

Utrechtseweg 340 in De Bilt September 2017

Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Kadastraal	8
1.3	Principebesluit college	9
2	Beleidskaders	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	(Ontwerp) Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013 (herijking 2016) en de (Ontwerp) Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)	10
2.3	Regionaal beleid	10
2.3.1	Legger oppervlaktewater 2012	15
2.3.2	Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+	16
2.3.3	Herinrichtingsplan Groenraven-oost – Voorveldse Polder	16
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.4.1	Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030	17
2.4.2	Groenstructuurplan 2014-2024	18
2.4.3	Archeologische (verwachtings-)waarden- en beleidsadvieskaart	18
2.4.4	Woonvisie 2013 – 2020	19
2.4.5	Vigerend bestemmingsplan	19
2.4.6	Welstandsnota De Bilt, december 2013	20
2.4.7	Beeldkwaliteitsplan Het Vergelijk (Utrechtseweg)	20
3	Huidige situatie	22
3.1	Omgeving – Nieuwe Hollandse Waterlinie	22
3.2	Omgeving – Utrechtseweg	22
3.3	Omgeving – Park Arenberg	24
3.4	Omgeving – Utrechtseweg 341	25
3.5	Omgeving - plan Voorveldse Polder	25
3.6	Plangebied	27
4	Uitgangspunten voor ontwikkeling	28
4.1	Programma	28
4.2	Milieuthema's	28
4.3	Hoofdpzets	29
4.4	Terreinrichting	30
4.4.1	Groen	30
4.4.2	Water	30
4.4.3	Ontsluiting	30
4.4.4	Parkeren	32
4.5	Bebouwing	33
4.5.1	Deelgebied I – zone Utrechtseweg	33
4.5.2	Deelgebied II – besloten binnengebied	33
4.5.3	Bijmassa	34
4.6	Welstand	35
4.7	Duurzaamheid	36
5	Vervolg	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende randvoorwaarden hebben betrekking op de locatie aan de Utrechtseweg 340 in De Bilt. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen met een totale omvang van 4.985 m². Op deze percelen is nu een kantoor van de Plusmarkt gevestigd.

De gronden zijn verworven door de initiatiefnemer Beryllus Gamma De Bilt B.V. (Re-Shape Properties B.V. en Atlas Invest). De initiatiefnemer ziet kansen voor woningbouw op deze locatie en heeft het college verzocht een principe-uitspraak te doen over de realisatie hiervan.



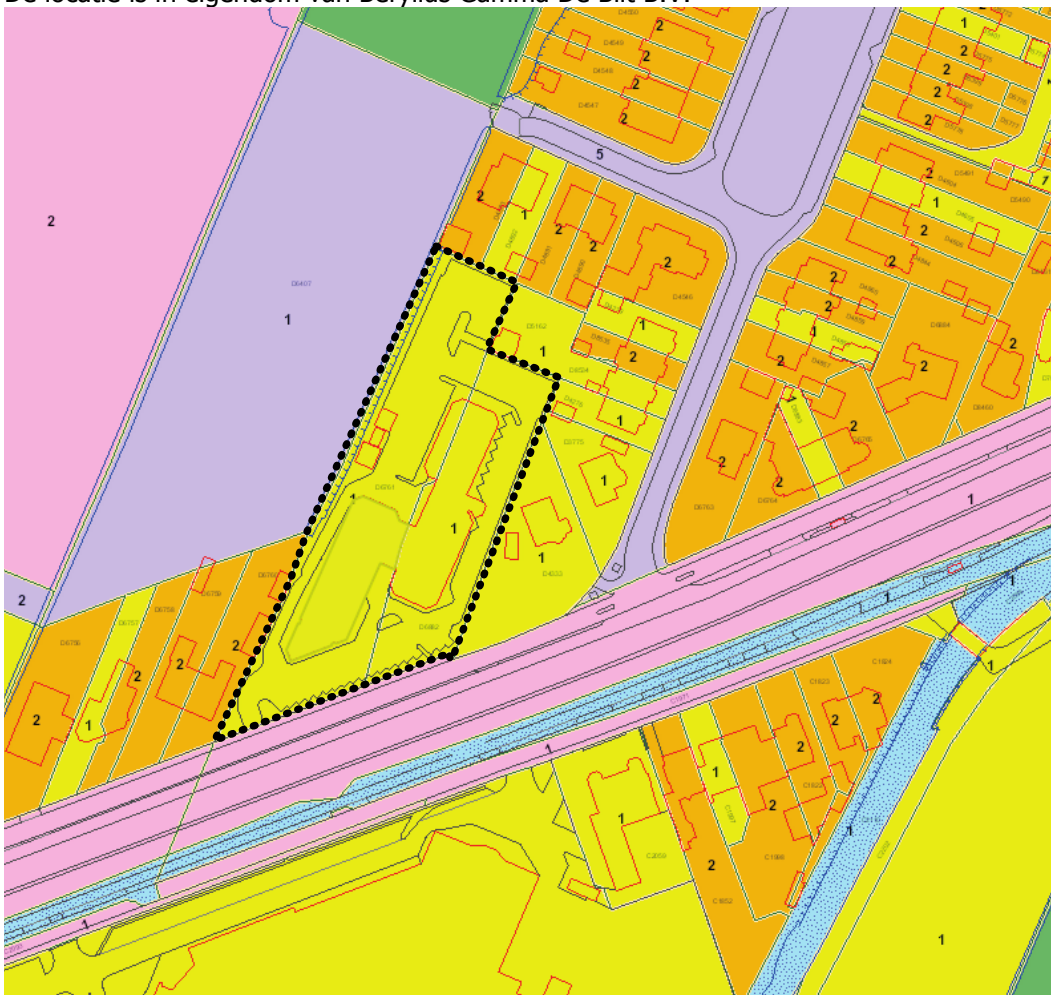
Het plangebied in zijn omgeving: gelegen aan de rand van de Bilt, vlakbij Utrecht.

1.2 Kadastraal

De locatie Utrechtseweg 340 betreft een tweetal percelen met een totale omvang van 4.985 m². Het betreft de volgende kadastrale percelen:

- Gemeente De Bilt, Sectie D, nummer 6761 (3.133 m²)
- Gemeente De Bilt, Sectie D, nummer 6882 (1.852 m²)

De locatie is in eigendom van Beryllus Gamma De Bilt B.V.



Locatie Utrechtseweg 340 met in lila gemeentelijk eigendom, in roze provinciaal eigendom en in geel en oranje privaat eigendom.

1.3 Principebesluit college

In maart 2016 is door de firma Beryllus Gamma Holding BV een verzoek tot een principe-uitspraak ingediend. Het verzoek had betrekking op de herontwikkeling van een bestaande kantoorlocatie tot een woonlocatie met vier tweekappers en vijf vrijstaande woningen.



Verkaveling behorende bij de Principe uitspraak

Per brief van 3 juni 2016 is de initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit over 'een positieve grondhouding onder voorwaarden'.

Kort samengevat verdienen de volgende punten nadere uitwerking:

- Differentiatie/variantie woningen vooraan de Utrechtseweg
- Uitwerking woonprogramma in relatie tot 'sociaal' woonbeleid
- Onderzoeken of gedraaide perceelsinrichting mogelijk/wenselijk is
- Berekening parkeerplaatsen i.r.t. lange opritten aanpassen op basis van ASV berekeningsaantallen
- Uitwerken bezoekersparkeren
- Ontsluiting op provinciale weg
- Ontsluiting in privaat of publiek beheer
- Milieuvadvis

2 Beleidskaders

Hieronder volgt een samenvatting van de relevante beleidskaders. De nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing zal hier verder op in moeten gaan.

2.1 Rijksbeleid

Van toepassing zijn:

- de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR);
- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro);
- de Wet ruimtelijke ordening (Wro) / Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- de Crisis en Herstelwet (Chw);
- de Nieuwe natuurwet;
- de Wet geurhinder en veehouderij.

Ladder van duurzame verstedelijking

Voor ontwikkelingen vanaf twaalf woningen dient getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat bekeken moet worden of er een regionale behoefte is naar de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend. Hierbij kan worden aangesloten bij provinciale of regionale woningbouwafspraken. Verder is van belang of de stedelijke ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Als dit het geval is, dan wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Het onderhavige geval betreft de ontwikkeling van twaalf woningen in bestaand stedelijk gebied, die passen binnen de regionale behoefte (zie 2.2. regionale uitwerking). Hiermee lijkt te zijn voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Het plan is niet op voorhand in strijd met een van deze beleidsstukken.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 (Ontwerp) Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013 (herijking 2016) (vastgesteld 12 december 2016)

In de provinciale structuurvisie is het beleid opgenomen betreffende diverse ruimtelijke thema's. In de hierna te bespreken provinciale verordening (paragraaf 2.2.2.) zijn voor de verschillende thema's regels opgenomen die toegepast moeten worden bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

De thema's uit de structuurvisie die voor deze locatie van belang zijn, zijn:

- Water;
- Klimaat, Energie en Gezondheid;
- Cultuurhistorie;
- Landschap;
- Natuur;
- Wonen en Werken;
- Verkeer en Vervoer;

- Regionale uitwerking;
- Landelijk gebied;
- Landbouw;
- Recreatie;

Hieronder zal per thema kort de belangrijkste, relevante, provinciale visie worden samengevat. In paragraaf 2.2.2. zullen de bijbehorende regels uit de provinciale verordening worden besproken.

Thema Water.

Voor deze locatie zelf is binnen dit thema geen visie opgenomen. Het westelijk gelegen buurperceel is aangemerkt als gebied "overstroombaar gebied". Het provinciale beleid is gericht op het behouden en bevorderen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie ter voorkoming van overstromingen.

Thema Klimaat, energie en gezondheid

Binnen dit thema zijn voor deze locatie diverse deelthema's van toepassing. Het betreft hier de deelthema's "Complex Gezonde en veilige leefomgeving", "Gebied Klimaatadaptatie" en "Gebied Ruimte bieden voor duurzame energie" en "Verklaringen Windturbines stedelijk gebied". Voor het naastgelegen perceel geldt nog het deelthema "Verklaringen Windturbines landelijk gebied". Deze deelthema's zullen hieronder kort worden aangestipt.

