook het herschikken en een kleine toename van de verstedelijkingsmogelijkheden. Het toevoegen van verstedelijking buiten het stedelijk gebied is onder voorwaarde van versterking van de ruimtelijke kwaliteit toegestaan. Dit is vastgelegd in de Interim omgevingsverordening (IOV) in artikel 9.8 'instructieregel kernrandzone' en wordt in het bestemmingsplan gemotiveerd.

Meerwaardebenadering

Door de herschikking van de verstedelijkingsmogelijkheden ligt een deel van het stedelijk gebied in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor het NNN geldt dat het niet aangetast mag worden, tenzij het een ontwikkeling

betreft die voldoet aan de uitzonderingsbepalingen zoals genoemd in de Interim omgevingsverordening . Dit is vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening in artikel 6.3 'instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland'. Om het NNN niet aan te tasten zijn onderdelen van het plan het verbeteren van de samenhang en verbinding van het NNN. Er is een natuurvisie opgesteld, waar verschillende natuuronderzoeken aan ten grondslag liggen. Een belangrijk onderdeel hierin is de verbetering van de werking van de faunapassage onder de N237, ten westen van het terrein. Doordat het stedelijke gebied aan de westzijde van het plangebied wordt versmald, wordt de toeloop naar de faunapassage ruimer. Verder wordt het NNN ten noorden van het plangebied uitgebreid. Daarmee is uitvoering gegeven aan de meerwaardebenadering (art 6.3 instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland, lid 1b).

Cultuurhistorie en landschap; Werelderfgoed

Het plangebied is als gevolg van de verleende bouwvergunning uit 2010 buiten de begrenzing van het werelderfgoed de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) gehouden. Dat neemt niet weg dat de visuele integriteit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) een belangrijk aandachtspunt is. Ook hierbij geldt dat het van belang is om het voorliggende plan te beschouwen in relatie tot de onherroepelijke bouwvergunning op deze locatie. Ten opzichte van deze vergunning voorziet het voorliggende plan in een duidelijke versterking van de kwaliteiten van de cultuurhistorische waarden in het gebied. Belangrijk onderdeel is dat aanknopingspunten zijn gezocht én gevonden om de beleving van het militair-strategische landschap ter plaatse te versterken.

Tot slot

De gemeente en initiatiefnemer hebben bij dit bestemmingsplan veel aandacht besteed aan een kwalitatief plan waarbij rekening gehouden is met de belangen op gebiedsniveau. De provincie heeft de gemeente ondersteund bij de juiste toepassing van de provinciale belangen zoals verwoord in onze Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening en deze zijn in het plan goed geborgd. Vele kwalitatieve elementen zijn onderdeel van het plan, waaronder het creëren van doorzichten op het landschap, het beleefbaar maken van de cultuurhistorische kwaliteiten in de omgeving en het bieden van ruimte voor de natuur in de toeloop naar de faunapassage. De mogelijkheden voor woningbouw zijn in vergelijking met de onherroepelijke vergunning in redelijke verhouding verruimd. Per saldo maakt dat dit een positieve ontwikkeling is.

De gemeente is in een brief ambtelijk op de hoogte gebracht dat vanuit de provinciale belangen vastgelegd in de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.