

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
<http://www.provincie-utrecht.nl>

Datum	6 april 2010	Sector	GRO
Nummer	808205AA	Referentie	N.M. van Hattem
Uw brief van		Doorkiesnummer	030-2583273
Uw nummer		Faxnummer	030-2582601
Bijlage		E-mailadres	Nancy.van.hattem@provincie-utrecht.nl
		Onderwerp	Verklaring van geen bezwaar

Besluit van gedeputeerde staten van Utrecht op het verzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt om afgifte van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het realiseren van 104 woningen c.a. ten name van Ridderoord B.V.

I. Beslissing.

In onze vergadering van heden hebben wij besloten:

1. De gevraagde verklaring van geen bezwaar af te geven voor realisering van 104 woningen, garages/bergingen, een portiersloge/traforuimte met hekwerk en brug;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te achten.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. Omschrijving van het project.

Het project omvat het realiseren van 104 woningen, garages/bergingen, een portiersloge/traforuimte met hekwerk en brug, tuinmuurtjes op een perceel gelegen aan de Utrechtseweg 341. Toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is noodzakelijk, omdat het project niet kan worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan, waarin de betrokken gronden zijn bestemd voor “Bedrijfsdoeleinden”.

III. Ruimtelijke onderbouwing van het project.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan zijn gesteld in onze circulaire van 4 juli 2006.

IV. Voorlopig standpunt.

Op 6 oktober 2009 hebben wij als voorlopig standpunt ingenomen de verklaring van geen bezwaar af te geven met uitzondering van vier woningen gelegen aan de westzijde van het projectgebied. Wij waren daarbij de mening toegedaan dat met de inrichting van het terrein onvoldoende rekening gehouden wordt met

de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur, met name de te realiseren ecologische verbingszone met faunapassage.

V. Toepassing van de artikelen 4:7, 4:8 en 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op grond van de artikelen 4:7 en 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben wij het gemeentebestuur van de gemeente De Bilt en de aanvrager van de bouwvergunning, Ridderoord B.V. in de gelegenheid gesteld hun zienswijze omtrent de gegevens over de feiten en belangen waarop het conceptbesluit van 6 oktober 2009, mondeling of schriftelijk kenbaar te maken. Voorts hebben wij op grond van artikel 10:30 van de Awb het gemeentebestuur de gelegenheid geboden tot overleg. Zowel het gemeentebestuur van De Bilt als Ridderoord hebben tegen de voorgenomen gedeeltelijke weigering van de verklaring van geen bezwaar zienswijzen ingediend.

VI. Overwegingen ten aanzien van het project.

Het projectgebied ligt binnen de bebouwingscontour van het Streekplan. Bij de vaststelling van het streekplan is de contour rond het gehele bedrijfsterrein gelegd -inclusief parkeerterrein- met het oog op een mogelijke transformatie van het terrein. De ontwikkelingen op het Hessingterrein kunnen echter nadrukkelijk niet worden losgezien van de omgeving. Met betrekking tot de door de gemeente gevraagde verruiming van de contour hebben PS aangegeven er van uit te gaan dat de toekomstige nieuwe invulling van het Hessingterrein wezenlijk zal bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van de Utrechtseweg-zone en het omliggende landelijk gebied. Het streekplan geeft dan ook aan dat het wenselijk is, dat kwaliteitsverbetering centraal staat bij de voorgenomen transformatie van het Hessingterrein aan de Utrechtseweg. Daarbij kan aangesloten worden bij de provinciale visie op de Stichtse Lustwarande. De Utrechtseweg en bijbehorende zone is volgens het Streekplan belangrijk vanwege de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Het gebied ten zuiden van de Grift ligt binnen de streekplanaanduiding Landelijk Gebied 3, gekarakteriseerd als een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met een verweving van functies.

Het Hessingterrein ligt tussen twee natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de EHS. Ook het gebied ten zuiden van het Hessingterrein behoort tot de EHS. Het gebied ten westen van het Hessingterrein maakt onderdeel uit van de geplande ecologische verbingszone Oostbroek-Hollandsche Rading, die de natuurgebieden op de westelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug met elkaar moet gaan verbinden. De faunapassage bij Griftenstein is onderdeel én sluitstuk van de ecologische verbinding (EVZ) tussen de Langbroekerwetering en het Noorderpark. Aan de overzijde van de Utrechtseweg ligt het voor dit doel aangekochte en aan het Utrechts Landschap overgedragen Rodemterrein. Sanering van de tankstations vanwege de nabijgelegen EHS is onderwerp van de Samenwerkingsagenda met de gemeente De Bilt.

