

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

LANDSCHAPPELIJK STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP
UTRECHTSEWEG 341, DE BILT

25 OKTOBER 2020
16515-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: hyperlink.

BRONNEN

In dit rapport zijn teksten en afbeeldingen overgenomen uit de volgende onderliggende plandocumenten:

- Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o. - De Bilt, Landschappelijke & Stedenbouwkundige onderbouwing kernrandzone, Bureau Nieuwe Gracht / terra Incognita i.o.v. Gemeente De Bilt 2018 (op basis van een eerste visie opgesteld door TLU landschapsarchitecten)
- Nee-Tenzij toets, e-Consultancy, 2020
- Visie Saldobenadering NNN, BWZ Ingenieurs, 2020
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), Nieuwland Advies 2009
- Slagboom Peeters Luchtfotografie

IN OPDRACHT VAN

Verwelius projectontwikkeling b.v.

IN SAMENWERKING MET

BWZ INGENIEURS

IN AFSTEMMING MET

GEMEENTE DE BILT

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING 4
AANLEIDING 4
OPGAVE 5
PLANPROCES 6
HOOFDSTUK 2 - ANALYSE 7
HISTORISCHE ONTWIKKELING 7
LANDSCHAPPELIJKE LIGGING 8
NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE 9
LANDGOEDEREN 10
LANDSCHAP EN OPENHEID 11
CONCLUSIE 11
HOOFDSTUK 3 - RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN 12
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN 12
LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE, ECOLOGIE EN WATER 12
BEBOUWING IN RELATIE TOT HET LANDSCHAP 12
VERKEER 12
BEELDKWALITEIT 12
AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN 14
MOTIES EN AMENDEMENTEN 14
PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN 14
ECOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN 14
HOOFDSTUK 4 - TOELICHTING OP HET ONTWERP 15
INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE 15
NATUUR EN ECOLOGIE 17
HET NNN EN DE SALDOBENADERING 19
INRICHTING TOELOOP EN CORRIDOR FAUNAPASSAGE 20
BUFFER SANDWIJCK 20
NIEUWE NATUUR IN DE VOORVELDSE POLDER 21
VERGELIJK HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE SITUATIE 24
BEPERKING VAN NEGATIEVE EFFECTEN 24
CULTUURHISTORIE 27
BEELDKWALITEIT 28
ZICHT- EN ROOILIJNEN 28
DAKENLANDSCHAP 29
KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK 30
STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN 31
DUURZAAMHEID 32
STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 32
KLIMAATADAPTATIE 32
BIODIVERSITEIT 32
WATER 32
ENERGIE 32
WONINGBOUWPROGRAMMA 33
VERKEER EN ONTSLUITING 34
PARKEREN 35
SPELEN 36
GROEN EN WATER 37
BIJLAGE 1 - DWARSPROFIELEN 39
BIJLAGE 2 - VERKEERSKUNDIG ONTWERP UTRECHTSEWEG 48

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING

AANLEIDING

De locatie Utrechtseweg 341, het voormalige ‘Hessing terrein’, ligt in de groene zone tussen Utrecht en De Bilt op de overgang van het rivierkleigebied van de Kromme Rijn naar de veengebieden ten noorden van Utrecht. Het is een gebied dat wordt gekenmerkt door een opeenstapeling van unieke kwaliteiten en ruimteclaims. Aan de oostzijde ligt Sandwijck, onderdeel van de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande. Aan de zuid- en noordzijde ligt het half open slagenlandschap en aan de westzijde liggen de Werken bij Griftenstein, die deel uitmaken van van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Door dit alles slingert zich bovendien een belangrijke ecologische verbinding die deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

In 2010 is door de gemeente De Bilt reeds een bouwvergunning verleend voor de ontwikkeling van woningbouw op dit terrein. Dit plan, bekend onder de naam ‘Park Bloeyendael’ riep zeer uiteenlopende reacties op. Verwelius ziet, als nieuwe eigenaar van de grond kansen om het plan opnieuw te ontwikkelen, waarbij meer rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden en waarbij beter wordt aangesloten bij de wensen en behoeften van de inwoners van de Bilt.



Ligging van het voormalige ‘Hessingterrein’ aan de Utrechtseweg met de eigendomsgrens van Verwelius



Huidige situatie, zicht vanaf de Utrechtseweg



Weergave van het vergunde plan ‘Park Bloeyendael’

OPGAVE

De eigendommen van Verwelius strekken zich uit ten zuiden van de huidige Grift. De opgave is om binnen de beschikbare ruimte een plan te ontwerpen waarbij méér ruimte ontstaat voor de kwetsbare ecologische verbinding aan de westzijde van het gebied. Door ‘indeuken en uitdeuken’ van het plangebied ontstaan mogelijkheden voor een ecologische kwaliteitsverbetering. Tegelijkertijd kunnen landschappelijke waarden zoals het kenmerkende slagenlandschap, de aansluiting op de Werken bij Griftenstein (Nieuwe Hollandse Waterlinie) en de Stichtse Lustwarande beter beleefbaar worden gemaakt in het nieuwe woongebied. Dit alles gebeurt binnen de randvoorwaarden van economische haalbaarheid én met een hoge duurzaamheidsambitie ten aanzien van de toekomstige woningen. De uitdaging is om een nieuwe buurt aan De Bilt toe te voegen waardoor met een diversiteit aan woningen verschillende doelgroepen worden bedient in een prominente vraag naar toekomstige woonruimte.



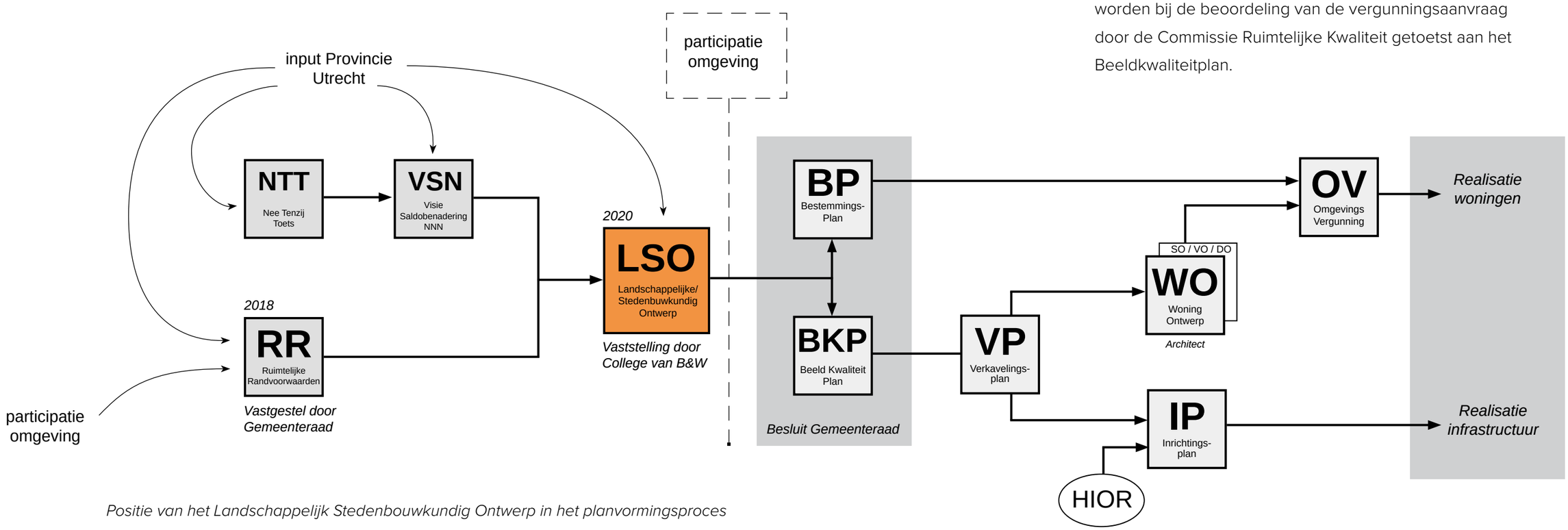
Huidige sitiatie (vogelvlucht vanuit zuidelijke richting)



Huidige sitiatie (vogelvlucht vanuit westelijke richting)

PLANPROCES

In 2018 is door de gemeente De Bilt in samenspraak met de Provincie Utrecht en Verwelius het rapport ‘Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o.’ opgesteld. Dit rapport geldt als landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing Kernrandzone, zoals door de Provincie Utrecht wordt vereist voor een dergelijke ontwikkeling. De Ruimtelijke Randvoorwaarden (RR) zijn in november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van De Bilt.
In samenhang met de Ruimtelijke Randvoorwaarden is een Nee Tenzij Toets (NTT) uitgevoerd m.b.t. het bouwen in de NNN. Daarin is geconcludeerd dat de saldobenadering moet worden toegepast. Daarom is, als uitwerking van de Nee Tenzij Toets een Visie Saldobenadering NNN opgesteld (VSN). Dit document vormt belangrijke input voor het Landschappelijk Stedenbouwkundige Ontwerp (LSO). Bij het opstellen van het LSO is belangrijke inhoudelijke input van zowel de Provincie Utrecht als het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden in het ruimtelijk ontwerp verwerkt.
In onderstaand stroomschema zijn de verschillende plandocumenten en onderzoeken in onderlinge samenhang zichtbaar. Het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp vormt de basis voor het nog op te stellen bestemmingsplan (BP). Bovendien wordt er, in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nog een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld waarin de aanvullende welstandscriterea en de beeldkwaliteitseisen voor de inrichting van de openabare ruimte zijn opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan vormt, samen met de welstandsnota en het stedenbouwkundig plan (LSO) het welstandskader voor de woningontwerpen (WO). Het beeldkwaliteitplan wordt samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraad van De Bilt vastgesteld. In deze fase zal er ook afstemming met de omgeving in het kader van inspraak plaatsvinden.
Het Beeldkwaliteitplan vormt de basis voor de woningontwerpen (WO) enerzijds en het Inrichtingsplan (IP) voor de openbare ruimte anderzijds. De woningontwerpen worden bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan het Beeldkwaliteitplan.



Positie van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp in het planvormingsproces

HOOFDSTUK 2 - ANALYSE

HISTORISCHE ONTWIKKELING

De ontginning van het veenlandschap ten oosten van Utrecht begon al in 1122. Het oorspronkelijk patroon van dijken en waterwegen is nog goed herkenbaar, zelfs in het stratenpatroon van De Bilt. En ook de weidsheid van de open slagenverkaveling is hier en daar nog ervaarbaar.
De Utrechtseweg werd in 1139 aangelegd als ‘de wech die door ’t veene gaet’. Dit gebeurde dus ná de eigenlijke ontginningen. Dit verklaart de autonome ligging van de weg t.o.v. de richting van het slagenlandschap.
Parallel aan de Utrechtseweg lag de Biltsche Grift. Deze werd al in de 12de eeuw langs de Nieuwe Steenweg gegraven als afwateringssloot voor de toenmalige veenontginningen. In de loop der tijd is de Biltse Grift meermalen verlegd en is lokaal van de Utrechtseweg af komen te liggen om plaats te maken voor bedrijfsmatige activiteiten langs de weg.