Binnen het deelthema "Complex Gezonde en veilige leefomgeving" is het provinciaal beleid gericht op het beschermen en realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving waarin ook stilte beleefd kan worden.

Binnen het deelthema "Gebied Klimaatadaptatie" is het provinciaal beleid gericht op het anticiperen op de ruimtelijke lange termijn gevolgen van klimaatverandering, zoals opwarming en meer neerslag. De beoogde lange termijn maatregelen moeten tevens de kwaliteit van de leefomgeving vergroten door bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan wateropvang om wateroverlast en eventueel watertekort bij hitte op te kunnen vangen.

Binnen het deelthema "Gebied Ruimte bieden voor duurzame energie" wil de provincie voldoende ruimte bieden voor realisatie van duurzame energiebronnen, waarbij gestreefd wordt naar zelfvoorzienendheid voor energie bij nieuwe gebiedsontwikkelingen. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven dient te worden beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de energiebesparing en inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan de toepassing van restwarmte, Warmte Koude opslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa. In 2040 wil de provincie klimaatneutraal zijn.

Cultuurhistorie

De provincie heeft haar grondgebied opgedeeld in een aantal verschillende Cultuur Historische gebieden. De locatie ligt in de CHS - Militair Erfgoed als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies, Stelling van Amsterdam, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandse Waterlinie en Grebbelinie, ligt de opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen behouden en beleefbaar maken van de linies in het landschap.

In het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) zijn de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam als Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde opgenomen met bijbehorende kernkwaliteiten. De Provincie wil de volgende kernkwaliteiten behouden en ontwikkelen:

- Samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- Groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
- Openheid

Deze kernkwaliteiten zijn op het perceel zelf niet aanwezig, maar het perceel biedt wel uitzicht op dit bijzondere cultuurhistorische gebied.

Landschap

De locatie ligt binnen het landschap "Rivierengebied".

Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. Schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. Samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. Samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. De Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Bij elke ontwikkeling in dit gebied dient het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteit centraal te staan.

Natuur

De ontwikkellocatie ligt niet binnen een groene contour of het Natuurnetwerk Nederland.

Wonen en Werken

De planlocatie is gelegen binnen de rode contour van de kern De Bilt. Het provinciaal beleid is primair gericht op ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor blijven kernen aantrekkelijk om te wonen en blijft het buitengebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Daarnaast ligt de locatie binnen de aanduiding "Kantoren". Het provinciaal beleid is er op gericht om vraag en aanbod van kantoorruimte zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Nu er teveel kantoorpanden leeg staan stuurt de provincie op het herbestemmen van leegstaande kantoorpanden en het terugdringen van onbenutte, niet-gerealiseerde, bestemmingsplanmogelijkheden.

Verkeer en Vervoer

De Utrechtseweg (N227), waaraan de ontwikkellocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van het regionaal wegennet. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de doorstroming op het regionale netwerk. Daarom werkt de provincie met een mobiliteitsscan en -toets, die voor elke ruimtelijke ontwikkeling de gevolgen voor het regionale wegennet inzichtelijk maakt. Op basis daarvan kunnen maatregelen worden genomen die de negatieve gevolgen voor de doorstroming, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en/of leefbaarheid voorkomen. Deze maatregelen moeten deel uitmaken van de planontwikkeling.

Regionale uitwerking

Voor de gemeente De Bilt heeft de provincie een stedelijk programma opgesteld. Voor de komende jaren heeft de gemeente nog veel binnenstedelijke capaciteit. Het stedelijk programma is dan ook ongewijzigd.

Landelijk gebied

De ontwikkellocatie valt zelf buiten het thema "Landelijk gebied". Het perceel direct ten westen van de ontwikkellocatie echter niet. Voor dit westelijk gelegen gebied wil de provincie de kwaliteit en vitaliteit behouden door het koesteren van functies die bijdragen aan het behoud van de openheid, kwaliteit en beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw, natuur en bos. Voor de kernrandzone rondom de kern De Bilt geldt tevens dat, als dit nodig is voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, ook nieuwe verstedelijking mogelijk is. Dit dient dan in redelijke verhouding te staan tot de gewenste kwaliteitsverbetering en de kern waartoe de kernrandzone behoort.

Landbouw

De ontwikkellocatie valt evenmin binnen het thema "Landbouw". Het direct aangrenzende, westelijk gelegen, perceel valt wel binnen dit thema en is aangeduid als "Gebied Landbouwgebied". Binnen dit gebied geldt dat landbouw de hoofdgebruiker is en dat, binnen voorwaarden, milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeiruimte zullen krijgen. Functiemenging is eveneens mogelijk. Het beleid is dan voornamelijk gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit en natuurontwikkeling binnen daarvoor aangewezen zones. De blijvende landbouw mag hiervan echter geen hinder ondervinden.

Recreatie

De ontwikkellocatie valt evenmin binnen het thema "Recreatie". Het direct aangrenzende, westelijk gelegen, perceel valt wel binnen dit thema en is aangeduid als "Gebied

Recreatiezone". Binnen deze zone wil de provincie bestaande recreatieve voorzieningen behouden en waar nodig versterken. Ontwikkelingen die het behoud en realisatie van recreatief groen belemmeren zijn niet toegestaan.

Conclusie

Het plan lijkt te passen in de provinciale structuurvisie, maar dit dient in de ruimtelijke onderbouwing nader uitgewerkt te worden. Voor het creëren van een natuurlijke overgang naar het buitengebied dient, waar mogelijk, eveneens rekening te worden gehouden met het provinciale beleid voor het perceel dat ten westen van de ontwikkellocatie ligt.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke verordening 2013 (herijking 2016) (vastgesteld 12-12-2016)

In de provinciale verordening zijn voor de ontwikkellocatie specifieke regels opgenomen die betrokken dienen te worden bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Deze regels sluiten aan bij de thema's uit de provinciale structuurvisie. Hieronder zullen deze regels worden omschreven en wordt geduïd of deze regels aan de ontwikkeling in de weg staan.

Mobiliteitsscan

In het bestemmingsplan dient te worden ingegaan op de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling ten aanzien van het aantal verplaatsingen (verkeersbewegingen), de ontsluiting voor de verschillende vervoerwijzen en of er een knelpunt kan ontstaan op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk.

In dat kader wordt opgemerkt dat op het perceel een kantoorpand aanwezig is met een oppervlakte van ongeveer 1300 m². Het pand is over het algemeen drie verdiepingen hoog. Het perceel is verder voornamelijk ingericht als parkeerterrein. De ontsluiting van het perceel vindt plaats op de parallelweg langs de Utrechtseweg. De parallelweg sluit vervolgens aan op de Utrechtseweg in de richting van Utrecht.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 7 grondgebonden woningen en 5 appartementen. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor sterk minder worden ten opzichte van het toegestane gebruik als kantoor. Twee grondgebonden woningen zullen rechtstreeks ontsluiten op de parallelweg. De overige woningen en appartementen ontsluiten via een gezamenlijke privéweg op de parallelweg. Aan de aansluiting van de parallelweg op de Utrechtseweg verandert verder niets.

Ten aanzien van de mobiliteit wordt verder opgemerkt dat aan weerszijden van de Utrechtseweg vrij liggende fietspaden liggen richting Utrecht en De Bilt. Verder is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer omdat er verschillende buslijnen dichtbij halteren. Dit zijn de lijnen 50, 51, 52, 53, 74, 251, 412, N50 richting Utrecht, Vianen, Zeist, Amersfoort, Wageningen en Veenendaal. Dit zijn echter vooral regionale bussen. De bus richting de Bilt centrum en Bilthoven halteert verder weg (op 10 minuten loopafstand). Daarnaast liggen de stations Bilthoven en Utrecht-Overvecht op ongeveer 5 km afstand van de ontwikkellocatie.

De ontwikkeling zal naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben op de doorstroming van de Utrechtseweg. Van een knelpunt zal daarom geen sprake zijn.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

In het nieuwe bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen die strekken ter bescherming van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De ontwikkellocatie ligt binnen de Hoofdstructuur "De Stichtse Lustwarande" en ziet op de daar aanwezige buitenplaatsen. De dichtstbijgelegen buitenplaats was de buitenplaats Arenberg, dat ten noordoosten van de ontwikkellocatie lag. Deze buitenplaats valt buiten het plangebied. De oorspronkelijke woning is niet langer aanwezig. De locatie is ontwikkeld tot woningbouwlocatie met een park, het Boetzelaerpark.

Verder ligt de locatie binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het meest

dichtbij gelegen onderdeel van de linie, Griffenstein, ligt op ongeveer 350 meter van de ontwikkellocatie. Dit gebied valt buiten het plangebied van de ontwikkellocatie.



Bron: <http://www.hollandsewaterlinie.nl/waterlinie/wegwijs/>

Op de ontwikkellocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die door de transformatie van kantoorlocatie naar woningbouwlocatie (onevenredig) worden aangetast.

Landschap

In het nieuwe bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen die strekken ter bescherming van het Rivierenlandschap. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen verder niet leiden tot een onevenredige aantasting van de benoemde kernkwaliteiten voor dit landschap (zie paragraaf 2.1). Door de transformatie van kantoorlocatie naar woongebied worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Het massale bouwvolume van het kantoor wordt teruggebracht naar het schaalniveau van de omringende woningen aan Park Arenberg.

Wonen en werken

De ontwikkellocatie is gelegen binnen de rode contour van de kern De Bilt. Binnen deze rode contour zijn bestemmingen en regels omtrent verstedelijking toegestaan. De transformatie van kantoren naar woningen behoort wel tot de mogelijkheden.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden ingegaan op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient hierop ingegaan te worden.

Conclusie

Het plan lijkt te passen in de provinciale verordening, maar dit dient in de ruimtelijke onderbouwing nader uitgewerkt te worden.