De gemeentelijke intentie om het nu nog sterk bedrijfsmatig vormgegeven terrein te transformeren naar een woongebied kunnen wij alleen maar ondersteunen. Wij onderschrijven de stelling van het gemeentebestuur dat met de transformatie van dit bedrijfsterrein naar een woongebied al gesproken kan worden van een kwaliteitsverbetering. Op het terrein bevindt zich momenteel een garagebedrijf. De oppervlakte van het projectgebied bedraagt circa 45.000 m², waarvan ongeveer 8.250 m² bebouwd is. Het om de bebouwing gelegen terrein wordt gebruikt als stallingsruimte voor auto's/bussen en is grotendeels verhard met asfalt of steltonplaten. Het gebied heeft daarmee een sterk bedrijfsmatige uitstraling. Het

woongebied zal in de voorgestelde vorm een aanmerkelijk ander aanzien geven binnen de omgeving dan het geval is bij het sterk bedrijfsmatig bebouwd en vormgegeven terrein. Met de positionering van de hoofdgebouwen ten opzichte van elkaar en op enige afstand van de Utrechtseweg, alsmede met de ligging van woningen in een groene setting wordt beoogd de uitgangspunten van het de Stichtse Lustwarande te respecteren. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap worden in vergelijking met de huidige situering verbeterd.

Nadrukkelijk van belang is de ligging van het projectgebied in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur en de te realiseren ecologische verbindingszone met faunapassage.

Wij hebben Alterra (Wageningen) verzocht te onderzoeken welke vorm en afmetingen de ecopassage en corridor moeten hebben om de ecologische verbindingszone optimaal te kunnen laten functioneren. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het Alterra-rapport 1837 “Ecopassage Griftenstein bij de N237, Advies voor het ontwerp van de faunapassage en toetsing effecten van verstoring vanuit de omgeving” (Wageningen 2009). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat gezien de doelsoorten (Natuurgebiedsplan Kromme Rijn, Werkdocument Ecologische Verbindingszone Provincie Utrecht) er:

- een 150 meter brede strook met een variatie aan biotopen nodig is (open water, moeras/natte ruigte, natte/vochtige graslanden, droge graslanden, droge ruigte, struweel en bos);
- rond de toelopen van de faunapassage, onder de N237 door, een rustgebied met een straal van 150 meter is, waarbinnen alle vormen van verstoring worden weggenomen;
- maatregelen nodig zijn om de verwachte negatieve effecten van de woningbouw op de faunapassage te mitigeren.

De ecologische verbindingszone bestaat uit een combinatie van biotopen. Het betreft de volgende biotopen, welke gebaseerd zijn op de doelsoorten in het gebied (Werkdocument Ecologische Verbindingszone Provincie Utrecht, Natuurgebiedsplan Kromme Rijn; de ligging van de biotopen in het terrein is een interpretatie van de provincie):

- open water, moeras/natte ruigte (Grift en de beide oevers)
- natte schraallanden (lage delen tussen Grift en de werken van Griftenstein)
- droge schraallanden en ruigten (hogere delen van de werken van Griftenstein)
- struweel (nat struweel oevers van de Grift, droog struweel hogere delen van Griftenstein)
- bos ((nat bos oevers van de Grift, droog bos hogere delen van Griftenstein)

Alterra heeft negen verschillende opties voor een ecopasssage op hoofdlijnen uitgewerkt en de voor- en nadelen aangegeven. Een grote faunatunnel met ecoduiker voor water lijkt de meest haalbare. Hiervoor is gekozen, omdat het andere alternatief een ecoduct, vanwege het grote ruimtebeslag, de cultuurhistorische waarden van de werken van Griftenstein (Nieuwe Hollandse Waterlinie) te veel aantast.

De verwachting is dat door een uitgekiend ontwerp van de faunapassage en van de toelopen naar de faunapassage alsmede door het treffen van maatregelen om negatieve effecten uit de omgeving tegen te gaan, de faunapassage voor een groot aantal doelsoorten waaronder de ree geschikt zal zijn. Om dit laatste te realiseren is rond de toegang van de faunapassage een bufferzone nodig met een straal van 150 meter. Een deel van deze bufferzone valt binnen de voorziene woningbouw op het terrein van de fa. Hessing. Voor een uitgekiend ontwerp van de faunapassage zullen de ontwerprichtlijnen voor een

faunatunnel gehanteerd worden. Tevens zullen er ruime en laag in het landschap gelegen toelopen aangelegd worden, om doorzicht in de faunapassage en zicht op groen aan de andere zijde van de faunapassage te garanderen.