Topografische kaart rond 1900



Topografische kaart rond 1963 (Biltse Grift verlegd 1938)



Biltse Grift met jaagpad (situatie rond 1900)



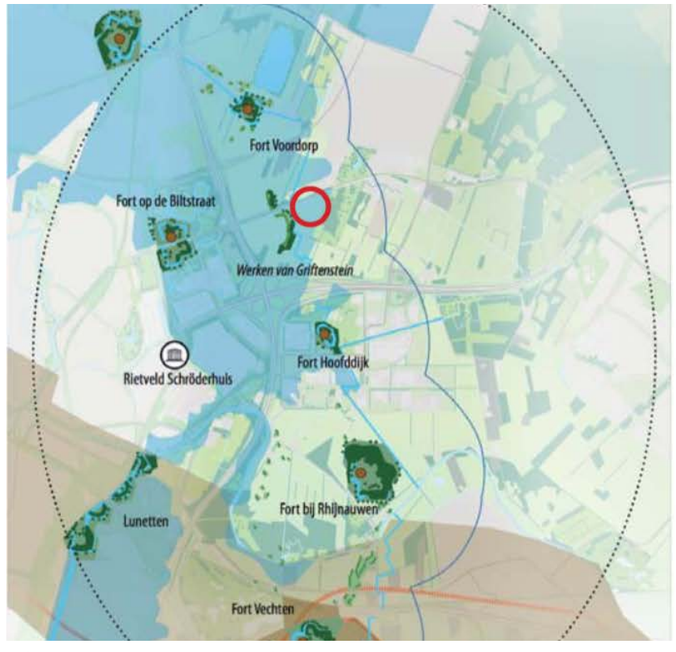
Topografische kaart rond 2008 (Biltse Grift verlegd 1999)

LANDSCHAPPELIJKE LIGGING

De verschillende kaarten uit de ruimtelijke randvoorwaarden benadrukken de uitzonderlijke bundeling van kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, landschap en natuur waarvan in de directe omgeving van het plangebied sprake is. Het plangebied ligt aan de westzijde binnen de directe invloedsfeer van de Werken van Griftenstein, die deel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De NHW heeft als geheel een Unesco nominatie. Aan de oostzijde ligt het plangebied direct tegen landgoed Sandwijck. Sandwijck vormt langs de Utrechtseweg het meest westelijk gelegen landgoed van de Stichtse Lustwarande.

De landschappelijke identiteit is voelbaar en beleefbaar. Het gebied maakt (nog net) deel uit van het open veenweidegebied ten westen van De Bilt, maar ligt ook op de overgang van stad naar land. De overgang tussen het open landschapstype naar het coulissenlandschap van de kleigronden is een kwaliteit. Zicht op het landschap maakt de schaal van het landschap beleefbaar. Landgoederen, zoals Sandwijck vormen herkenbare eenheden. Dit landgoed tekent zich af, ook op grote afstand, door randen van hoge eiken en beuken. De historische relatie tussen de Utrechtseweg en de Biltsche Grift als voormalige handelsroute roept de vraag op of de Grift weer kan worden ‘teruggelegd’ langs de weg.

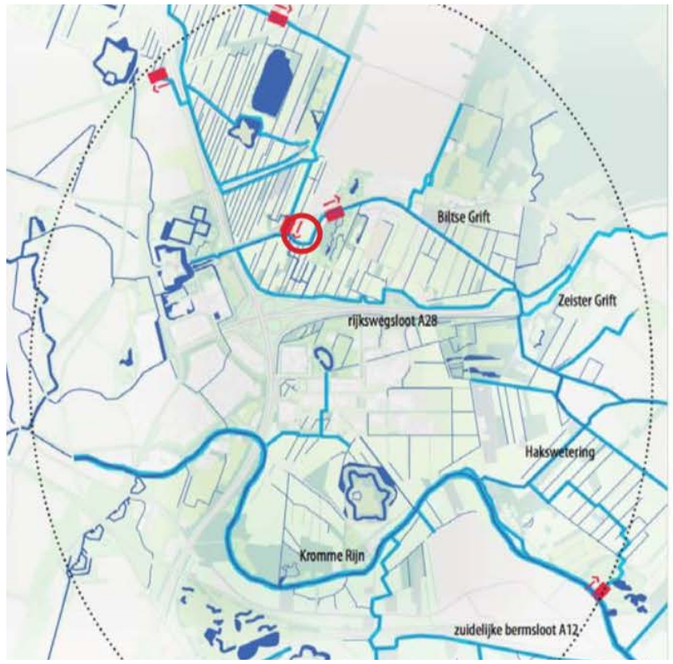
Daarnaast is op deze schaal goed te zien dat aan de Utrechtse oostflank nog één mogelijkheid bestaat om een volwaardige ecologische verbinding te realiseren van het rivierengebied naar het veenweidegebied ten noorden van de stad. De belangrijkste flessenhals in deze verbinding ligt direct ten westen van het plangebied.



Nieuwe Hollandse Waterlinie



Landgoederen aan de oostkant van Utrecht



Watersysteem



Natuurnetwerk Nederland (NNN)

NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE

Aan de westrand van het gebied liggen de Werken van Griftenstein. Deze zijn gebouwd in de periode 1914-1918 en maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De werken bestonden uit een aarden wal met loopgraven waarop in 1918 schuilplaatsen van gewapend beton zijn gebouwd. Tijdens de mobilisatie van 1939-1940 bouwde men er een ander type schuilplaats en een tankgracht bij. De Werken bij Griftenstein zijn nog grotendeels intact en onlangs gerenoveerd.

Voor de oorspronkelijke werken zijn maten gegeven voor het niet bebouwen van de schootsvelden. Hoewel de oorspronkelijke kringenwet uit 1853 niet meer van kracht is, moet - o.a. in verband met de Unesco-aanvraag - nog steeds rekening worden gehouden met het onbebouwd laten van een zone van 120 meter, gemeten vanaf de voorzijde van de (mitrailleur)kazematten (bron: Ruimtelijke Randvoorwaarden herontwikkeling locatie Utrechtseweg 341, Gemeente de Bilt, Sepetember 2018). Daarbij is ook het vrije zicht vanaf de werken op de Utrechtseweg (tankval) van belang.



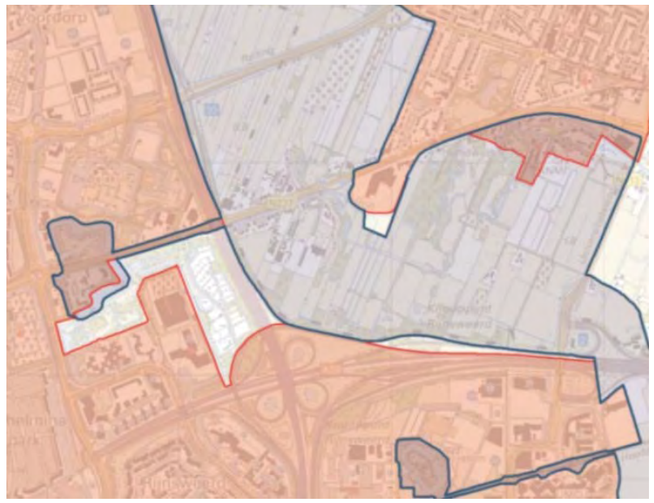
Weergave van de Werken van Griftenstein in de Ruimtelijke Randvoorwaarden



Werken van Griftenstein (foto TLU)



Verboden kringen van het schootsveld van Griftenstein (bron: Cultuurhistorische Atlas CHAT)



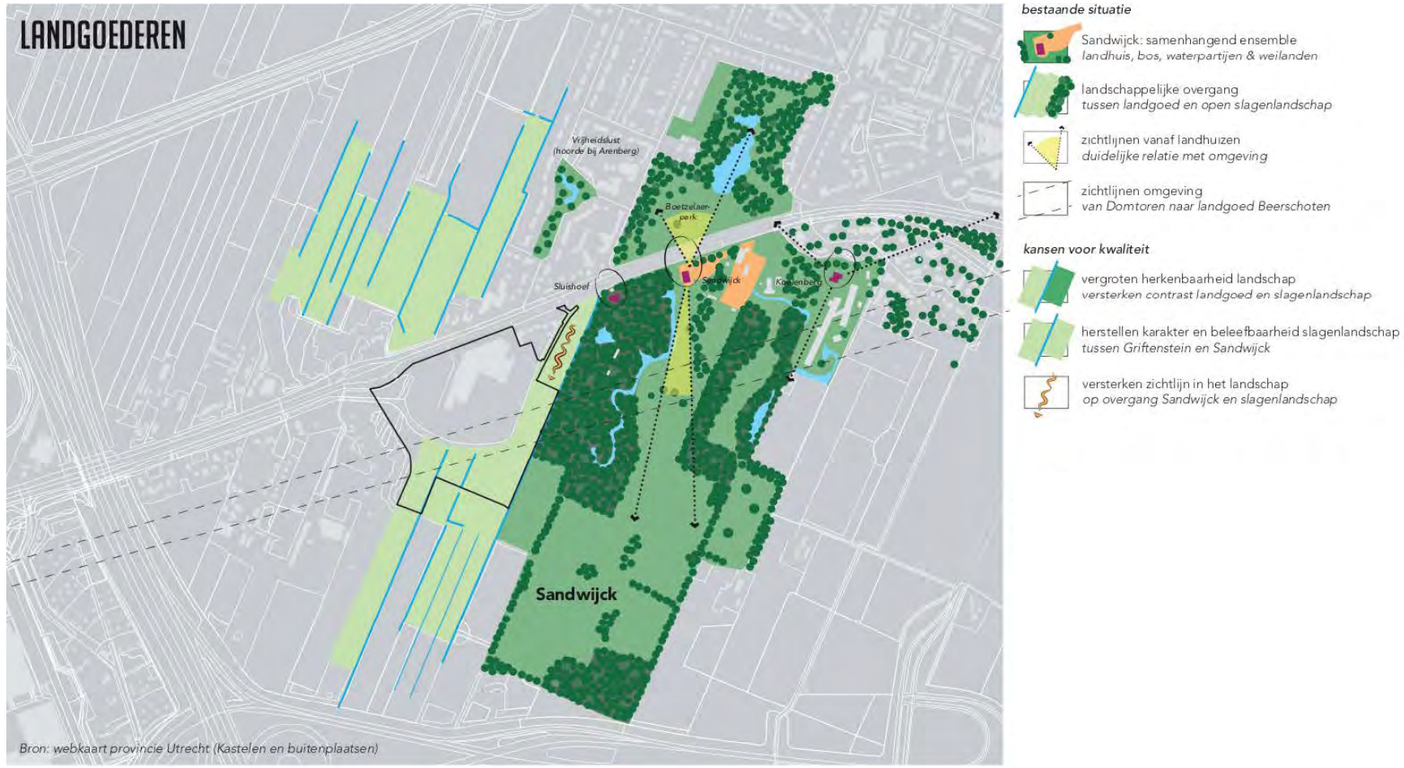
Gebied genomineerd voor werelderfgoed (grijs) in combinatie met de rode contour

LANDGOEDEREN

De landgoederen van de Stichtse Lustwarande zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit in en rond het plangebied. Het gaat dan met name om landgoed Sandwijck, dat direct tegen de oostrand van het perceel Utrechtseweg 341 gelegen is. Het landgoed bestaat uit verschillende onderdelen, die een duidelijke (visuele) relatie hebben.