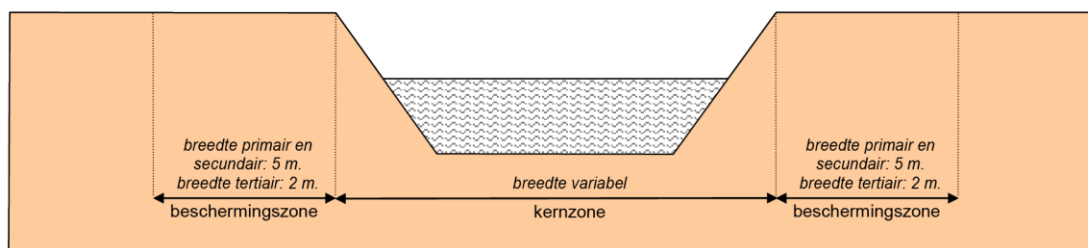
2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Legger oppervlaktewater 2012



Kaart Hoogheemraadschap: de locatie wordt begrensd door een tertiaire watergang (blauw= primair oppervlaktewater; groen=tertiair oppervlaktewater)

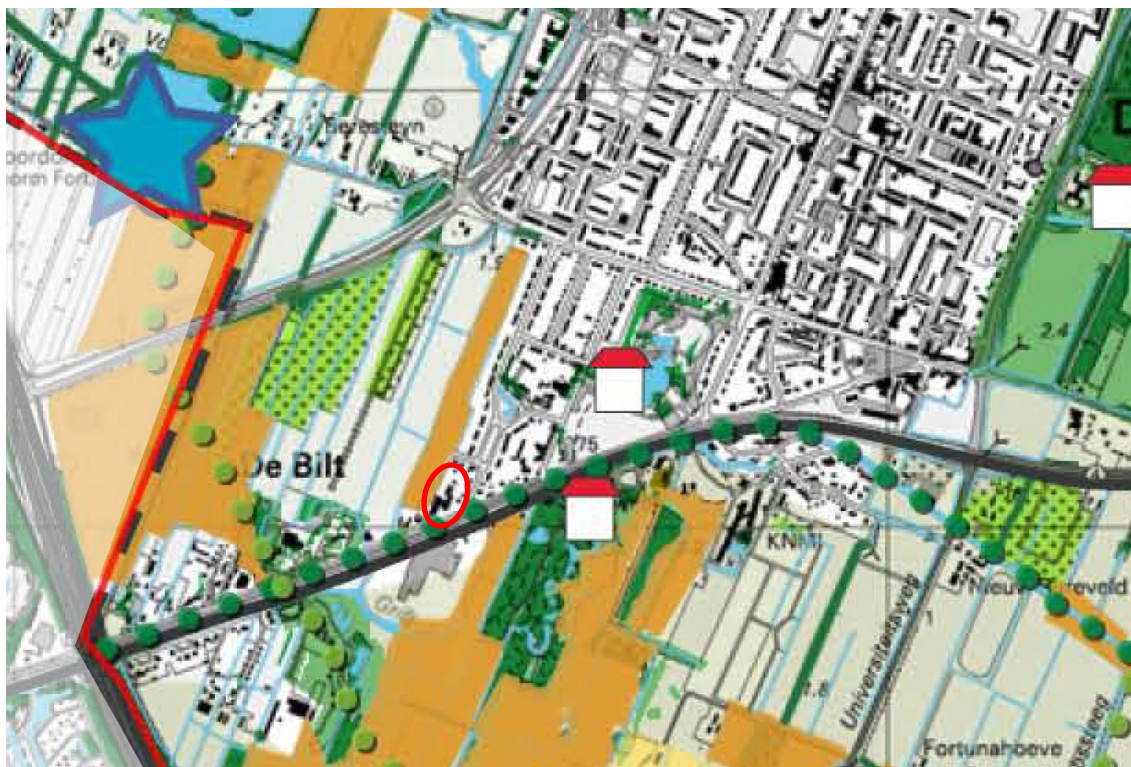
Het plangebied valt onder het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het waterschap maakt onderscheid in drie categorieën oppervlaktewater. De aangrenzende watergang valt onder het tertiaire wateroppervlak. Deze oppervlaktewateren zijn als het ware de haarvaten van het watersysteem en hebben onder meer een belang voor de waterberging. Het onderhoud (gewoon en buitengewoon) ligt hoofdzakelijk bij de aangeland (de eigenaar van het aangrenzende perceel).



Figuur 2 Beschermingszones

Aangrenzende eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun kant tot het midden van de watergang. Elke perceeleigenaar is verantwoordelijk voor een schone sloot gedurende het hele jaar: voor de halve breedte van de sloot en voor zover ieders eigendom langs de sloot ligt.

2.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+



Uitsnede uit de kaart van het Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ (Visie de Bilt LOP 2009)

Het landschapsonwikkelingsplan geeft een strategische visie op landschap en natuur in het Kromme Rijngebied. De visie is voor de omgeving van de ontwikkellocatie gericht op het behoud en herstel van groene vensters op de flanken tussen de dorpen ten behoeve van de ecologische en recreatieve functie en een fraaie landschappelijke afwisseling. In dat kader zijn de gronden ten westen van de ontwikkellocatie aangeduid als te ontwikkelen nieuwe natuur. Verder loopt aan de zuidkant van de ontwikkellocatie een tracé voor een te ontwikkelen ecologische verbindingzone. Voor de ontwikkellocatie zelf is geen visie van toepassing.

2.3.3 Herinrichtingsplan Groenraven-oost – Voorveldse Polder

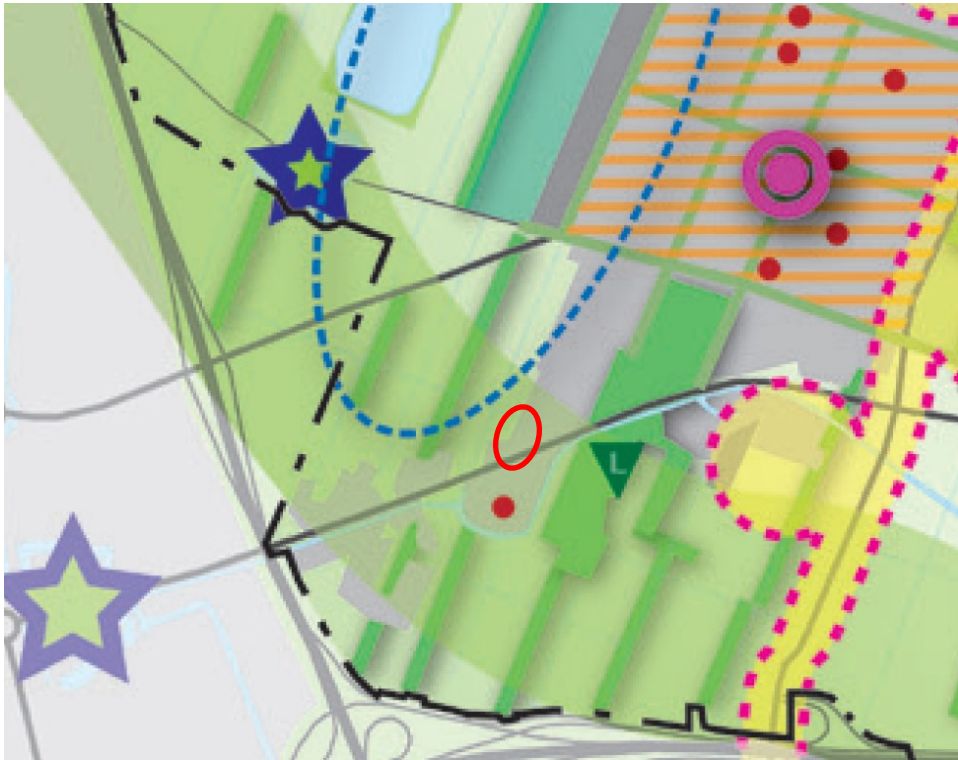
In 1992 is naar initiatief van Provincie Utrecht en in samenwerking met het rijk het besluit genomen om een herinrichtingsplan op te stellen voor het gebied 'Groenraven-Oost'. Dit gebied bestrijkt een deel van het grondgebied van 7 gemeenten. Het plan is gericht op het versterken van de functies recreatie, landbouw en natuur. De herinrichting maakte deel uit van de randstadsgroenstructuur en is inmiddels voor een groot deel uitgevoerd.

Naast het plangebied ligt de Voorveldsepolder. Deze polder maakt deel uit van Groenraven-oost. De ontwikkeling van Groenraven-oost werd echter beëindigd voordat het deelplan voor de Voorveldsepolder kon worden uitgevoerd. Daarom is inmiddels voor dit deelgebied in een zelfstandig plan uitgewerkt door verschillende grondeigenaren en belangengroepen, waaronder het Utrechts landschap en de gemeente de Bilt. Zie paragraaf 3.5

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

De kaart van de structuurvisie laat zien dat de locatie is gelegen aan de rand van de kern van De Bilt tegen het coulissenlandschap. Ook maakt de locatie deel uit van het gebied waarin versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie beoogd is middels recreatie, ecologie, waterberging en nieuwe landgoederen. Ten slotte bevindt het gebied zich aan de rand van een zoeklocatie voor gemeentelijke sportvoorzieningen, intensivering bedrijvigheid, recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling.



Uitsnede kaart Structuurvisie De Bilt

Het coulissenlandschap wordt in de structuurvisie aangeduid als kwaliteit die het landschap van De Bilt aantrekkelijk maakt. Het is wenselijk de beleefbaarheid van dit landschap te verbeteren door het toevoegen van nieuwe recreatieve verbindingen.

Daarnaast heeft de gemeente nog een woningbouwopgave van 875 woningen in de periode van 2013 tot 2025.

In de tekst van de structuurvisie worden een aantal typen woonwijken benoemd. De woonwijken van De Bilt vallen onder de categorie 'groene woonwijken'. De volgende tekst is daarbij relevant:

"De groene woonwijken van De Bilt en Bilthoven zijn door een stevig raamwerk van lanen, parken en groenstroken op veel plekken lommerrijk en groen en zijn her en der innig verknoopt met het omliggende landschap. Transformaties en eventuele nieuwe ontwikkelingen voegen zich binnen dit groene raamwerk en versterken het waar noodzakelijk. De maat, schaal en korrel van de bebouwing is hier ten opzichte van de andere kernen groter en de opzet meer planmatig en kleinstedelijk."