De voorkeurslocatie van de faunapassage (de “middenas”) is ingegeven door de noodzaak om aan weerszijden van de faunapassage zoveel mogelijk ruimte te creëren voor de buffer- en geleidingszones waarbinnen inrichtingsmaatregelen kunnen worden getroffen om verstorende elementen af te schermen en de dieren richting de faunapassage te leiden. Met 'ruimte die beschikbaar is' wordt bedoeld de (min of meer) open ruimte tussen de bebouwing van De Bilt in het oosten en de bebouwing van de De Bilt-Zuid in het westen. Het Hessingterrein is dus niet als grens van het zoekgebied genomen. Datzelfde geldt voor de Grift en de verspreide bebouwing, zoals het huis naast het gemaal aan de noordzijde en de bebouwing van Stomphorst aan de zuidzijde. Deze bebouwing is gezien als onderdeel van de open ruimte c.q. 'ruimte die beschikbaar is', inclusief optie tot amovatie/uitplaatsing.

Het verplaatsen van de faunapassage in westelijke richting naar de Werken van Griftenstein heeft als gevolg dat de Werken van Griftenstein niet de natuurlijke afscheiding kan vormen voor bebouwing aan de westelijke kant van de ecologische verbindingzone. Bovendien geeft deze optie problemen met het maken van een optimale toeloop naar de faunapassage, doordat de Grift te dicht op de opening ligt. Het hellingspercentage van de toeloop wordt dan te groot.

Alterra heeft de volgende verstoringsbronnen vanuit de omgeving bekeken:

- Verstoring van kwetsbare biotopen door betreding
- Verstoring van fauna door geluid
- Verstoring van fauna door licht
- Verstoring van fauna door aanwezigheid bewoners / huisdier

Verstoring van fauna en kwetsbare biotopen door betreding en huisdieren kan volledig voorkomen worden door afscherming van de ecologische zone aan de kant van de N237 d.m.v. een geluidscherm. Toegang vanaf de woningbouwlocatie is bovendien niet te verwachten doordat de gehele woningbouwlocatie op een eiland komt te liggen met slechts twee toegangen aan de kant van de provinciale weg N237. De provincie en de gemeente moeten er dan voor zorgen dat de Werken van Griftenstein aan de zuidkant van de N237 niet regulier toegankelijk zijn voor recreanten.

Verstoring fauna door geluid en licht kan voldoende voorkomen worden door afscherming van de ecologische zone aan de kant van de N237 door middel van een geluidscherm. Tevens zullen de verlichting langs de N237 en op de woningbouwlocatie aangepast moeten worden om lichtverstrooiing naar de ecologische verbindingzone en de toelopen van de faunapassage tegen te gaan.

De geluids- en lichtinvloeden van de woningbouw moeten weggenomen worden door de aanleg van een ontoegankelijke grondwal van 2.0 m hoogte met daarop een struweel van inheemse beplanting van 3 tot 5 meter hoogte. De wal moet vanaf de N237 een lengte hebben van 150 m en ligt vanaf de N237 tussen de Biltse Grift en de woningkavels. De voet van de wal moet overgaan in een natuurvriendelijke oever met riet langs de Grif. Omdat de Grift en de oevers onderdeel uitmaken van de ecologische verbindingzone kan de wal niet daar aangelegd worden maar moet deze binnen het projectgebied aangelegd worden.

In de hoek tussen de Grift en de N237 nabij het voorziene appartementencomplex moeten in aanvulling op het voorgaande enkele inheems bomen geplant worden.

De Grontmij heeft een uitgebreid “Nee, tenzij”-advies opgesteld in de Natuurtoets Park Bloeyendaal. De conclusie van de Grontmij is dat de woningbouwplannen geen ruimtebeslag leggen op de EHS. Ook zal de kwaliteit van de EHS verbeteren doordat 3.4 ha grond gelegen tegen de EHS overgedragen wordt om de ecologische verbindingzone te versterken. Feitelijk is dat het geval, niettemin zijn er wel belangrijke negatieve uitstralingseffecten van de woningbouwlocatie op de EHS c.q. op het kunnen functioneren van de corridor en faunapassage N237, zoals hiervoor omschreven.