Zo is aan de overzijde van de Utrechtseweg - in het zicht van het landhuis - het Dr. Carel van Boetzelaerpark te vinden. Op Sandwijck is daarnaast het landhuis Sluishoef te vinden. Direct ten oosten van Sandwijck ligt het voormalige landgoed Koelenberg, waar het KNMI gevestigd is en aan de overzijde van de Utrechtseweg ligt het park Vrijheidslust, dat behoorde tot landgoed Arenberg.

Ten zuiden van de Utrechtseweg heeft Sandwijck een klassieke opbouw, met een landgoedbos en tuinen rond het landhuis, die geleidelijk overgaan in een meer open landschap dat tegen de A28 is gelegen. De waarde van de landgoederen moet bij eventuele planvorming in de omgeving worden gerespecteerd. Dat geldt in dit geval vooral voor de karakteristieke landschappelijke overgang aan de westzijde van het landgoed, van ‘hoog’ en bebost naar ‘laag’ en open. Daarnaast moet nieuwbouw in en rond de Lustwarande zich houden aan de spelregels die zijn vastgelegd in het Vergelijk (het Beeldkwaliteitsplan voor de Utrechtseweg uit 2004). In dit plan zijn onder meer hoogte- en oppervlaktematen voor bebouwing benoemd. Deze maten worden meegegeven in de ruimtelijke rand-voorwaarden.



Weergave van landgoederen in de Ruimtelijke Randvoorwaarden



Landgoed Sandwijck (foto TLU)

LANDSCHAP EN OPENHEID

De kaart landschap & openheid laat nogmaals het belang zien van de landschappelijke overgangen in het gebied. Historisch gezien is sprake van beboste gebieden op de hoger gelegen uitlopers van de Heuvelrug, terwijl het slagenlandschap juist open was. Later zijn ook bosschages toegevoegd langs infrastructuur, terwijl ook de Werken van Griftenstein op sommige delen verdicht zijn.

Tussen die hogere en beboste delen van het gebied ligt een herkenbaar slagenlandschap, waarvan de afstand tussen de rechte sloten afneemt in oostelijke richting. Als gevolg van verstedelijking en de aanleg van de Werken van Griftenstein is dit open landschap nog op één plek goed beleefbaar vanaf de Utrechtseweg. Het gaat dan om het 'venster' tussen de huidige bebouwing op het perceel Utrechtseweg 341 en de Werken van Griftenstein. Het is van belang dit venster zo open mogelijk te houden.



Weergave van de landschappelijke openheid in de Ruimtelijke Randvoorwaarden

CONCLUSIE

Op hoofdlijnen leidt de ruimtelijke analyse tot de volgende aandachtspunten:

- Landschappelijke en ecologische samenhang versterken door het tegengaan van versnippering, verdichting, lichtvervuiling en het benutten van landschapsgradiënten op de overgang veen-rivierklei-zand.
- Ecologische relaties en verspreidingsgebied optimaliseren.
- Robuuste zichtlijnen flankeren het plangebied.
- Landgoed Sandwijck als landschappelijke eenheid respecteren.
- Herstel relatie Utrechtseweg met de Grift, de huidige loop binnen het plangebied is slechts een toevallige lijn.
- Slagenverkaveling integreren in het plan.
- Verruimen mogelijkheden voor opvang en berging van gebiedseigen water binnen het gebied.
- Landschap zichtbaar en beleefbaar maken vanuit de Utrechtseweg en vanuit het plangebied.
- Voortborduren op het historische bebouwingspatroon langs de Utrechtseweg (o.a. Stichtse Lustwarande).

HOOFDSTUK 3 - RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

In november 2018 zijn door de gemeenteraad van De Bilt de Ruimtelijke Randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o. vastgesteld. De belangrijkste randvoorwaarden uit dit document zijn:

LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE, ECOLOGIE EN WATER

- Versnippering tegengaan door voldoende ruimte voor faunapassage open te houden;
- Slagenverkaveling integreren in het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp;
- Water inzetten om ruimtelijk afstand tot liniewerken te realiseren;
- De ecologische verbindingszone zodanig vormgeven dat het zicht op het open landschap en de werken van Griftenstein vanaf de Utrechtseweg zo veel mogelijk behouden blijft;
- De Grift verleggen naar de Utrechtseweg;
- Overgangen tussen wijk en landschap mee-ontwerpen. Hierbij ecologische waarden optimaliseren;
- Landgoed Sandwijck als landschappelijke eenheid respecteren: tussen bosrand en eerste kavel minimaal 50 meter open landschap handhaven;
- Landschap zichtbaar maar niet toegankelijk maken door altijd gebruik te maken van sloten en waterpartijen langs de rand van het plangebied;
- Negatieve invloed van licht, geluid en betreding vanuit de woonwijk voorkomen met inrichtingsmaatregelen.

BEBOUWING IN RELATIE TOT HET LANDSCHAP

- Gevarieerde woonmilieus geïnspireerd door en passend in het landschap. Landschap beleefbaar maken vanuit de wijk;
- Bebouwing langs de Utrechtseweg aansluiten op de bebouwingskarakteristiek: oriëntatie van bebouwing schuin op de weg, kleine korrel, afstand houden, passend in het beeld van de Utrechtseweg (volgens beschrijving en ‘spelregels’ uit Het Vergelijk);
- Eventueel stedenbouwkundig accent in de vorm van een landhuis;
- Groene erfgrenzen, daar waar deze aansluiten op openbaar gebied;
- Binnen de woonwijk openbaar groen ontwerpen;
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein;
- Duurzaam bouwen.

VERKEER

- Functionele relatie met de overzijde van de Utrechtseweg: oversteekplaats naar De Bilt realiseren voor langzaam verkeer;
- Entree vanaf de Utrechtseweg (volledige kruising) via een duikerbrug;
- informele wegprofielen, minimaliseren verhardingen.

BEELDKWALITEIT

Aansluiting zoeken bij de gebieden waarmee de bebouwing een directe relatie heeft:

Landschapszijde, inclusief Werken bij Griftenstein:

- Natuurlijke materialen aan de randen weerspiegelen het landschap;
- Alle woningen hebben een kap;
- Kansen voor Schootsveld architectuur;
- Accenten van o.a. glas/hout/riet/licht.

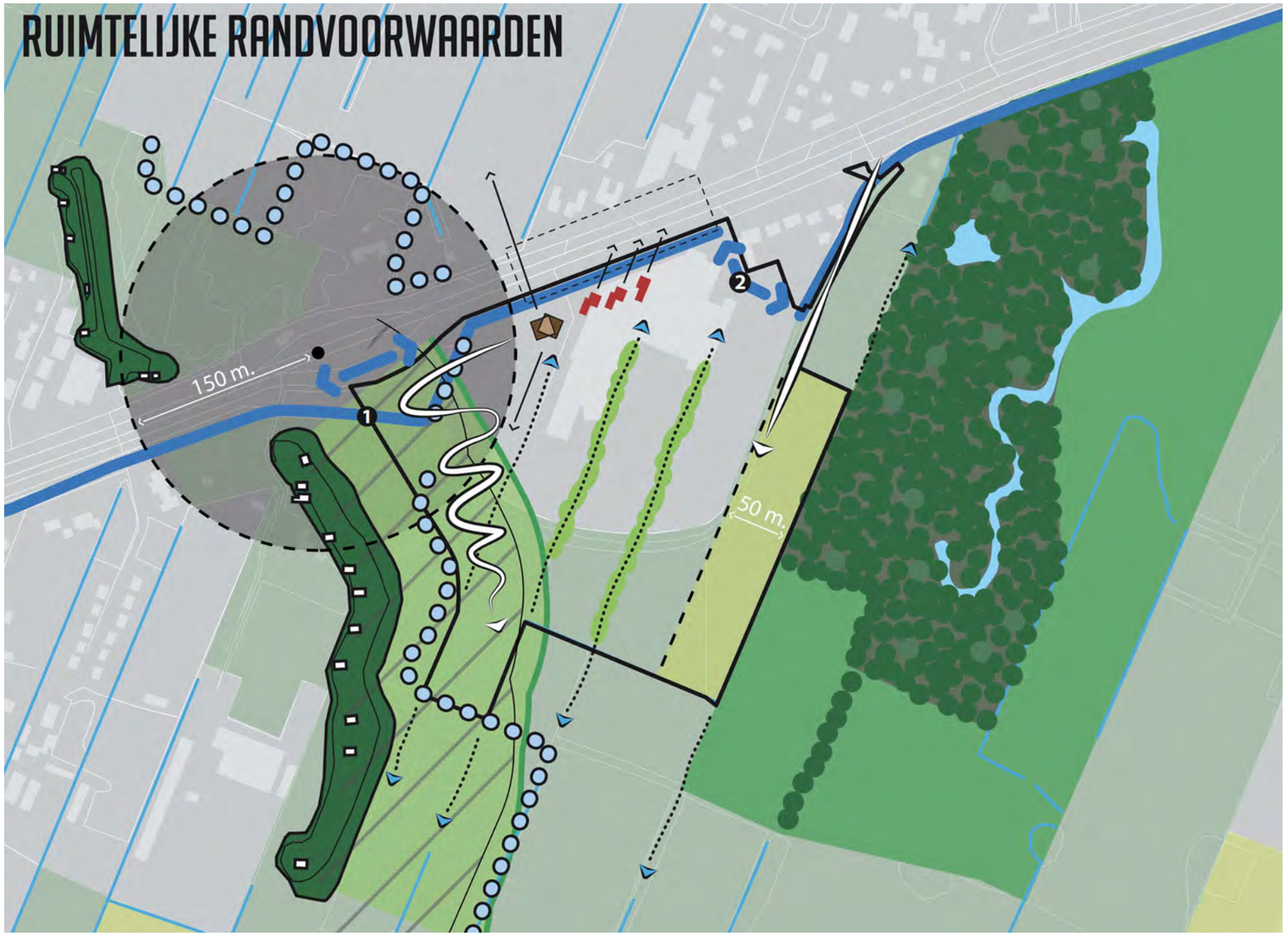
Langs de Utrechtseweg:

- Gebouwen met individuele uitstraling. Mogelijk clustering als landgoedvorm (hoofdhuis, bijgebouw);
- Woningen hebben een villa-uitstraling (rijzig, gedetailleerd);
- Alle woningen hebben een kap;
- Baksteen en pannen.

Landgoedzijde:

- Passend bij sfeer oude loofbossen. Rustige uitstraling, rijzig, gedetailleerd;
- Alle woningen hebben een kap;
- Hout, baksteen.