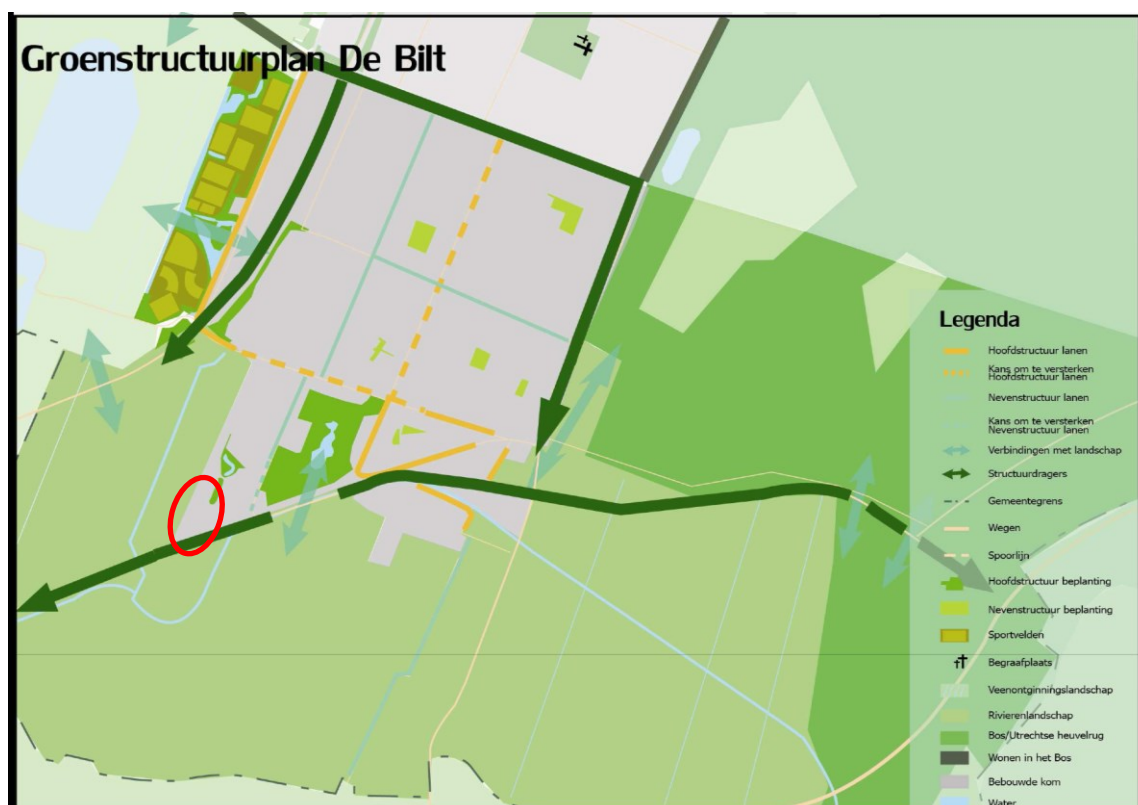
De ontwikkeling lijkt te passen in de structuurvisie.

2.4.2 Groenstructuurplan 2014-2024

In het groenstructuurplan wordt het plangebied zelf niet genoemd. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Er bevindt zich wel een aantal bijzondere groenelementen in de buurt.

De Utrechtseweg wordt genoemd en op de kaart aangeduid als een van de cultuurhistorische structuurdragers, waarbij het belangrijk is het zicht op landgoederen die langs deze weg liggen te behouden.

Vlakbij het plangebied ligt het van Boetzelaerpark. Dit park heeft een belangrijke recreatieve functie en daarnaast ook ecologische waarden. Het park fungeert als groene long voor de wijk. In het groenstructuurplan wordt de wens uitgesproken dit park te behouden en te beschermen en waar het kan te versterken.



Kaart Groenstructuurplan de Bilt

2.4.3 Archeologische (verwachtings-)waarden- en beleidsadvieskaart

Op de archeologische (verwachtings-)waarden- en beleidsadvieskaart van de gemeente De Bilt, (RAAP-RAPPORT 2596 2013) staat het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge trefkans (archeologische waarde 1). Dit houdt in dat er archeologische monumenten (AMK-terrein zonder wettelijke bescherming), vindplaatsen (incl. militair erfgoed) en historische kernen en landgoederen te verwachten zijn. Vanuit het beleid is het advies om geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dan dient bij bodemingrepen groter dan 50m2 voorafgaand aan de ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

2.4.4 Woonbeleid

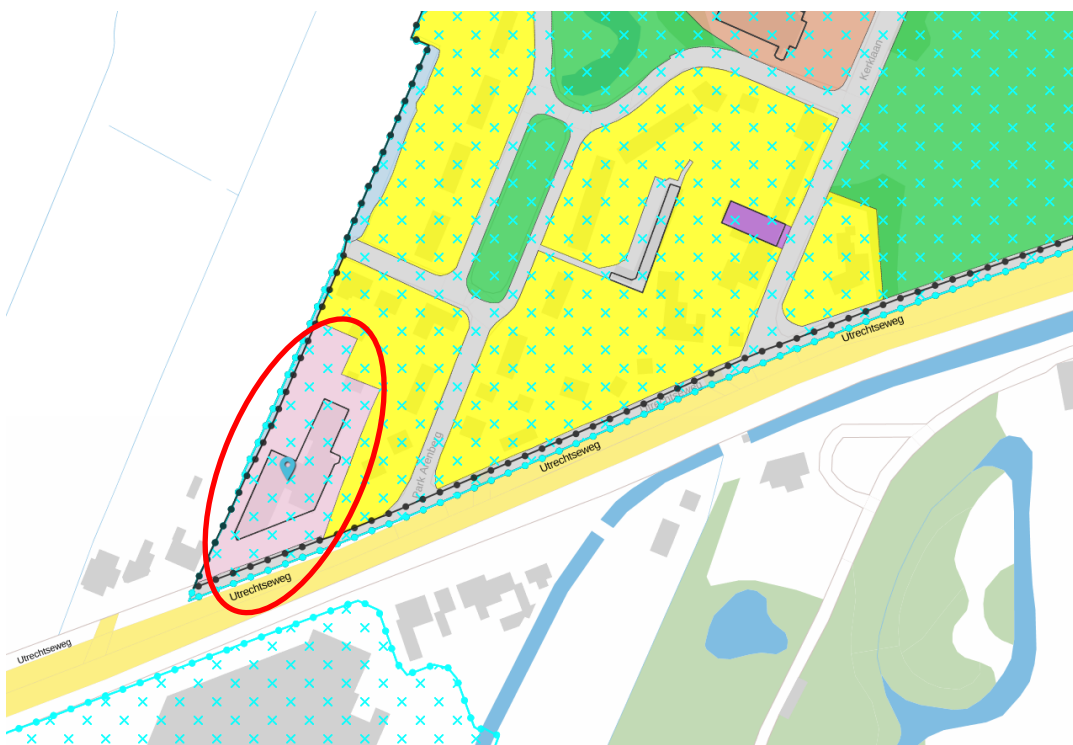
Het woonbeleid van de gemeente De Bilt is vastgelegd in de Woonvisie 2013-2020 en het Aanvullend woonbeleid van Woningwet naar gemeentelijk beleid 2016. In deze documenten zijn de ambities geformuleerd die de gemeente nastreeft en waaraan in principe iedere woningbouwontwikkeling haar bijdrage moet leveren.

Doelgroepen die extra aandacht verdienen zijn ouderen, in de grote kernen, vanwege de toenemende vergrijzing in de gemeente komende jaren en starters/ jonge gezinnen in de kleinere kernen vanwege de ontgroening en daarmee het belang deze doelgroep vast te houden ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit. Het is afhankelijk van de locatie van de ontwikkeling welke doelgroep prioriteit krijgt. Er wordt om inzet gevraagd voor de realisatie van woningen in het sociale segment, het middeldure huursegment (€710- €1000,-) en het goedkope koopsegment (< €200.000,-). Daarnaast vraagt de gemeente nadrukkelijk om een bijdrage in de vorm van levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Hierbij kan worden gedacht aan drempelvrije woningen, brede deurposten en nieuwbouwwoningen met een minimale gpr-score van 6,5.

Het transformeren van kantoren dan wel ander leegstaand vastgoed naar wonen is een van de ambities die volgt uit de beleidsdocumenten. Op deze manier wordt leegstand teruggedrongen en binnenstedelijk wonen gerealiseerd. Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie.

2.4.5 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt de Beheersverordening De Bilt 2 (Dorpsstraat e.o. deelgebied 5) uit 2005. Het perceel heeft hierin de bestemming 'kantoor'. Binnen de bestemming 'kantoor' zijn alleen kantoren toegestaan met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Woningbouw is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan: locatie heeft bestemming kantoor

2.4.6 Welstandsnota De Bilt, december 2013

Het plangebied valt onder het Welstandsgebied 'objecten en voorzieningen', niveau 'soepel'. Aangezien het betreffende object, het kantoorgebouw, wordt gesloopt is het logisch aan te sluiten bij de aangrenzende welstandsgebieden. Dat betekent dat aan de zijde van de Utrechtseweg wordt aangesloten bij het welstandsgebied 'dorpskernen en -linten' en achter de zone langs de Utrechtseweg bij het welstandsgebied 'vroegstedelijke uitbreidingen'. Aangezien voor de overige (woon-)bebouwing aan de Utrechtseweg het welstandsniveau 'normaal' van toepassing is, is het logisch om bij een herontwikkeling naar wonen het welstandsniveau 'normaal' te hanteren. De criteria die van belang zijn, zijn in het voorliggende document samengevat in paragraaf 4.6.