Door de Grontmij wordt voorgesteld om aan de westkant van de ecologische verbindingzone achter de grondwal van de Werken van Griffenstein het aanwezige autosloopbedrijf te verplaatsen. Nog afgezien van de feitelijke mogelijkheden hiertoe, levert dit naar ons oordeel echter onvoldoende op voor natuur. De aanwezige grondwal van de werken van Griffenstein met beplanting schermen de activiteiten van het autosloopbedrijf al voldoende af. Een vergelijkbare afscherming aan de kant van Hessing is echter wel noodzakelijk om ook van die kant de effecten op de EHS van betreding, beweging, licht en geluid vanuit het woningbouwterrein effectief tegen te gaan.

De Grontmij maakt tevens een vergelijking tussen de huidige situatie als autobedrijf en de toekomstige situatie als woningbouwlocatie en de uitstralingseffecten op de EHS. Zij geeft daarbij aan dat de woningbouw meer verstoring oplevert in de avonduren, maar dat de uitbreiding van de EHS met 3.4 ha daar tegenop weegt. 3.4 ha extra grondgebied levert zeker een kwaliteitsverbetering op daar waar de ecologische verbindingzone verbreedt naar een zogenaamde stapsteen. De bottleneck ter hoogte van de geplande woningbouw ter hoogte van de faunapassage wordt daarmee echter niet ongedaan gemaakt, maar juist vergroot.

Concluderend.

Vanwege de bebouwing van het Hessingterrein is de optimale breedte van de ecologische zone ter hoogte van de faunapassage slechts voor 75% te realiseren. Van een goed functioneren van de zone zal dan geen sprake meer kunnen zijn. Hiermee worden alle gemeentelijke en provinciale inspanningen die al verricht zijn voor het realiseren van een goed functioneren de ecologische verbindingzone Oostbroek-Hollandsche Rading voor een belangrijk deel teniet gedaan.

In ons concepbesluit hebben wij aangegeven dat dit probleem opgelost zou kunnen worden door vier woningen uit de hoek tegen de corridor te verplaatsen. Hiermee wordt de realisering van een aarden wal langs de Grift op het terrein van Hessing veiliggesteld.

De geluids- en lichtinvloeden van de woningbouw moeten weggenomen door de aanleg van een ontoegankelijke grondwal van 2.0 m hoogte met daarop een struweel van inheemse beplanting van 3 tot 5 m hoogte. De wal moet vanaf de N237 een lengte hebben van 150 m en ligt vanaf de N237 tussen de Biltse Grift en de woningkavels. De voet van de wal moet overgaan in een natuurvriendelijke oever met riet langs de Grift. Omdat de Grift en de oevers onderdeel uitmaken van de ecologische verbindingzone moet deze wal binnen het projectgebied aangelegd worden. In de hoek tussen de Grift en de N237 nabij het voorziene appartementencomplex moeten op het Hessingterrein, in aanvulling op het voorgaande voorts nog enkele inheemse bomen geplant worden.

Bij brief van 21 januari 2010 heeft Ridderoord B.V. ons college laten weten tegemoet te willen komen aan de door ons in het conceptbesluit gestelde voorwaarden en de gevraagde grondwal op zijn grondgebied te gaan realiseren. Het gemeentebestuur heeft ons bij brief van 11 februari 2010 (kenmerk: VT/3403) laten weten, in te kunnen stemmen met de door initiatiefnemer voorgestelde marginale wijziging van het bouwplan. Het gemeentebestuur zegt hierin een positief effect voor de ecologie in het omliggende gebied te zien, hetgeen zij voorstaat. Hierin lezen wij nadrukkelijk de intentie van het gemeentebestuur achter de realisering van de grondwal te staan en hier aldus planologisch ruimte voor te gaan bieden. Op 22 februari 2010 (kenmerk: B1 7061/3933) hebben wij van het gemeentebestuur gewijzigde tekeningen ontvangen.

Het bouwplan is aangepast door één woning te laten vervallen en drie woningen te verkleinen en ten opzichte van de oorspronkelijke ligging te verplaatsen. Wij constateren dat hiermee voldoende ruimte wordt gecreëerd om de grondwal te realiseren op het grondgebied van Ridderoord B.V., waarmee het functioneren van de ecologische verbindingzone met faunapassage wordt gewaarborgd.

Om de daadwerkelijke realisering van de grondwal te garanderen wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen Ridderoord B.V. en de provincie.