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN



vrijstaande woningen of tweekappers langs Utrechtseweg
in landschapsrichting (schuin op de weg)

eventueel nieuw landhuis loodrecht op de weg met zichtrelatie
met open landschap aan overzijde Utrechtseweg, of schuin op de weg met relatie met achterliggende (woon)gebied

verbeteren oversteekbaarheid Utrechtseweg
bij realiseren nieuwe entree / locatie nader te bepalen

herstellen oude loop Biltsche Grift
rekening houdend met ecopassage (1) en woningen (2)

westzijde

150 meter bufferzone rond ecopassage
ecologisch beheer en inrichting / geen bebouwing

150 meter brede ecologische corridor tussen kerngebieden, gemeten vanaf westrand Werken Griftenstein (voet binnenglacis)
ecologisch beheer en inrichting / geen bebouwing

120 meter onbebouwde zone rond Werken van Griftenstein
gemeten vanaf voorzijde kazematten

herstellen tankgracht
mits inpasbaar in ecologische verbindingszone

handhaven en versterken zicht op open slagenlandschap
vanaf Utrechtseweg e.o.

slagenlandschap beleefbaar houden / maken
in verkavelingstructuur en door gebruik van klassieke landschapselementen als sloten en oevers/grasland

oostzijde

behouden landschappelijke overgang tussen Sandwijck en open slagenlandschap: minimaal 50 meter bufferzone
huidige strook tussen Sandwijck en bebouwing doorzetten

versterken zicht op open slagenlandschap
ook vanaf Utrechtseweg

algemeen

Utrechtseweg 341
eigendom Verwelius

Bron:
Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o. - De Bilt. *Landschappelijke & stedenbouwkundige onderbouwing kernrandzone (september 2018)*. Vastgesteld op: 15 oktober 2018.

- Bouwhoogtes comform beeldkwaliteitsplan 'Het Vergelijk'.
- Gebiedsvreemd water Biltsche Grift gescheiden houden van overwegend schoon kwelwater in overige watergangen.
- Altijd een sloot maken op de overgang tussen bebouwd gebied en open landschap (buitengebied niet direct toegankelijk vanuit bebouwd gebied).
- Buitengebied ontoegankelijk maken voor honden.

AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN

MOTIES EN AMENDEMENTEN

Bij de behandeling van de Ruimtelijke Randvoorwaarden in de gemeenteraad op 29 november 2018 zijn verschillende moties en amendementen ingediend. Er zijn vier moties aangenomen. Deze gelden daarmee als aanvullende uitgangspunten voor het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp:

- Er dient binnen de nieuwbouwlocatie een bij de wijk passende, openbare speelvoorziening voor kinderen te worden gerealiseerd;
- De gemeenteraad heeft een sterke visie op de bescherming van natuur- en cultuurhistorische waarden en vraagt deze visie nadrukkelijk mee te nemen in de uitwerking van het plan;
- Opnemen van middeldure huurwoningen in het plan;
- Maatregelen in het bestemmingsplan opnemen zodat de NNN als rustgebied kan functioneren.

In hoofdstuk 4 (toelichting op het ontwerp) worden de verschillende thema's van het ontwerp toegelicht en wordt duidelijk op welke wijze de verschillende moties verwerkt zijn in het voorstel.

PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Een gevarieerd woonmilieu dat aansluit op de marktvraag en de Biltse woonbehoefte. Dat is kort gezegd het uitgangspunt van de nieuwe woonwijk. Met veel diverse woningtypen wordt er een breed publiek woningzoekende aangesproken. Dit wordt gedaan door het toepassen van verschillende massa's van eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in diverse architectuurstijlen. Tevens wordt er in het plan 10% middeldure huurwoningen opgenomen, waarmee gehoor wordt gegeven aan de betreffende motie. In het noordoostelijke deel van het plangebied is ruimte voor particulier opdrachtgeverschapkavels, waarbij te denken valt aan patiowoningen. Omdat de locatie zich minder goed leent voor appartementencomplexen, qua landschap, ruimte en parkeerbehoefte, vormen appartementen geen uitgangspunt voor het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp.

ECOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN

Een deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt binnen het plangebied. De ontwikkeling van het plan leidt daardoor tot afname van de oppervlakte NNN. De provincie beschermt het NNN via het 'nee, tenzij-regime'. In de 'Nee Tenzij Toets' (E-Consultancy, 2020) wordt onderbouwd waarom binnen het NNN kan worden gebouwd onder voorwaarde van saldering. Onderdeel van deze toets vormen inrichtingseisen van de ecologische zone en de natuurcompensatie. Deze inrichtingseisen liggen vast in het rapport 'Visie Saldobenadering NNN Utrechtseweg 341' (BWZ-Ingenieurs, 2020) en vormen daarmee een uitgangspunt voor het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp en de inrichting van de nieuwe natuur.

HOOFDSTUK 4 - TOELICHTING OP HET ONTWERP

INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE

Het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp voorziet in een beter plan dan het plan Park Bloeyendael waar reeds een vergunning voor is afgegeven. Centraal in de gekozen benadering staat een win-win-win strategie. Het nieuwe plan moet in alle opzichten beter zijn: beter voor de natuur, beter voor cultuurhistorie én beter voor de mensen die er straks kunnen gaan wonen. In het oude plan Park Bloeyendael is het terrein geheel tot de rand gevuld met woningen waaronder een groot aantal luxe appartementen. Het plan is sterk naar binnen gericht, er is géén relatie tussen de Utrechtseweg en het omliggende landschap. Het beeld vanaf de Utrechtseweg wordt in het oude plan gedomineerd door pompeuze appartementengebouwen. Het nieuwe plan is veel opener, bevat minder bouwmassa en sluit qua structuur en korrelgrootte beter aan bij de dorpsbebouwing van De Bilt.

Dit wordt bereikt door het gehele gebied dat in eigendom van Verwelius is bij het ontwerp te betrekken. Er wordt enerzijds ruimte gecreëerd aan de kant die het meest kwetsbaar is voor de ecologie: aan de westkant bij de toeloop naar de faunapassage. Anderzijds wordt de beschikbare ruimte aan de zuidzijde benut voor een meer gedifferentieerd woongebied in lage dichtheid. Hiervoor is het noodzakelijk om met de grens van het stedelijk gebied flexibel om te gaan: indeuken en uitdeuken dus.

Het nieuwe plan ligt aan de westkant verder terug waardoor ruimte ontstaat om de faunapassage optimaal te laten functioneren. Deze ruimte valt grotendeels samen met het schootsveld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waardoor ook dit cultuurhistorisch element beter tot zijn recht komt. Dit is belangrijk in het kader van de beoogde werelderfgoedstatus. Dit gebied wordt nieuw ingericht voor natuur met respect voor cultuurhistorie waarbij de oude tankgracht in ere wordt hersteld.

Een andere belangrijke ingreep is het terugbrengen van de Biltse Grift in zijn oude loop langs de Utrechtseweg. Naast het historisch belang heeft deze ingreep een positief effect op de waterkwaliteit in het achterliggende gebied omdat het schone kwelwater dat daar omhoog komt niet direct wordt afgevoerd door de Grift maar ten goede komt aan de kwetsbare natuur daar.

Het plan is sterk geënt op het onderliggende slagenlandschap. De richting van het middeleeuwse slotenpatroon wordt in het plan opgenomen als hoofdrichting van de wegen en de bebouwing. Hierdoor ontstaan meerdere doorzichten vanaf de Utrechtseweg zodat het open landschap beter te ervaren is.

Het plan bevat een gedifferentieerd woonprogramma. We onderscheiden een drietal verschillende woonmilieus waardoor er variatie ontstaat in woningtypen, prijsklassen en architectuur.



Versterken ecologische verbinding



Versterken cultuurhistorie



Beleving landschapsrichting en doorzichten

WIN-WIN-WIN BENADERING

De kernpunten van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp zijn:

- De natuur is beter af door een beter functionerende faunapassage, goed ingerichte bufferzones en een betere waterkwaliteit.
- De cultuurhistorie wordt beleefbaar door een open ruimte rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het terugleggen van de Biltse Grift.
- De gemeente De Bilt is beter af door een gedifferentieerd woonprogramma dat aansluit bij de wensen van vandaag, doorzichten biedt op het landschap en een groene beleving in de wijk.

Nevenstaande afbeelding geeft een overzicht van de opzet van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp in een brede ruimtelijke context. In het vervolg van dit hoofdstuk komen de verschillende planonderdelen per thema aan de orde.



Hoofdopzet van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp



Impressie vogelvlucht vanuit zuidelijke richting

NATUUR EN ECOLOGIE

Het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp gaat t.a.v. de natuur uit van de volgende speerpunten:

- Ruimte voor een optimaal ingerichte corridor en toeloop bij de faunapassage onder de Utrechtseweg.
- Natuurinclusieve benadering van de ruimtelijke ontwikkeling.
- Natuurontwikkeling In de Voorveldse Polder is integraal onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling.
- Landschap en cultuurhistorie zijn de basis voor het ontwerp van de woonwijk en de natuurontwikkeling.

Het vergunde plan Park Bloeyendael beperkt de ruimte voor de ecologische verbinding onder de Utrechtseweg ter hoogte van de Werken van Griftenstein. Met dit nieuwe plan kan extra ruimte worden toegevoegd aan de corridor en de toeloop die de recent gerealiseerde faunatunnel onder de Utrechtseweg kan daardoor beter functioneren.

Voor het begrip van deze verandering ‘van bedreiging naar kans’, is een blik op het verleden nodig. De faunatunnel is onderdeel van een natuurverbinding tussen de Vechtplassen en het Kromme Rijngebied. De Utrechtseweg is hierin een bottleneck. De weg is druk en grotendeels bebouwd. Ter hoogte van de Werken van Griftenstein ligt de laatste mogelijkheid voor een verbinding, maar de ruimte is krap. De ruimte voor een toeloop en corridor naar de faunatunnel wordt beperkt door de ligging van het voormalige Hessingterrein, met de huidige mogelijkheid om hierop woningen te ontwikkelen (plan Park Bloeyendael).



Begrenzing NNN in relatie tot de woningbouwontwikkeling en de salderingslocatie ten noorden van de Utrechtseweg

Hier ligt de zwakke schakel in de verbinding tussen de faunatunnel onder de Utrechtseweg en de overige faunatunnels naar Landgoed Oostbroek en verder ten zuiden van de A28.

In het verleden waren er grote plannen om in het Natuurnetwerk Nederland (toen de ‘Ecologische Hoofdstructuur’) te investeren. Verbinding van natuurgebieden ten oosten van Utrecht was een belangrijk onderdeel van het Landinrichtingsplan Groenraven Oost. Het plan voorzag zelfs in de verwerving en sanering van tankstations bij Griftenstein, om een optimale natuurverbinding te kunnen maken. Dit is echter nooit gelukt en vanaf 2010 dwongen drastische bezuinigingen van het Rijk de provincies om het NNN te verkleinen. De ambitie om de verbinding te realiseren is gebleven; dat blijkt uit het feit dat de provincie in 2019/2020 heeft geïnvesteerd in de faunatunnel. Doelgerichte beleidsinstrumenten om de grond rondom de tunnel optimaal in te richten zijn er echter niet meer.