Kaart welstandsgebieden de Bilt: lila=objecten en voorzieningen; lichtbruin=dorpskernen en -linten; oranje=vroegstedelijke uitbreidingen

2.4.7 Beeldkwaliteitsplan Het Vergelijk (Utrechtseweg)

Dit beeldkwaliteitsplan uit 2004 heeft als doel het schetsen van een samenhangend en duurzaam perspectief voor de Utrechtseweg en het omliggende landschap. Het plan geeft richtlijnen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. Het pand Utrechtseweg 340 wordt in dit beeldkwaliteitsplan expliciet benoemd als storende bebouwing. De voorliggende ontwikkeling biedt dus de mogelijkheid hier een beter passende oplossing te realiseren. De spelregels voor landschap, ecologie en bebouwing uit het beeldkwaliteitsplan bieden daar waardevolle kaders voor. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft dat de Utrechtseweg door twee landschapstypen loopt: het veenweidelandschap en het coulissenlandschap. De planlocatie ligt op de grens van deze beide landschapstypen. De volgende spelregels zijn specifiek van toepassing op het plangebied:

- Leesbaar maken van de landschappelijke onderlegger: het slotenpatroon van het veenweidelandschap zichtbaar maken vanaf de openbare weg;
- Beplantingscoulissen kunnen worden ingezet als ruimtelijk instrumentarium om de bebouwingsstructuur aan te koppelen, zodat die zich meer vanzelfsprekend in het landschap voegt;
- Indien mogelijk een doorzicht mogelijk maken vanaf de Utrechtseweg richting het open weidelandschap. Beplanting kan worden ingezet als instrumentarium om het doorzicht duidelijk te markeren en vorm te geven;
- Positief beïnvloeden van natuurwaarden: aanbrengen van weg- en erfbeplanting langs de Utrechtseweg;

- Bij bebouwing: indienen van een landschapsplan waarin aangegeven wordt hoe de natuurwaarden worden onderkend en versterkt;
- Bij vervanging en uitbreiden van gebouwen moet de vergroting van de bouwmassa gecompenseerd worden door een zelfde oppervlak te beplanten met bomen nabij de gebouwen;
- Van de nieuwe bebouwing moet worden aangetoond hoe de maat en schaal aansluit bij de aanwezige bebouwing en het landschap;
- De bebouwing heeft de uitstraling van losse blokjes langs de Utrechtseweg met villa-achtige, voorname uitstraling;
- Nieuwbouw met een footprint van meer dan 500 m² is niet toegestaan;
- Ten aanzien van bouwhoogte is het uitgangspunt: twee bouwlagen met kap met een bovengrens voor de nokhoogte van 12 meter;
- De voorgevellijn dient minimaal 12 meter vanaf de eigendomsgrens te liggen. Het is niet verplicht om in de rooilijn te bouwen. Grote bouwvolumes liggen bij voorkeur verder van de eigendomsgrens;
- Bebouwing moet zich in principe conformeren aan de hoofdrichting van de slagenverkaveling. Dat betekent dat het hoofdvolume van de bebouwing de lengte van de kavelrichting volgt;
- De erfinrichting is passend in het landschap; bij erfafscheidingen wordt gebruik gemaakt van hagen en bomen van inheemse soorten;
- Het parkeren dient in gebouwde voorzieningen te worden ondergebracht onder de nieuwe gebouwen. Geheel of half verdiept;

De uitwerking van deze spelregels voor dit plan wordt beschreven in hoofdstuk 4. Enkele spelregels zijn niet vertaald in het voorliggende plan. Dit betreft voornamelijk punten die betrekking hebben op het leesbaar/zichtbaar maken het onderliggende en omliggende landschap. Dit landschap wordt in het plan zichtbaar gemaakt doordat aan de Utrechtseweg de verkavelingsrichting van het onderliggende landschap leesbaar wordt gemaakt. Omdat het perceel al bebouwd/verhard is, zijn er in het plangebied echter (nagenoeg) geen natuurwaarden aanwezig, is er momenteel geen doorzicht naar het landschap mogelijk en zijn er (behalve aan de westrand) geen perceelssloten aanwezig. Omdat het plangebied onderverdeeld wordt in privé-erven is het bovendien niet haalbaar om deze elementen alsnog in voldoende grote omvang te introduceren.

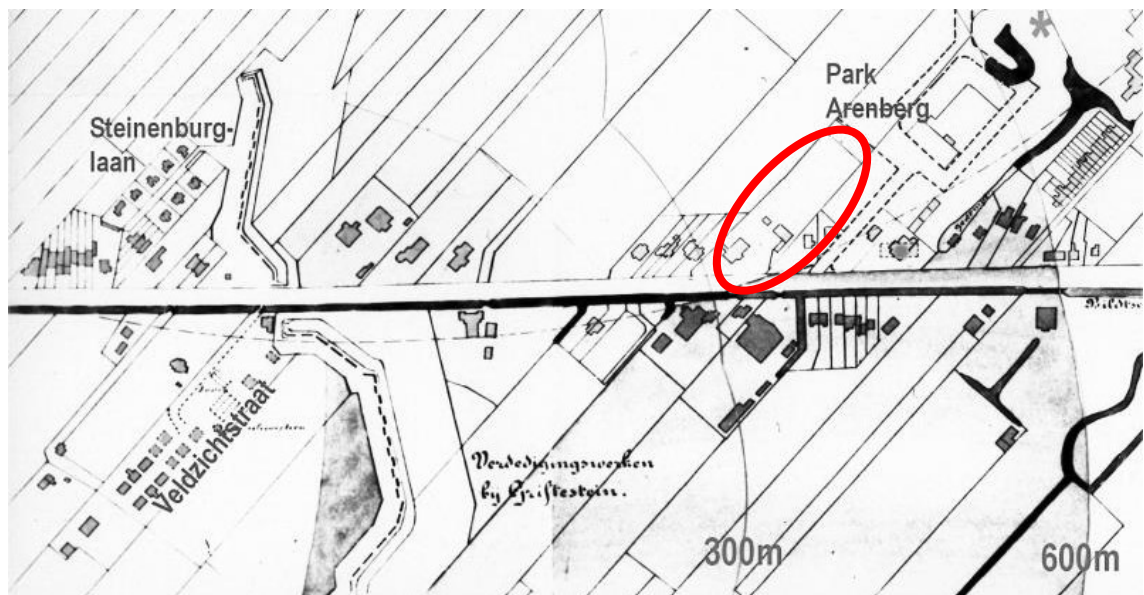
Van de spelregel dat de voorgevellijn minimaal 12 meter van de eigendomsgrens moet liggen, wordt bewust afgeweken. Deze spelregel beperkt de mogelijkheden in het plangebied ten opzichte van de al bestaande situatie op omliggende percelen. Het is wenselijk dat aan de zijde van de Utrechtseweg juist wordt aangesloten op de naastgelegen lintbebouwing. Hier komen afstanden tot 6 meter vanaf de eigendomsgrens voor. Dat zal ook in dit plan mogelijk zijn.

Het is in dit specifieke geval verdedigbaar om de spelregel die vereist dat er wordt geparkeerd in gebouwde voorzieningen niet toe te passen. Dit ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het plan. Ten opzichte van de huidige situatie vindt er namelijk een significante extensivering van zowel bebouwing als parkeren plaats. Het nieuwe plan voorziet in voldoende ruimte voor parkeren op het maaiveld.

3 Huidige situatie

3.1 Omgeving – Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied bevindt zich in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ten oosten van de Werken bij Griffenstein. Het plan ligt in het schootsveld van zowel deze werken als van het noordelijk gelegen Fort Voordorp. In de kringenwet uit 1853 werd bepaald dat er in de bebouwingsvrije zones rond deze verdedigingswerken geen stenen bebouwing meer mocht worden opgericht. Rond Fort De Bilt zijn daarom een aantal typerende houten panden gebouwd die in tijden van oorlog snel afgebroken konden worden. Rond de Werken van Griffenstein werden hier de nodige uitzonderingen op gemaakt. Hierdoor kon onder andere de bouw van het buurtje Park Arenberg plaatsvinden.

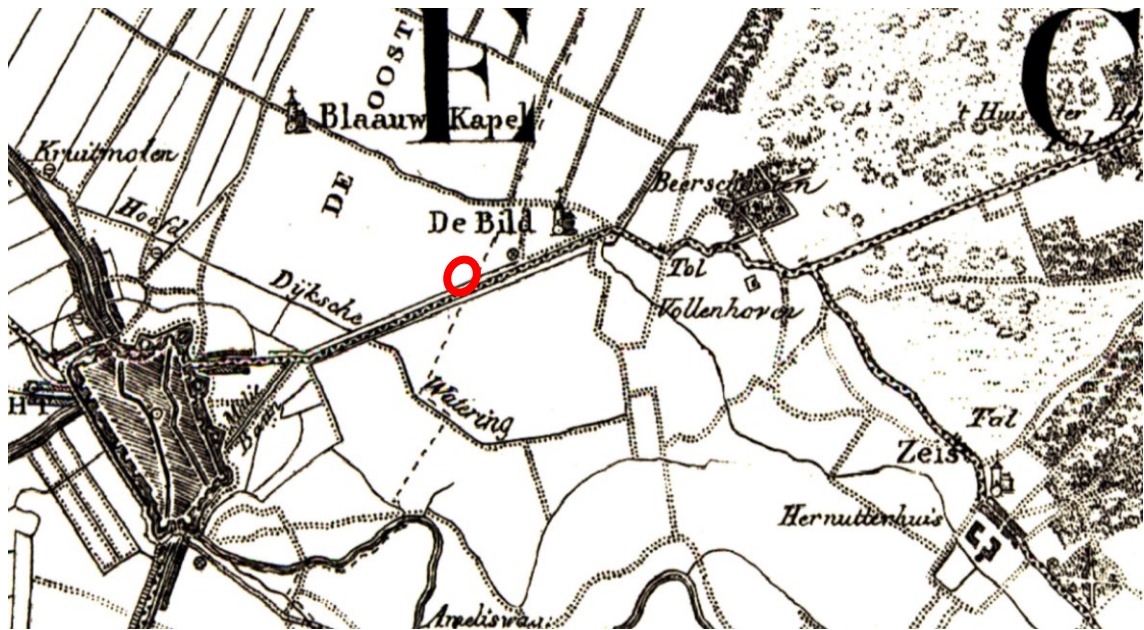


Kaart Utrechtseweg 1929 met bebouwingsvrije zones uit kringenwet

Momenteel is de openheid van de voormalige schootsvelden is nog maar beperkt beleefbaar vanaf de Utrechtseweg. In het bijzonder tussen nummers 350 en 358 is een ruime doorkijk aanwezig waar de openheid achter het bebouwingslint goed ervaren kan worden. Vanuit de planlocatie is deze openheid echter zeer goed te ervaren. Nagenoeg de volledige westrand van het plan grenst aan het open gebied. Hiermee is voor een lange termijn zekerheid over een groen uitzicht vanaf die zijde van het plangebied.