Gelet op het vorenstaande zien wij geen aanleiding in te gaan op door Ridderoord en de gemeente De Bilt ingediende zienswijzen tegen de voorlopige gedeeltelijke weigering van de verklaring van geen bezwaar. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het Streekplan. Wij achten het project uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Wij hebben dan ook besloten de verklaring van geen bezwaar ex artikel 19, lid 1 WRO af te geven voor het realiseren van 104 woningen, op basis van de door het college van burgemeester en wethouders van De Bilt aan ons bij brief van 28 februari 2010, kenmerk B2 7061/3933 toegezonden gewijzigde tekeningen tek.nummer B-X-01 en B-G-54, gewijz. 08-02-2010, ingekomen bij gemeente De Bilt op 10 februari 2010.

Op de bij de aanvraag gevoegde situatietekening is overigens aangegeven dat het gebied wordt ontsloten door twee aansluitingen op de zuidelijke parallelweg van de N237. Voor dit wegvak wordt momenteel een reconstructie voorbereid. Over de vormgeving en inrichting van dit wegvak zijn o.a. met de gemeente De Bilt afspraken gemaakt. Afgesproken is dat op basis van het te verwachten aantal te realiseren woningen de locatie zal worden ontsloten via één aansluiting op de hoofdrijbaan. Deze nieuw te maken T-aansluiting maakt het mogelijk dat verkeer van en naar de woningbouwlocatie via de Utrechtseweg veilig kan worden afgewikkeld in zowel oostelijke als westelijke richting. De nu aanwezige zuidelijke parallelweg zal in 2011 worden getransformeerd tot een fietspad. Op basis van het 'veroorzakersprincipe' zijn de kosten voor deze aansluiting geheel voor rekening van Ridderoord B.V.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening heeft positief geadviseerd over het project. Ook het Bestuur Regio Utrecht heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

VII. Zienswijzen tegen het project.

Tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit project zijn bij bedoeld college zienswijzen ingediend door:

1. De heer K.J.A. Dolman, Dorpsstraat 79 De Bilt;
- 2.IVN-De Bilt e.o., p/a N. van Nooten-Gijn, Bosuillaan 303, 3722 XM Bilthoven;
- 3.Bewonersvereniging LUW, Laner en Standhart Advocaten, Postbus 14057, 3508 SC Utrecht;
- 4.Landinrichtingscommissie Herinrichting Groenraven-Oost, Postbus 2003, 3502 LA Utrecht;
- 5.Stichting Het Utrechts Landschap, Postbus 121, 3730 AC De Bilt.

Bij hun aanvraag om de verklaring van geen bezwaar hebben burgemeester en wethouders ons een kopie van de zienswijzen en hun standpunt daarover toegezonden. Met het gemeentelijk standpunt met betrekking tot de ingediende zienswijzen kunnen wij grotendeels instemmen. Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op het functioneren van de ecologische verbindingszone en de ontsluiting van het gebied verwijzen tevens naar het gestelde onder IV. Een kopie van de gemeentelijke weerlegging van de zienswijzen is hierbij gevoegd.

VIII. Bezwaar en beroep.

Op grond van artikel 55, sub a, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden dit besluit én het besluit waarop de verklaring betrekking heeft, voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht aangemerkt als één besluit. Dit betekent dat tegen deze verklaring van geen bezwaar nu geen bezwaar of beroep kan worden ingediend.

Wanneer het gemeentebestuur een besluit over het verlenen van vrijstelling en/of bouwvergunning heeft genomen, kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep instellen. Daarbij kunnen zij ook eventuele bezwaren tegen de afgegeven verklaring van geen bezwaar kenbaar maken.

IX. Verzending.

Een kopie van dit besluit zenden wij aan:

1. Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt, Postbus 300, 3720 AH Bilthoven;
2. Ridderoord B.V., Proostwetering 53, 3543 AC Utrecht;
3. VROM-inspectie Regio Noord-West te Haarlem;
4. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht;
5. De heer K.J.A. Dolman, Dorpsstraat 79 De Bilt;
6. IVN-De Bilt e.o., p/a N. van Nooten-Gijn, Bosuillaan 303, 3722 XM Bilthoven;
7. Bewonersvereniging LUW, Laner en Standhart Advocaten, Postbus 14057, 3508 SC Utrecht;
8. Landinrichtingscommissie Herinrichting Groenraven-Oost, Postbus 2003, 3502 LA Utrecht;
9. Stichting Het Utrechts Landschap, Postbus 121, 3730 AC De Bilt

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,