Het nieuwe particuliere initiatief voor de ontwikkeling van woningen biedt een nieuwe kans. Een natuurinclusieve benadering, waarbij de omgeving van de woningbouwlocatie voor natuurontwikkeling wordt benut, levert een optimale inrichting op van de toeloop en de corridor van en naar de faunatunnel. De begrenzing van de woningbouw aan de westkant respecteert het ruimtebeslag dat nodig is om een goed functionerende toeloop en corridor in te kunnen richten. Om dit mogelijk te maken moet verder worden gekeken dan de huidige begrenzing van het NNN, dat vooral volgend is op de bestaande situatie en de oude functionaliteit van het voormalig Hessingterrein. Er moet ook verder worden gekeken dan alleen ten zuiden van de Utrechtseweg, want ook ten noorden van de weg liggen kansen voor de natuurverbinding. Met name door de grondpositie van de provincie Utrecht zijn hier kansen om de natuurverbinding te optimaliseren. In de Voorveldse Polder heeft de provincie percelen in bezit die niet zijn begrensd als NNN, maar wel de potentie hebben om het NNN en de verbinding te versterken.

Het nieuwe particuliere initiatief biedt hiernaast de mogelijkheid om ten opzichte van het plan Park Bloeyendael, grote verbetering te brengen in de inpassing van de woningbouw in landschappelijke en cultuurhistorische structuren.
Ontwikkeling van natuur en woningbouw volgens deze visie vragen om een andere begrenzing van het NNN. De ruimtelijke consequenties van deze visie lopen tegen het “nee, tenzij-regime” aan dat het NNN beschermt. In de ‘Visie Saldobenadering NNN’ van BWZ wordt stapsgewijs toegelicht hoe vanuit deze visie de natuurwaarde van het NNN (inclusief het gebied ten noorden van de Utrechtseweg) per saldo verbetert.

HET NNN EN DE SALDOBENADERING

Een deel van de ontwikkeling van de woningbouw aan de Utrechtseweg 341 vindt plaats binnen de begrenzing van het NNN. Dit is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Het NNN is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 en bijbehorende verordening. De provincie beschermt het NNN via het ‘nee, tenzij-regime’. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in het NNN met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van het NNN in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Het nee, tenzij-regime beschermt de ‘wezenlijke waarden en kenmerken’.

Het bouwen binnen het NNN als onderdeel van de ontwikkeling van de woningbouw Utrechtseweg 341 is een combinatie van ruimtelijke ingrepen (woningbouw, natuurontwikkeling en aanpassing van het watersysteem), mét een significant effect, zónder groot maatschappelijk belang. Door toepassing van de zogenaamde ‘saldobenadering’ kunnen de negatieve effecten te niet worden gedaan. Hierover zegt de structuurvisie: “als een combinatie van ontwikkelingen in een gezamenlijk ruimtelijk plan wordt opgepakt, wat per saldo een meerwaarde voor natuur oplevert, is het instrument saldobenadering beschikbaar.”

Met de realisatie van het plan wordt er extra ruimte geboden aan de NNN binnen de rode contour waar reeds een vergund bouwplan ligt.



Projectie van het ontwerp op de ruimtelijk-planologische beperkingenen contouren.

INRICHTING TOELOOP EN CORRIDOR FAUNAPASSAGE

De provincie Utrecht realiseert momenteel een faunapassage onder de Utrechtseweg, naast de ontwikkellocatie. De faunapassage zal een onderdeel vormen binnen de ambitie om natuur te verbinden tussen het Langbroekerwetering-Kromme Rijngebied en het Vechtplassengebied/ Noorderpark. De faunapassage onder de Utrechtseweg bestaat uit een faunatunnel die in lijn met de Werken van Griftenstein onder de Utrechtseweg doorloopt. Om de verbinding te laten werken, is een goede geleiding van de doelsoorten noodzakelijk. Om de faunapassage op lokaal niveau optimaal te kunnen laten functioneren voor bijzondere soorten in de omgeving is door Alterra een rapport opgesteld (Van der Grift 2009). In het Alterra-rapport staat een theoretisch model voor de inrichting van een ‘toeloop’ en een ‘corridor’ waarbij speciaal aandacht uitgaat naar doelsoorten.

Een deel van de toeloop en corridor liggen binnen het bezit van Verwelius. Deze gronden zullen gelijktijdig met de woningbouw worden ingericht als natuur. Gedurende het ontwerpproces zijn de bouwstenen en inrichting getoetst door ecologen van Econsultancy op eisen vanuit het NNN en de bijbehorende bijzondere soorten en doelsoorten. Het voorgestelde ontwerp is daarmee een optimale, ecologische invulling van de toeloop en corridor, waarbij is aangesloten op de landschapsstructuur en cultuurhistorische waarden (met name de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

BUFFER SANDWIJCK

Naast de natuurontwikkeling in de toeloop en corridor, wordt ook tussen de woonwijk en landgoed Sandwijck grond van Verwelius ingericht als nieuwe natuur. Deze is reeds begrensd in het NNN, maar niet ingericht. Het belangrijkste doel van deze nieuwe natuur is het bieden van primair foerageergebied voor de das ter compensatie van het verdwijnen van secundair foerageergebied. De inrichting bestaat uit grasland, struweel aan de zijde van de woningen en enkele fruitbomen verspreid over de percelen.



Inrichting toeloop corridor faunapassage en buffer Sandwijck

NIEUWE NATUUR IN DE VOORVELDSE POLDER

Ten noorden van de Utrechtseweg heeft de provincie grond in bezit buiten de begrenzing van het NNN die nu in gebruik is als landbouwgrond. Voor dit gebied is door de Provincie met inbreng van gebiedspartijen en omwonenden een gebiedsplan opgesteld. De salderingslocatie die onderdeel uit maakt van de ontwikkeling van de Utrechtseweg 341 wordt door de initiatiefnemer ingericht overeenkomstig de uitgangspunten van het gebiedsplan. De potentie van de beoogde salderingsgronden is door Econsultancy beoordeeld; de percelen zijn geschikt om in te richten als Fauna- en Kruidenrijk Grasland (beheertype SNL). Met name de meest noordwestelijke percelen liggen strategisch om te benutten voor natuurontwikkeling. De percelen zijn nu in gebruik als agrarisch grasland. Ze grenzen aan de nieuwe natuur die in de Voorveldse Polder wordt ontwikkeld. De percelen liggen ongeveer 475 meter verwijderd van de dorpsrand, sluiten aan op een bosje en liggen van de beschikbare percelen het meest in de route tussen de faunatunnels van de Utrechtseweg en de Biltse Rading. Daarnaast is er een plan om in het bosje een kunstmatige dassenburcht te realiseren om dassen te motiveren zich buiten de invloeden van de bebouwde kom te vestigen. Ontwikkeling van dit perceel tot fauna- en kruidenrijk grasland met landschapselementen kan bijdragen aan het verrijken van vegetatiestructuren en het insectenleven binnen het NNN. Door op dit perceel natuur te ontwikkelen, wordt de omgeving rond de kunstmatige dassenburcht geschikter voor de das, wat de kans dat de das zijn intrek neemt in de kunstmatige dassenburcht vergroot.



Ligging salderingslocatie NNN t.o.v. de woningbouwontwikkeling aan de Utrechtseweg

De percelen worden toegevoegd aan het NNN als beheertype ‘Fauna- en kruidenrijk grasland’. Dit beheertype is vastgelegd in de Index Natuur en Landschap als type N12.02. Door structuurelementen te realiseren wordt de hoogste kwaliteit van dit beheertype gerealiseerd. De structuurelementen zijn:

- Natuurvriendelijke oevers. Deze worden gerealiseerd aan de zuidoostelijk gelegen grens van het perceel, op de lange zijde. Het wordt geen doorlopend oeverprofiel, maar meerdere plekken waar een halve cirkel wordt afgegraven met profiel van circa 1:10. De straal van de halve cirkels varieert en is gemiddeld 10 meter. Op deze manier ontstaan plaatselijk ‘plasdras-‘ of ‘moeras-zones’. Hierbij is het uitgangspunt dat het aandeel ondiep water, in combinatie met een oever met flauw talud, over een groter oppervlak wordt uitgebreid.
- Ondiepe greppel. Op het midden van de percelen wordt in de lengterichting een (ondiepe) greppel gegraven (over de lengte), in het midden van het perceel. Deze bestaat uit kortere losse fragmenten. De greppel ligt minimaal 15 meter van de grens van het perceel en sluit niet aan op de oever. De greppel mag (deels) tot 9 maanden per jaar drassig tot nat zijn (bij hogere waterstand of afloop van hemelwater). De greppel zorgt voor meer gradiënten en daardoor voor een rijkere vegetatiestructuur.
- Ruigte. Parallel aan de natuurvriendelijke oevers wordt door doelgericht beheer via spontane ontwikkeling ruigte en struweel gerealiseerd, naar verwachting vooral met braam en boswilg.



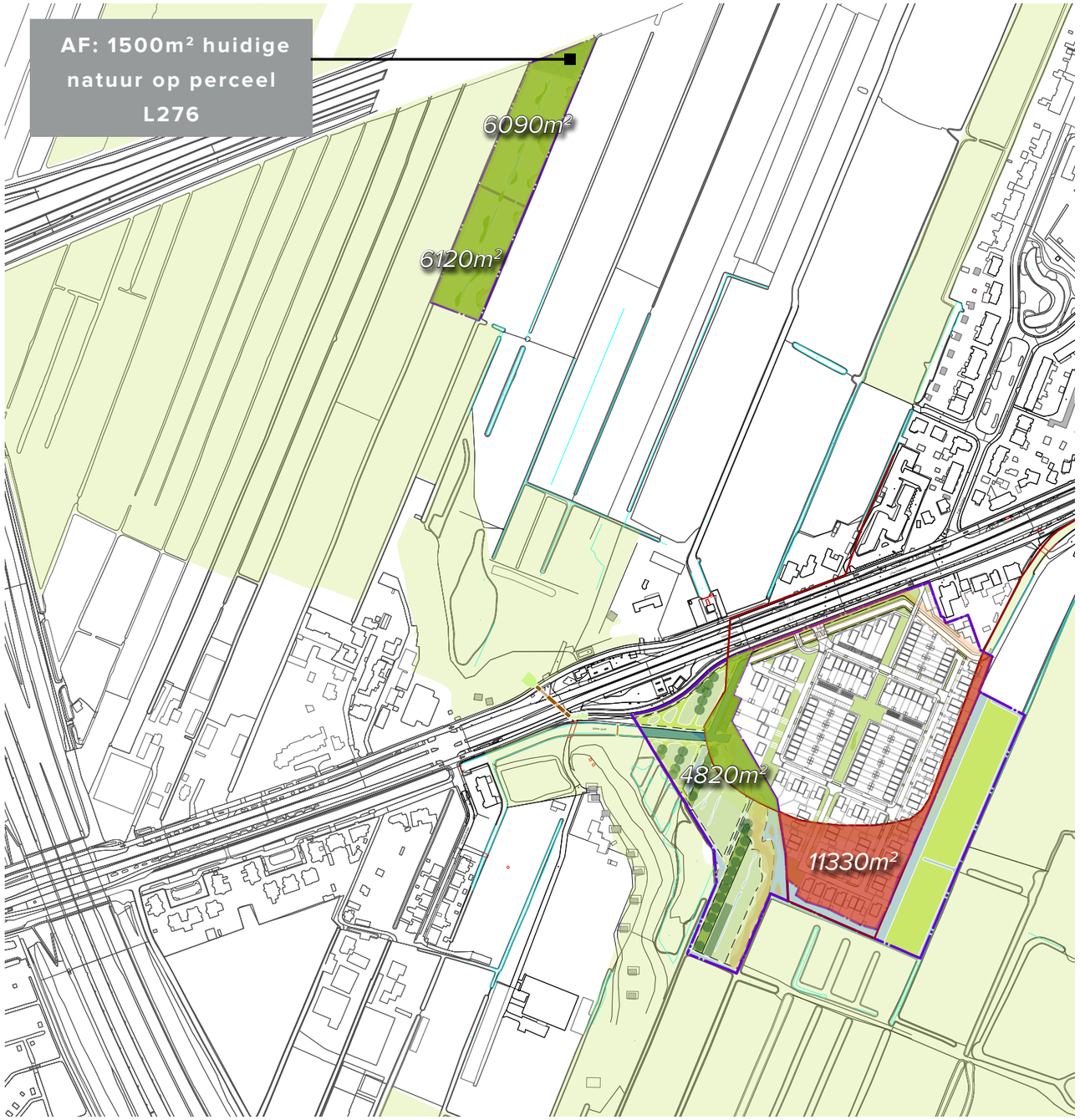
Inrichting salderingslocatie in de Voorveldse Polder