3.2 Omgeving – Utrechtseweg

De Utrechtseweg was van oudsher de hoofdverbindingroute tussen Utrecht en Arnhem. Na de Bilt splitst deze route zich bovendien in onder andere de Soestdijkseweg en de Amersfoortseweg via welke routes de Utrechtseweg ook een hoofdverbinding vormde richting respectievelijk Baarn en Amersfoort. Tussen 1879 en 1949 maakte de Utrechtseweg tevens deel uit van de (elektrische) tramlijn Utrecht-Zeist.



De prominente positie van de Utrechtseweg in het landschap tussen Utrecht en De Bilt begin 19^{de} eeuw.

Na de aanleg van de A12, A27 en in het bijzonder de A28 (midden jaren '80), verviel de functie van de Utrechtseweg als verbindingsweg voor de lange afstand. Toch heeft de weg ook nu nog een regionale verkeersfunctie als onderdeel van de provinciale weg N237. Het deel van de Utrechtseweg ten oosten van De Bilt maakt nu deel uit van de N225. De oorspronkelijke Utrechtseweg vormt de ruggengraat van de Stichtse Lustwarande; een afwisselend landschap met een lint van buitenplaatsen tussen Rhenen en De Bilt. In de directe omgeving van het plangebied liggen dan ook een aantal van deze buitenplaatsen (Sluishoef, Sandwijck en Het Klooster).



Luchtfoto de Bilt met aanduiding planlocatie

Rondom het plangebied loopt de Utrechtseweg dwars door een open landschap en doorsnijdt het de oorspronkelijke slagenverkaveling bijna diagonaal. Door de bebouwing en de begroeiing langs de weg wordt het zicht op het achterliggende veenweidelandschap deels weggenomen. Veel bebouwing staat hier parallel aan de richting van de oorspronkelijke slagenverkaveling. Dit bepaalt hier voor een groot deel het beeld van de Utrechtseweg.

Het profiel van de weg past bij de functie van de weg als hoofdontsluiting. De weg is breed opgezet met een twee keer twee rijstroken, royale bermen en vrij liggende ventwegen/fietspaden aan weerszijden. Aan weerszijden van de weg is een jonge laanbeplanting aanwezig. De bebouwing rond de weg staat doorgaans op royale kavels met veel groen. Hier staan ook de nodige volwassen bomen die maken dat de Utrechtseweg op veel plekken een groen aanzien heeft.



Profiel Utrechtseweg ter hoogte van planlocatie

3.3 Omgeving – Park Arenberg

Aan de noord en oostzijde grens het plangebied aan de achtertuinen van woningen aan de weg 'Park Arenberg'. Deze straat dankt zijn naam aan de buitenplaats Arenberg die zich tot 1928 op deze plek bevond. Het landhuis Arenberg stond ter hoogte van de huidige bebouwing van Utrechtseweg 322 en 324. Het groene plein en de vijver halverwege de straat herinneren aan de parkachtige aanleg van de voormalige buitenplaats.



Het straatbeeld in het centrale deel van Park Arenberg

De bebouwing van Park Arenberg bestaat hoofdzakelijk uit royale rijwoningen en tweekappers. De meeste rijwoningen maken onderdeel uit van typische rijtjes van vier woningen die telkens in het midden zijn voorzien van een onderdoorgang van waaruit de garages van de middelste twee woningen ontsloten zijn. Iedere woning heeft zo een garage in de eigen achtertuin die vanaf de voorzijde bereikbaar is.

Eén zijsprong van Park Arenberg sluit aan op het open gebied. Hier staat een drietal tweekappers haaks op de richting van het landschap. De overige rijtjes van Park Arenberg staan parallel aan de richting van het onderliggende landschap. Aan de zijde van het open gebied grenzen hier enkel achtertuinen.



De typische rijtjes met onderdoorgang van Park Arenberg



Buitenplaats Arenberg (uitsnede topkaart omstreeks 1928)

3.4 Omgeving – Utrechtseweg 341

Voor de locatie van Utrechtseweg 341 is in 2012 een bouwvergunning onherroepelijk geworden voor 104 woningen in een gated-community (Park Bloeyendael). Na het faillissement van de voormalig eigenaar autobedrijf Hessing, is dit plan verkocht aan de nieuwe eigenaar Verwelius. Sindsdien verkent Verwelius in overleg met Gemeente de Bilt de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nieuw plan dat past bij de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van deze locatie. Gezien de omvang van dit plan zijn er mogelijk verkeerskundige ingrepen nodig ten behoeve van de ontsluiting van het terrein op de Utrechtseweg. Deze ingrepen kunnen ook gevolgen hebben voor de ontsluiting van omliggende percelen waaronder het terrein van Utrechtseweg 340.



De huidige situatie van Utrechtseweg 340 (links) en Utrechtseweg 341 (rechts) in vogelvlucht

3.5 Omgeving - plan Voorveldse Polder

Op het moment dat de medewerking van het rijk aan de herinrichting van Groenraven Oost stopte, waren nog niet alle deelplannen uitgevoerd. Ook de herinrichting van de Voorveldse

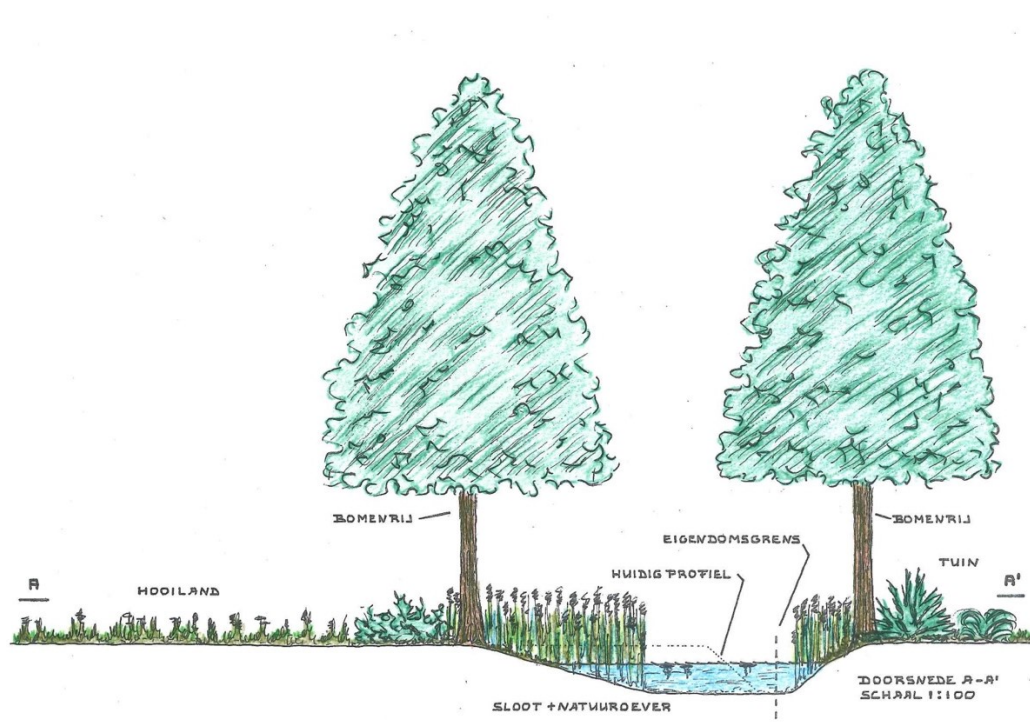
Polder had nog niet plaatsgevonden. Inmiddels is deze herinrichting weer op de agenda gezet door de Provincie Utrecht. De provincie werkt inmiddels met betrokken grondeigenaren en belanghebbenden aan een uitwerking van dit inrichtingsplan. Dit plan behelst nagenoeg het gehele gebied tussen de Utrechtseweg, Park Arenberg, De Biltse Rading en de A27.

Het perceel direct ten westen van de planlocatie krijgt een open inrichting met onder andere een trapveld. Ter hoogte van de uitloper van Park Arenberg begint een nieuw wandelpad dat met een kleine omweg langs het open perceel zal aansluiten op de Biltse Rading in het noorden. Zo ontstaat een nieuw mogelijkheid voor een rondwandeling door het gebied.



Uitzicht vanaf de uitloper van Park Arenberg over de Voorveldse Polder

De sloot op de grens van het plangebied en de Voorveldse Polder wordt verbreed en voorzien van een ecologische oever aan de westzijde. Hiermee wordt tevens bereikt dat de invasieve Japanse duizendknoop op deze oever verwijderd wordt en de bergingscapaciteit van de sloot toeneemt. Aan beide zijden van de watergang wordt een bomenrij aangeplant.



Voorstel nieuw profiel watergang Voorveldsepolder

3.6 Plangebied

De planlocatie is momenteel bebouwd met een kantoorgebouw dat tot de aankoop door Beryllus Gamma De Bilt B.V. functioneerde als kantoor van supermarktketen Plus. Dit kantoorgebouw valt aan de Utrechtseweg op vanwege de afwijkende architectuur en vooral door het forse bouwvolume in relatie tot de omgeving.

Het terrein rond het kantoorgebouw is nagenoeg geheel in gebruik als parkeerterrein. Het perceel is aan de zuidwest-zijde ontsloten op de ventweg van de Utrechtseweg. Ten noordoosten van deze inrit gaat de ventweg over in een vrij liggend fietspad. Aan de noord- en oostzijde grens de locatie aan achtertuinen van woningen aan Park Arenberg. Aan de westzijde vormt de bestaande sloot de erfgrans met de Voorveldse Polder.