Door op deze locatie en op deze wijze natuur in te richten kan het verlies aan oppervlakte NNN als gevolg van de woningbouwontwikkeling worden gesaldeerd. Ten zuiden van de Utrechtseweg wordt een deel van het voormalige Hessingterrein aan het NNN toegevoegd. Deze oppervlakte is kleiner dan de oppervlakte die verdwijnt. De benodigde oppervlakte voor het salderen kan worden bereikt door ten noorden van de Utrechtseweg natuur te realiseren, waarbij tegelijk het functioneren van de faunatunnel wordt versterkt.

De saldering leidt er toe dat er extra ruimte wordt geboden aan de NNN binnen de rode contour waar reeds een vergund bouwplan ligt. Daarnaast wordt het functioneren van de faunapassage versterkt door ten noorden van de Utrechtseweg extra natuur te ontwikkelen. Hierdoor wordt niet alleen in kwantitatieve zin maar ook in kwalitatieve zin de NNN versterkt. Zie voor nadere onderbouwing de Visie Saldobenadering NNN van BWZ.

SALDERING

- 11.330 m2	afname door door bouwen binnen NNN
+ 4.820 m2	toevoeging NNN binnen contour
+ 6.090 m2	toevoeging NNN (saldering Voorveldse Polder)
+ 6.120 m2	toevoeging NNN (saldering Voorveldse Polder)
- 1.500 m2	reeds aanwezige natuur in compensatiegebied
+ 4.200 m2	saldo toename opervlakte NNN



Overzicht saldering NNN

VERGELIJK HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE SITUATIE

Om te bepalen of de gezamenlijke ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp per saldo een meerwaarde opleveren voor de natuur, moeten de geplande ontwikkelingen worden afgewogen tegen de huidige situatie. Een positief of negatief effect is altijd een effect van het ‘plan Verwelius’ en de benodigde planologische wijzigingen ten opzichte van het ‘plan Park Bloeyendael’ en het vigerende planologisch beleid. Bij de beschrijving van de effecten moet worden opgemerkt dat ook in de huidige situatie (waarin het Hessingterrein bebouwd kan worden binnen de huidige loop van de Grift), effecten zullen op treden als gevolg van woningbouw.

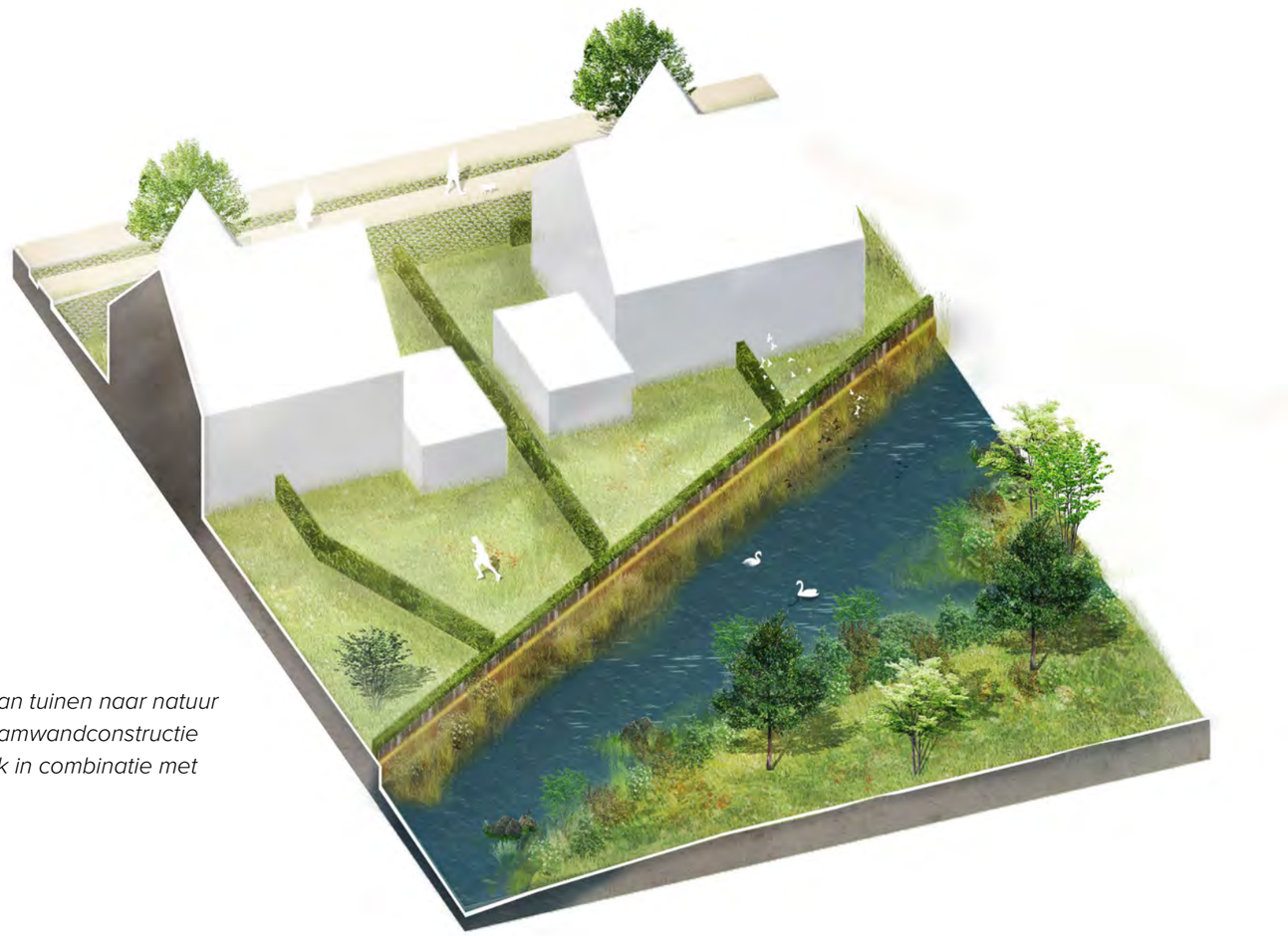
In de Visie Saldobenadering NNN wordt geconcludeerd dat de combinatie van ontwikkelingen per saldo een meerwaarde voor natuur oplevert. De meerwaarde voor de natuur bestaat uit:

- De inrichting van de corridor met private financiering als integraal onderdeel van de ontwikkeling;
- De inrichting van nieuwe natuur ten noorden van de Utrechtseweg welke het verlies aan oppervlakte NNN ruim compenseert en de kwaliteit van de ecologische verbinding optimaliseert. Deze nieuwe natuur wordt toegevoegd aan het NNN;
- Het optimaliseren van de inrichting van de corridor en toeloop ten zuiden van de Utrechtseweg, waarbij meer ruimte ontstaat dan er is in de huidige planologische situatie. Hierbij wordt ook ten zuiden van de Utrechtseweg grond aan het NNN toegevoegd.

BEPERKING VAN NEGATIEVE EFFECTEN

De negatieve effecten van de woningbouwontwikkeling op de natuur zoals licht, geluid en betreding worden tot een minimum beperkt door de vormgeving van de overgangen tussen de woonbestemming en de natuur. De verschillende maatregelen en hun effecten worden in detail beschreven in de Visie Saldobenadering NNN. Hierin wordt o.a. ingegaan op de afscheiding van achtertuinen en het water in het aangrenzende NNN. De afscheiding van de wijk ten opzichte van de natuurlijke omgeving is schematisch weergegeven in nevenstaande afbeeldingen. Het hoogteverschil met het water in combinatie met de haag wordt bij alle tuinen die aan natuurgebied grenzen toegepast. Hinder en betreding van de natuur door zowel mensen als huisdieren (met name honden) wordt hierdoor zo goed als onmogelijk gemaakt.

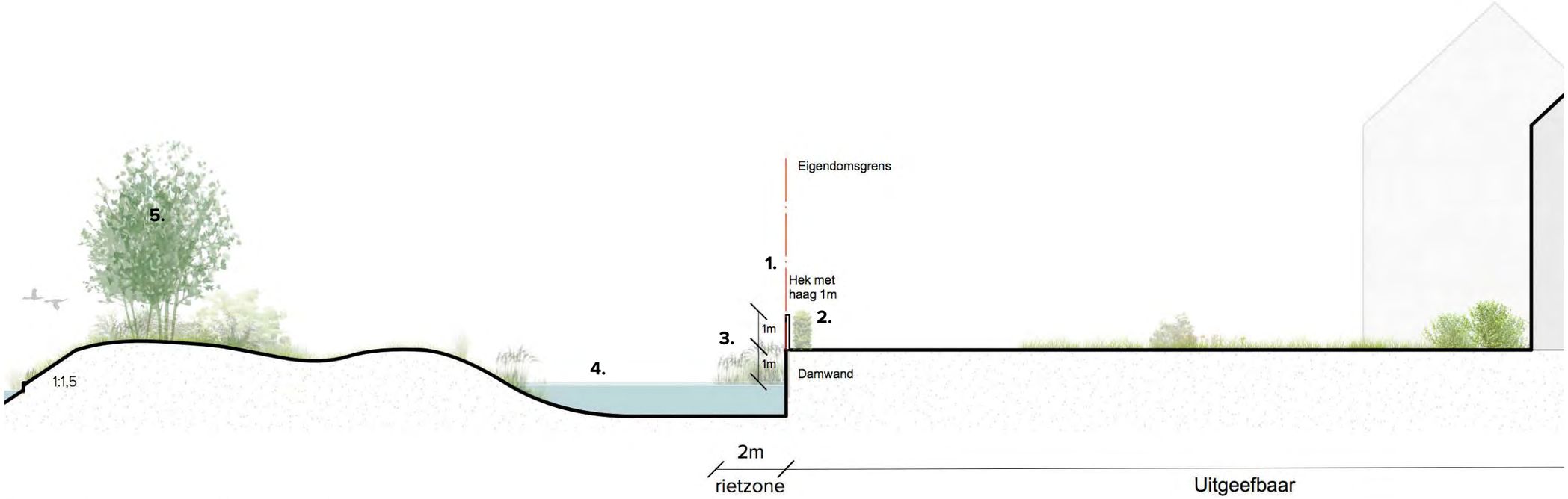
In bijlage 1 zijn een groot aantal dwarsprofielen nader uitgewerkt.



Overgang van tuinen naar natuur d.m.v. een damwandconstructie met hekwerk in combinatie met een haag

De afscherming tussen de woonfunctie en natuur bestaat uit verschillende onderdelen:

1. Een damwand met daarop een hek voorkomt dat mensen en huisdieren vanuit de tuinen het natuurgebied in kunnen komen.
2. Een haag aan de binnenzijde voorkomt lichthinder en verstoring door beweging.
3. Een 2m brede rietzone aan de buitenzijde van de damwand is een barrière voor licht, geluid en verstoring door beweging.
4. Het water aan de buitenzijde van de damwand voorkomt betreding van het natuurgebied.
5. De opgaande beplanting in de natuurzone biedt beschutting voor dieren.



Dwarsprofiel van de aansluiting van de tuinen op de natuur

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de overgang naar het bestaande beheersgebied van het Utrechts Landschap zorgvuldig vormgegeven om verstoring in het bestaande bosje te voorkomen. Hiertoe wordt ter plaatse van het bestaande onderhoudspad een dichte groensingel aangelegd met een afschermend effect. Het onderhoudspad wordt naar het noorden verlegd en het water wordt breder gemaakt (binnen de grenzen van het plangebied). Ook hier wordt de eerder beschreven oplossing van damwandconstructie in combinatie met een hekwerk en haag toegepast om verstorende effecten te beperken en betreding van het natuurgebied te voorkomen.

Aan de oostzijde wordt een vergelijkbare oplossing gerealiseerd. Het leefgebied van de das aldaar is chter meer open van karakter. In bijlage 1 zijn de verschillende relevante dwarsprofielen nader uitgewerkt.



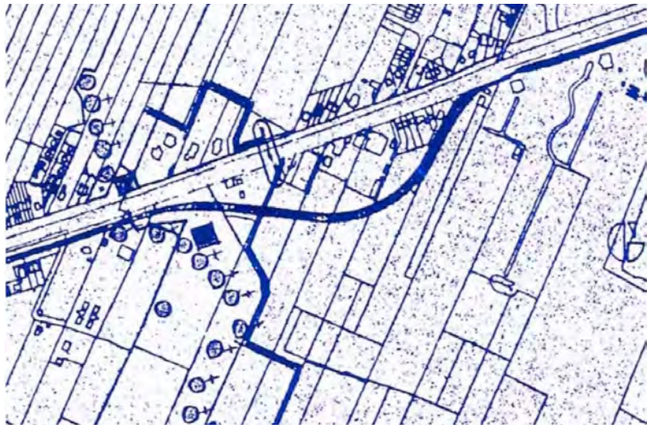
CULTUURHISTORIE

Het projectgebied valt net buiten het genomineerde UNESCO-Werelderfgoedgebied. Het valt echter wel geheel in de attentiezone en grenst er aan alle kanten aan. Dit houdt in dat met de ontwikkeling de unieke universele waarde van het Werelderfgoed niet mag worden aangetast. In het voorliggende plan wordt hier op de volgende manier aan deze ambitie invulling gegeven:

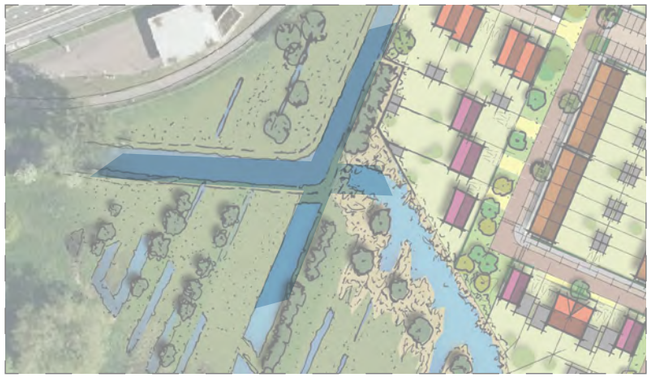
- De bestaande aaneengesloten bedrijfsbebouwing langs de Utrechtseweg wordt in zijn geheel verwijderd. Dit geldt ook voor het omvangrijke verharde buitenterrein dat volgens de huidige bestemming als auto-verkoop terrein gebruikt kan worden. Dit heeft een positief effect op de huidige beeldkwaliteit doordat deze verstorende elementen niet meer binnen de invloedsfeer van het werelderfgoedgebied aanwezig zijn.
- De nieuwe bebouwing die deel uitmaakt van het nieuwe plan is meer verspreid dan zowel de huidige bedrijfsbebouwing als de bebouwing in het reeds vergunde plan ‘Park Bloeyendeal’. De nu voorgestelde bebouwing is substantieel minder dan de compacte appartementenbebouwing van ‘Park Bloeyendeal’. De bebouwingsstructuur van het nieuwe plan sluit aan bij de richting van het slagenlandschap waardoor ruimtelijke doorzichten op zowel het achterliggende landschap als op het werelderfgoedgebied worden versterkt.
- Een deel van het plan is gelegen binnen de Eerste verboden kring van 300 m vanuit de Werken van Griftenstein. Volgens de Kringenwet (1853-1963) mocht je in de Eerste kring alleen in hout bouwen, aangezien bij oorlogsdreiging de bebouwing hier direct in brand moest kunnen worden gestoken om zo het schootsveld vanuit het militaire werk (hier Werken van Griftenstein) vrij te maken. Met de architectuur van het plan wordt ingespeeld op dit historische gegeven: het gehele zuidelijk deel van het plan, krijgt een luchtige en informele vorm waarbij in de architectuur veel gebruik gemaakt wordt van hout en glas (zie de referentiebeelden op pagina 15). In het beeldkwaliteitplan zullen deze uitgangspunten van deze ‘schootsveldarchitectuur’ nader uitgewerkt worden als toetsingskader voor de uiteindelijke architectuur.
- De Biltse Grift wordt grotendeel teruggelegd in de oorspronkelijke loop langs de Utrechtseweg. Het nieuwe stedenbouwkundig plan komt hierdoor ‘los’ te liggen van de Utrechtseweg. Dit vergroot de ruimtelijke leesbaarheid van de historische gegroeide situatie en versterkt het beeld als totaal.
- Elementen van de oorspronkelijke anti-tankgracht worden hersteld. In het landschappelijk ontwerp is er voor gekozen het ‘kruis’ van Biltse Grift en anti-tankgracht, dat op historische kaarten en luchtfoto’s duidelijk herkenbaar is, zo veel mogelijk terug te laten komen in het plan. Hierbij is een optimum gevonden tussen de uitgangspunten vanuit cultuurhistorie, de noodzakelijke natuurwaarden en de eisen die vanuit het waterschap als beheerder van de Biltse Grift worden gesteld. Omdat de Biltse Grift ter plekke moet afbuigen vanwegen de aanwezigheid van het tankstation, wordt in het landschappelijk ontwerp aansluiting gezocht bij het beeld rond 1950. Op deze manier wordt het meest recht gedaan aan de geschiedenis: in eerste instantie liep de Grift geheel evenwijdig aan de Utrechtseweg. Vanwege de direct hieraan gerealiseerde bebouwing is de Grift al voor de oorlog omgelegd achter de bebouwing langs. De op deze situatie aangepaste anti-tankgracht liep nog wel schuin op de Utrechtseweg aan en stak via een duiker de weg onderdoor naar de overzijde, waar de gracht eerst evenwijdig langs de weg verloopt en daarna aansluit bij het slotenpatroon van het weidegebied.



Millitaire luchtfoto rond 1950



Topografische situatie rond 1950



Voorgestelde oplossing om ‘het kruis’ van Grift en anti-tankgracht weer zichtbaar te maken (afstemming met het Hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden)

BEELDKWALITEIT

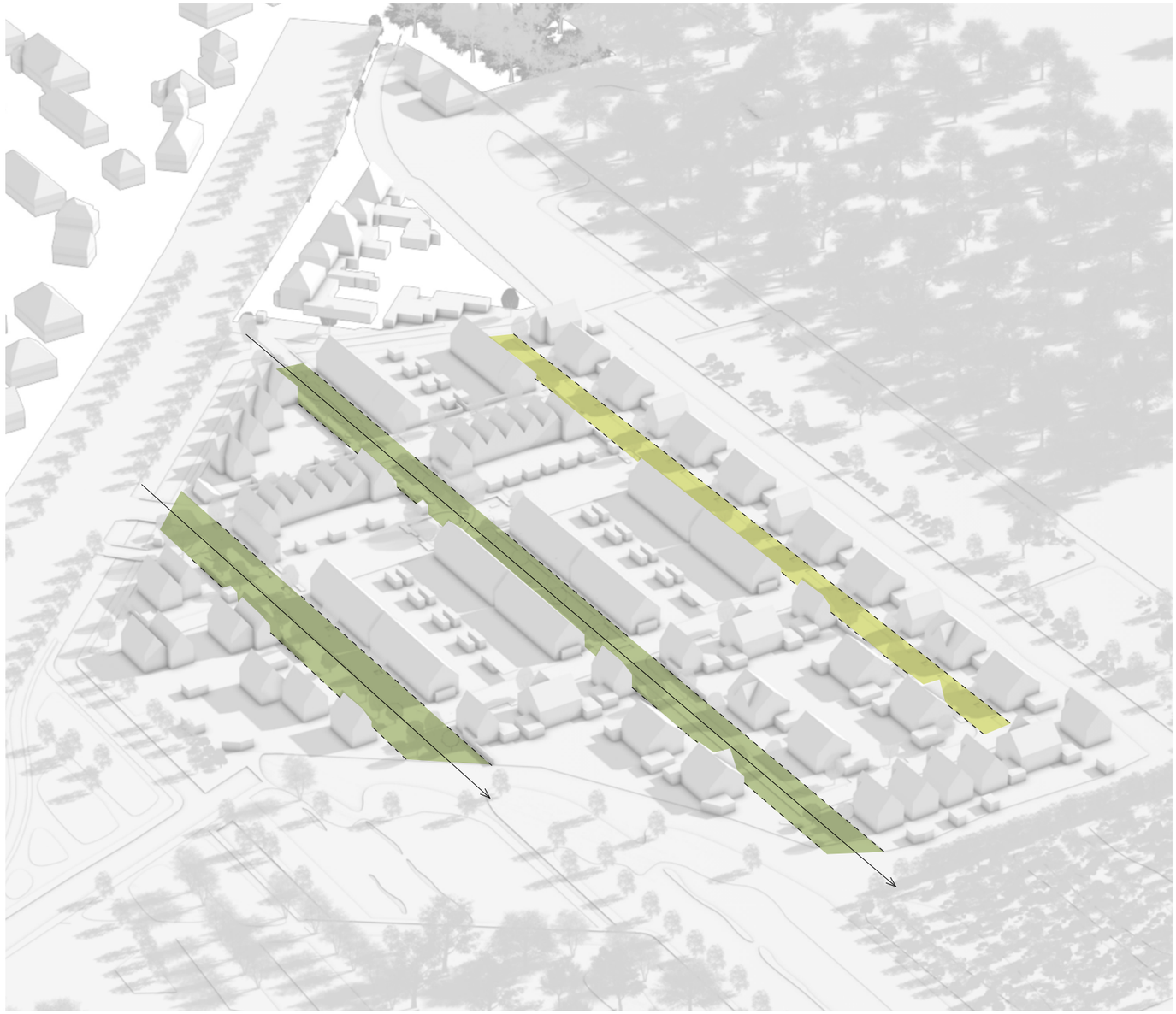
Hier worden de belangrijkste aandachtspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit benoemd. Voor een nadere uitwerking van dit onderwerp wordt verwezen naar het document ‘Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 341, de Bilt’