Het bestaande gebouw is aan de Utrechtseweg verdeeld in twee beuken met bouwhoogte van grotendeels drie bouwlagen waarvan de derde bouwlaag is voorzien van de uitstraling van een kap. De randen van het terrein zijn voorzien van een bescheiden groene rand. Vooral aan de noordzijde van dit terrein heeft een besmetting met de invasieve exoot Japanse Duizendknoop plaatsgevonden. Deze zal bestreden moeten worden.



Kaart plangebied



4 Uitgangspunten voor ontwikkeling

4.1 Programma

Het initiatief dient bij te dragen aan de ambities zoals opgenomen zijn in het gemeentelijke woonbeleid. Dat betekent onder andere dat er gebouwd moet worden voor de doelgroep starters en/ of senioren. Een programma voor starters ligt op deze locatie niet voor de hand. Senioren zijn wel een mogelijke doelgroep. De locatie is gelegen in aan de rand van de kern De Bilt met haar vele voorzieningen. De ov bereikbaarheid zowel richting De Bilt en Bilthoven als richting Utrecht en regio gemeenten is goed. Senioren wonen over het algemeen graag in gelijkvloerse woningen in de vorm van een appartement of een grondgebonden nultredenwoning. Zowel in de koopsector als in de huursector zijn mogelijkheden en lijkt vraag.

De ontwikkelaar stelt voor om aan de Utrechtseweg 340 in totaal 12 woningen te realiseren. Bestaande uit een appartementengebouw van 5 woningen, een tweekapper en 5 vrijstaande woningen. Het appartementengebouw van 5 woningen lijkt geschikt voor senioren, mits deze woningen goed toegankelijk zijn voor senioren/mensen met een beperking (zie ook aspect toegankelijkheid onder kopje duurzaamheid). Het overige programma, in de vorm van vijf vrijstaande woningen en één tweekapper, zal aansluiten bij de woonwens van overige (regionaal) woningzoekenden.

4.2 Milieuthema's

Voor dit onderdeel wordt advies gevraagd aan ODRU. Deze quickscan zal de basis vormen voor eventuele nadere onderzoeken. Dit onderdeel wordt als te doen gebruikelijk verder meegenomen in de bestemmingsplan procedure.

4.3 Hoofdropzet

Het plangebied is te verdelen in twee zones; bebouwing aan de Utrechtseweg en het besloten binnengebied daarachter.

De bebouwing aan de Utrechtseweg wordt afgestemd op het beeld van de overige bebouwing aan de Utrechtseweg (het bestaande pand en Utrechtseweg 341 zijn daarbij geen representatieve referenties). Beeldkwaliteitplan Het Vergelijk (zie paragraaf 2.4.7) geeft voor het gehele plan duidelijke richtlijnen voor het aansluiten op de omgeving. In het bijzonder voor de strook aan de Utrechtseweg zijn deze kaders een belangrijk vertrekpunt. Een aandachtspunt voor deze voorste strook is daarbij het zichtbaar maken van de typerende aspecten van het onderliggende landschap. Vooral de diagonale richting van de verkaveling ten opzichte van de Utrechtseweg heeft hier invloed op de inrichting van het plan.

Het achterliggende gebied wordt bereikt via een collectieve insteekweg van de Utrechtseweg. Hier ontstaat een besloten gebiedje waar het parkeren plaatsvindt en de vrijstaande woningen ontsloten zijn. Het kleinschalige en de beslotenheid van deze insteekweg contrasteert met de groene ruimte van de Voorveldse Polder, aan de andere zijde van het plan. De vrijstaande woningen zijn met de achterzijde georiënteerd op dit gebied en zullen daar een belangrijk deel van hun kwaliteit aan ontlenen. De diepe achtertuinen en royale kavelmaten maken dat het plangebied gezien vanuit de Voorveldse Polder goed zal aansluiten op het beeld van de overige bebouwing van Park Arenberg aan deze zijde.

De volgende paragrafen geven richting aan de uitwerking van deze hoofdropzet.



Situatietekening Beryllus Gamma De Bilt B.V d.d. 12 mei 2017

4.4 Terreininrichting

4.4.1 Groen

Het Beeldkwaliteitplan 'Het Vergelijk' omschrijft dat de groene omgeving en de tuinen en parken van de villa's en landgoederen bepalend zijn voor een belangrijk deel van het karakter van de Utrechtseweg. Nieuwe ontwikkelingen dienen voorzien te zijn van een landschapsplan waarin wordt aangegeven dat de erfinrichting passend is in het landschap. Dit landschapsplan dient in de volgende planfase uitgewerkt te worden in overleg met de gemeente en voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:

- Toepassing van diepe voortuinen (vrij van parkeren) aan de Utrechtseweg zodat er voldoende ruimte ontstaat om het plan een groen aanzien te geven passend bij het beeld van de Utrechtseweg;
- Het aanbrengen van een groene berm langs de insteekweg;
- Een zodanige inrichting van de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen dat duidelijk is dat deze geen onderdeel uitmaken van de privé-kavels;
- Ten behoeve daarvan in ieder geval: inpassing van de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen met een lage groene haag van ca. 1m hoog;
- Overige erfafscheidingen bestaan eveneens uit hagen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten.
- Het ontwerp, de aanleg en het beheer van (groene) erfafscheidingen wordt zo mogelijk meegenomen in het ontwerp en de uitvoering van de terreininrichting van het gehele project;
- Behoud / herstel natuurlijke oever sloot (geen beschoeiing);
- Behoud reeds aanwezig stuk elzensingel aan slootkant. Bij voorkeur herstellen tot volledige singel met een onderlinge plantafstand van circa 5 meter.

Een bijzonder aandachtspunt voor het groen op de planlocatie is de aanwezigheid van 'Japanse Duizendknoop'. Deze invasieve exoot dient zorgvuldig bestreden te worden op een nader te bepalen methode. Voorkomen moet worden dat de Japanse Duizendknoop verspreid wordt door bijvoorbeeld verwerking in compost of verspreiding van snoeiafval.

4.4.2 Water

Het perceel bevat momenteel alleen oppervlaktewater ter plaatse van de perceelsloot aan de westzijde van het plangebied. Ten aanzien van deze sloot en de algemene waterhuishouding in het plangebied gelden de volgende aandachtspunten / vereisten:

- Er mogen geen aanlegsteigers of vlonders aan de oever van de sloot gemaakt worden;
- Terrassen of vlonders moeten op enige afstand van de oever komen te liggen;
- In acht nemen vereisten vanuit Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, o.a. ten aanzien van het onderhoud van de sloot;

4.4.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt volledige ontsloten op de Utrechtseweg. Momenteel is er slechts één toegang tot het terrein. Deze toegang bevindt zich in de zuidwesthoek. Hier sluit de bestaande toegang aan op de ventweg van de Utrechtseweg. Ten oosten daarvan verandert de ventweg in een fietspad. In de nieuwe opzet komen er meerdere ontsluitingen op de Utrechtseweg. De tweekappers hebben iedereen privé inrit en de rest van het plan wordt ontsloten vanaf de zuidoosthoek van het terrein. De ventweg zal daarom doorgetrokken moeten worden tot aan deze inrit. Dit vereist een aanpassing van de inrichting van dit deel van het fietspad (verbreding verharding en herinrichting). Dit is afgestemd met de eigenaar van de weg, de Provincie Utrecht. De provincie is in principe akkoord met dit voorstel mits de uitwerking in overleg plaats zal vinden.

De overige woningen worden ontsloten vanaf een nieuwe erftoegangsweg die het eigendom zal worden van een op te richten vereniging van eigenaren. De ontwikkelaar zal deze erfontsluitingsweg inrichten conform het inrichtingsplan (zie paragraaf 4.4.1 'groen'), de vereniging van eigenaren zal vervolgens verantwoordelijk zijn voor het beheer van deze weg en de bijbehorende collectieve delen van het terrein. De erftoegangsweg dient in ieder geval een voorziening te bevatten voor auto's om te kunnen keren.



De huidige Utrechtseweg

Langs de ventweg ligt voor genoeg alle bestaande panden een apart voetpad. Ter hoogte van het naastgelegen perceel (Utrechtseweg 334) ontbreekt dit voetpad. Voor onder andere schoolgaande kinderen betekent dit een niet optimaal veilige situatie. Bij de herinrichting van de ventweg is het wenselijk dat er bekeken wordt of het ontbrekende deel van dit voetpad alsnog gerealiseerd kan worden. De provincie onderzoekt of dit gerealiseerd kan worden.

Als gevolg van de ontwikkeling van de woningen in dit plan zullen het aantal verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van een situatie waarin het bestaande kantoorpand volledig bezet zou zijn. Per saldo genereert het bestaande kantoorpand dus een gelijk aantal of meer verkeersbewegingen dan de woningen. Wel zullen de woningen over de dag gezien een wat meer gespreid aankomst- en vertrekpatroon hebben dan het kantoorpand. In de ochtend ligt bij de woningen de nadruk op meer vertrek in de ochtend en meer aankomst in de avond. Bij het kantoorpand is dat precies andersom. De locaties waar het verkeer de Utrechtseweg op- en afrijdt blijft hetzelfde. Per saldo gaat de doorstroming op de Utrechtseweg er niet op achteruit. Het is dan ook niet nodig om onderzoek te doen naar / maatregelen te nemen ten behoeve van extra verkeersbewegingen.



De stoep langs de Utrechtseweg loopt dood op naastgelegen perceel

4.4.4 Parkeren

De woningen bevinden zich in de rest bebouwde kom, in het matig stedelijk gebied. Op basis van deze gegevens wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen (in aantal parkeerplaatsen per woning):

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| ➤ Appartementen (duur) | 1,8 (huur) / 2,0 (koop) |
| ➤ Appartementen (middelduur) | 1,4 (huur) / 1,8 (koop) |
| ➤ Appartementen (goedkoop) | 1,4 (huur) / 1,6 (koop) |
| ➤ Tweekappers | 2,15 (koop) |
| ➤ Vrijstaande woningen | 2,2 (koop) |

Hierbij is bezoekersparkeren, à 0,3 parkeerplaatsen per woning inbegrepen. Bij parkeren op eigen terrein, geldt een lange oprit met garage als 1,3 parkeerplaatsen. Een dubbele oprit met garage geldt als 1,8 parkeerplaatsen.

De grondslag voor deze parkeernormen is de zonering uit het GVVP en het gemiddelde parkeerkcijfer uit CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012). In het GVVP staat dat de gemeente De Bilt een gemiddeld autobezit kent in vergelijking tot steden met een zelfde stedelijkheidsgraad.

Op basis van deze normen zijn er voor het plan 24 tot 27 parkeerplaatsen nodig (waarvan 4 openbaar toegankelijk). Het werkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen is daarbij afhankelijk van de categorie waar de appartementen in vallen.

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en een groene inrichting van de strook langs de Utrechtseweg dienen alle parkeerplaatsen zich achter de voorgevellijn van de bebouwing aan de Utrechtseweg te bevinden. Bij voorkeur volledig uit het zicht, achter de bebouwing.

4.5 Bebouwing

Het plan is verdeeld in twee bebouwingszones: de zone langs de Utrechtseweg en het besloten binnengebied er achter. Het appartementengebouw heeft een relatie met beide gebieden en vormt als zodanig het scharnierpunt tussen beiden.

4.5.1 Deelgebied I – zone Utrechtseweg

Vanwege de ligging aan de hoofdontsluiting, is de kwaliteitsambitie aan de Utrechtseweg relatief hoog.

- De oriëntatie van de bouwmassa volgt de richting van het onderliggende landschap. Dit betekent dat de bebouwing niet parallel aan de Utrechtseweg ligt, maar dat de voorgevels haaks op de richting van het landschap staan;
- De gevel die direct naar de Utrechtseweg gekeerd is, is duidelijk vormgegeven als voorgevel;
- Vanwege de diagonale ligging van de bebouwing is bij ieder gebouw telkens één zijgevel bijzonder goed zichtbaar vanaf de Utrechtseweg. Deze gevel dient dan ook een zelfde kwaliteit uit te stralen als de voorgevel;
- Type woningen tweekapper en appartementen
- Alle woningen hebben een kap met een duidelijke nok, afgeplatte bovenkanten zijn hier niet passend. Bij het appartementencomplex is de kap geleed om het volume visueel te verkleinen;
- Goothoogte maximaal 8 meter
- Bouwhoogte maximaal 12 meter
- Aantal bouwlagen (inclusief kap) maximaal 3
- Footprint (per blok) maximaal 250 m²
- Bouwvlak zie uitgangspuntenkaart
- Afstand voorgevel tot eigendomsgrens Utrechtseweg 6 tot 12 meter
- Afstand tot de zijdelingse erfgrans minimaal 3 meter

4.5.2 Deelgebied II – besloten binnengebied

In het besloten binnengebied is meer ruimte voor een eigen karakter met een afwijkende vormgeving. In aansluiting op Park Arenberg is het echter wel van belang dat de woningen in dit gebied een eenheid vormen.

- De oriëntatie van de bouwmassa is haaks op de richting van het onderliggende landschap;
- De woningen zijn georiënteerd met de achtertuin richting het landschap;
- Type woningen vrijstaand, geschakeld of tweekapper
- Alle woningen hebben een kap met een duidelijke nok, afgeplatte bovenkanten zijn

- ongewenst.
- Goothoogte maximaal 6 meter
 - Bouwhoogte maximaal 10 meter
 - Footprint (per woning) maximaal 150 m²
 - Bouwvlak zie uitgangspuntenkaart
 - Afstand voorgevel tot insteekweg 8 tot 10 meter
 - Afstand tot de zijdelingse erfgrans minimaal 3 meter

4.5.3 Bijmassa

- Maximaal bebouwd oppervlak 50 m² per woning
- Maximale goothoogte 3 meter
- Maximale bouwhoogte 6 meter
- Minimale afstand tot voorgevel, deelgebied I 10 meter
- Minimale afstand tot voorgevellijn naastgelegen blok 1 meter

4.6 Welstand

Er dient voldaan te worden aan beeldkwaliteitplan 'Het Vergelijk' en de Welstandsnota De Bilt, december 2013. De relevante passages uit het beeldkwaliteitplan worden beschreven in paragraaf 2.4.7 van dit document, het vereiste dat er gebouwd parkeren wordt gerealiseerd, vervalt bij dit plan en de afstand van de voorgevel tot de Utrechtseweg hoeft geen 12 meter te bedragen maar slechts 8 meter. De relevante inhoud uit de welstandsnota wordt hieronder samengevat. Het plan valt in het welstandsgebied 'objecten en voorzieningen', niveau 'soepel'. De omliggende bebouwing aan de Utrechtseweg valt echter onder het welstandsgebied 'Dorpskernen en -linten' (met niveau normaal), en voor de achterliggende bebouwing geldt het welstandsgebied 'vroegstedelijke uitbreidingen' (met niveau soepel). voor dit plan wordt eveneens aangesloten bij deze welstandsgebieden.

Zone Utrechtseweg – welstandsgebied 'Dorpskernen en – linten'

Met name de volgende criteria zijn relevant:

Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.

Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of bij verspringing binnen de uitersten van de belendingen.
- Bijgebouwen e.d. achter de voorgevel van het hoofdgebouw situeren.

Massa en vorm

- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de oorspronkelijke of omliggende bebouwing met veelal heldere, enkelvoudige en eenduidige hoofdvormen.
- Toepassen van een kapvorm afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving. Eenvoudige (afgewolfde) zadeldaken overheersen.
- Uitgangspunt nokrichting is evenwijdig aan verkavelingsrichting van het landschap.
- Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.
- Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

Kleur en materiaal

- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Geen grote oppervlakken aan glas, spiegelende oppervlakken en kunststof bij beplating van gevels.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor over in het zicht gelegen, qua materiaal

en kleur verwant aan het hoofdgebouw.

Besloten binnengebied – welstandsgebied 'vroegstedelijke uitbreidingen'

Met name de volgende criteria zijn relevant:

Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige samenhang.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de samenhangende uitstraling van een bouwblok/cluster.
- Behouden van de ritmiek en herhaling in straatwanden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een individueel gebouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken van de bebouwing in de omgeving uitgevoerd.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een bouwblok/cluster is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.

Kleur en materiaal

- Binnen een bouwblok dienen materialen en kleuren van gevels en daken een eenheid te vormen. Voor toevoegingen geldt dat materialen en kleuren afgestemd moeten worden op het bestaande bouwblok/cluster.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een bouwblok/cluster is eigentijdse materiaal- en kleurgebruik mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.

4.7 Duurzaamheid

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma 2015-2018 'Groene meters maken' vastgesteld. De twee pijlers van dit programma zijn:

1. Een energieneutraal De Bilt in 2030
2. Stimuleren van een circulaire economie

Zoals aangekondigd in dit duurzaamheidsprogramma heeft de gemeente nieuw Duurzaam Bouwen (DuBo) beleid ontwikkeld. De gemeenteraad heeft het nieuwe dubo-beleid op 26 mei 2016 vastgesteld.

Ambities duurzaam bouwen

In het nieuwe DuBo-beleid gaat het om voortvarende ambities. Dat betekent een forse, maar realistische uitdaging voor de markt en gemeente. We gaan daarmee een flinke stap verder dan de huidige regelgeving en de autonome ontwikkeling. Het streven naar hoge 'rapportcijfers' in GPR gebouw past daarbij. We willen initiatiefnemers, architecten en bouwpartijen zoveel mogelijk stimuleren om een stap meer te zetten dan wat wettelijk verplicht is. De ambities zijn in de tabel hieronder weergegeven.

Tabel: Duurzaam bouwen ambities gemeente De Bilt

Bestaande Bouw	<ul style="list-style-type: none">• Een verhoging van de GPR-score met 2,5• Minimaal Label B• Streven naar Nul-op-de-Meter-Woningen
----------------	---

Nieuwbouw	<p>Bij nieuwbouw willen we graag een stapje verder gaan dan bij bestaande bouw en hebben we GPR-ambities per thema:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddeld over alle thema's een 8* • Minimaal een 9 voor 'energie' • Minimaal een 7 voor 'milieu' • Minimaal een 8 voor subthema 'toegankelijkheid' (onder thema 'gebruikskwaliteit') voor woningen met het predicaat 'levensloopbestendig' en voor publieke gebouwen • Streven naar tenminste Nul-op-de-Meter-Woningen <p>* Voor publieke gebouwen gemiddeld een 8,5</p>
-----------	---

Aanbod gemeente

Het gebruik van GPR gebouw-software wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en gevoel krijgen bij het effect van maatregelen op de GPR-scores. Voor een licentie kan contact opgenomen worden met E. Rot van de Omgevingsdienst regio Utrecht (tel. 088 022 50 00). Er wordt dan vrijblijvend een wachtwoord en gebruikersnaam toegestuurd. Om een eerste inzicht te krijgen in mogelijke DuBo-maatregelen zijn er voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen ook zogenaamde menukaarten (op papier en digitaal) beschikbaar. Daarnaast biedt de gemeente een vrijblijvend adviesgesprek aan met een energieambassadeur van BENG! of eventueel een gesprek met een DuBo-expert van de Omgevingsdienst.

5 Vervolg

Deze ruimtelijke randvoorwaarden zijn besproken met de initiatiefnemer en de welstand. Het plan is al eerder gepresenteerd aan en besproken met de omwonenden. De daaruit volgende wijzigingen zijn verwerkt in deze ruimtelijke randvoorwaarden die in het vervolg van de procedure ook weer gepresenteerd worden aan de buurt.

Na vaststelling door de raad zal het plan door de initiatiefnemer op basis van de voorliggende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt in een bestemmingsplan. De in het kader van het bestemmingsplan nog uit te voeren onderzoeken moeten uitwijzen of aanvullende randvoorwaarden noodzakelijk zijn om het plan te kunnen realiseren en te voldoen aan wettelijke vereisten.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden belanghebbenden weer in de gelegenheid gesteld om te reageren. Dan in de vorm van een zienswijze.

Bijlage: Randvoorwaardenkaart