ZICHT- EN ROOILIJNEN

De bebouwing voegt zicht naar de landschappelijke hoofrichting. Deze richting is gebaseerd op de oorspronkelijke slagenstructuur van het veenweidelandschap.
In het plan zijn een drietal hoofdassen te onderscheiden. Deze hoofdassen zijn de belangrijkste structuurbepalers van het stedenbouwkundig plan en hebben een openbare, groene uitstraling. De middelste as (centrale corridor) is geheel vrij van parkeerplaatsen. In de andere assen wordt wel geparkeerd, deze parkeerplaatsen worden veelal als groene parkeerplaatsen uitgevoerd.
Twee assen hebben een directe zichtrelatie met het landschap (doorzicht vanaf de Utrechtseweg). De hoofdassen hebben over de gehele lengte een vaste breedtemaat (vrije ruimte). De begrenzing van de hoofdassen wordt bepaalt door de erfbegrenzing, (voor-) tuinen bevinden zicht dus buiten de maat van de vrije ruimte.



Referentiebeeld autovrije hoofdas

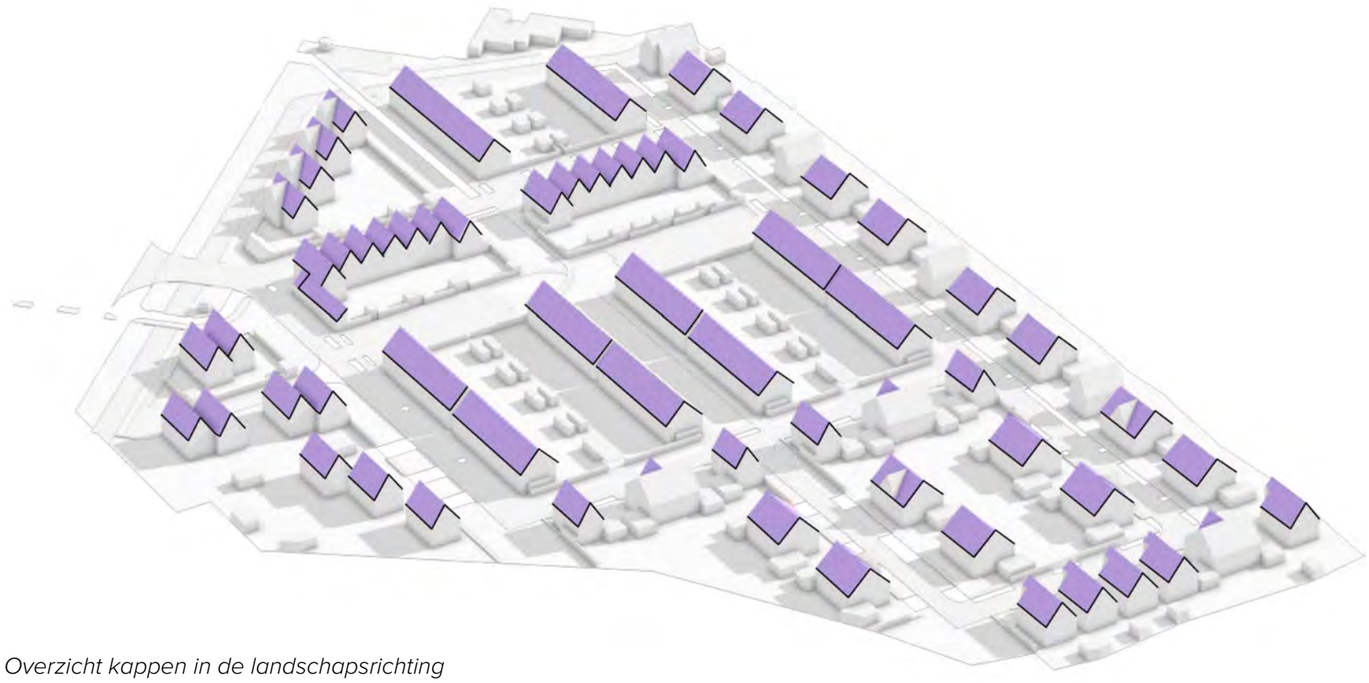


DAKENLANDSCHAP

Alle bebouwing in het plan is voorzien van een zadeldak. De noghoogte en hellingshoek varieert waardoor een speels dakenlandschap ontstaat.

De dominante kaprichting is geënt op de richting van het landschap. De rijwoningen die in de landschapsrichting staan worden voorzien van een langskap. De rijwoningen dwars op de landschapsrichting krijgen zogenaamde ‘W-kappen’. In deze dwarsrijen wordt de lengterichting van het blok onderbroken door de woningen twee-aan-twee of te combineren. Per segment wordt gekozen voor één uitstraling en één hoogte. De segmenten verschillen onderling in goothoogte. De segmentering wordt versterkt door een sprong in de voorgevel rooilijn.

De villa’s in het westelijk deel van het plan worden gekenmerkt door een karakteristieke A-kap (hoge nog en steile dakhelling)



Overzicht kappen in de landschapsrichting



Referentiebeeld Villa’s met A-kappen



Referentiebeeld woningen met W-kappen



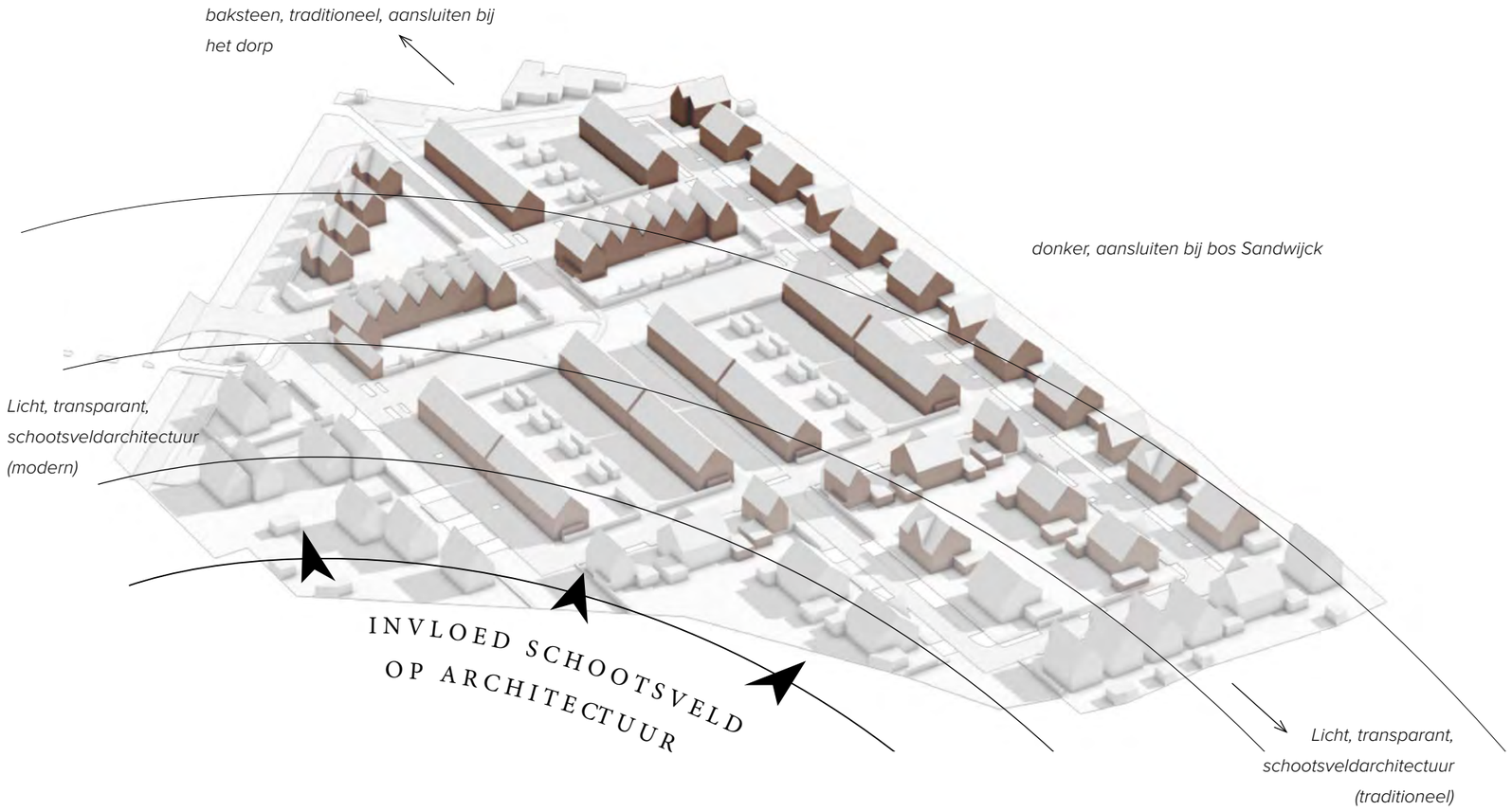
Referentiebeeld woningen met W-kappen

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

Het projectgebied valt net buiten het genomineerde UNESCO-Werelderfgoedgebied van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Het valt echter wel geheel in de attentiezone. Een deel van het plan is gelegen binnen de eerste verboden kring van 300 m vanuit de Werken van Griftenstein. Volgens de Kringenwet (1853-1963) mocht je in de Eerste kring alleen in hout bouwen. Het plan speelt hiet op in door een gradiënt toe te passen in het materiaalgebruik van de bebouwing. Naar mate de woningen meer in de invloedsfeer van het schootsveld komen te liggen, neemt het percentage metselwerk in de gevel af. Metselwerk wordt dan vervangen door gevelelementen in hout, pleisterwek of glas.



Mate van het geveloppervak dat is uitgevoerd in metselwerk

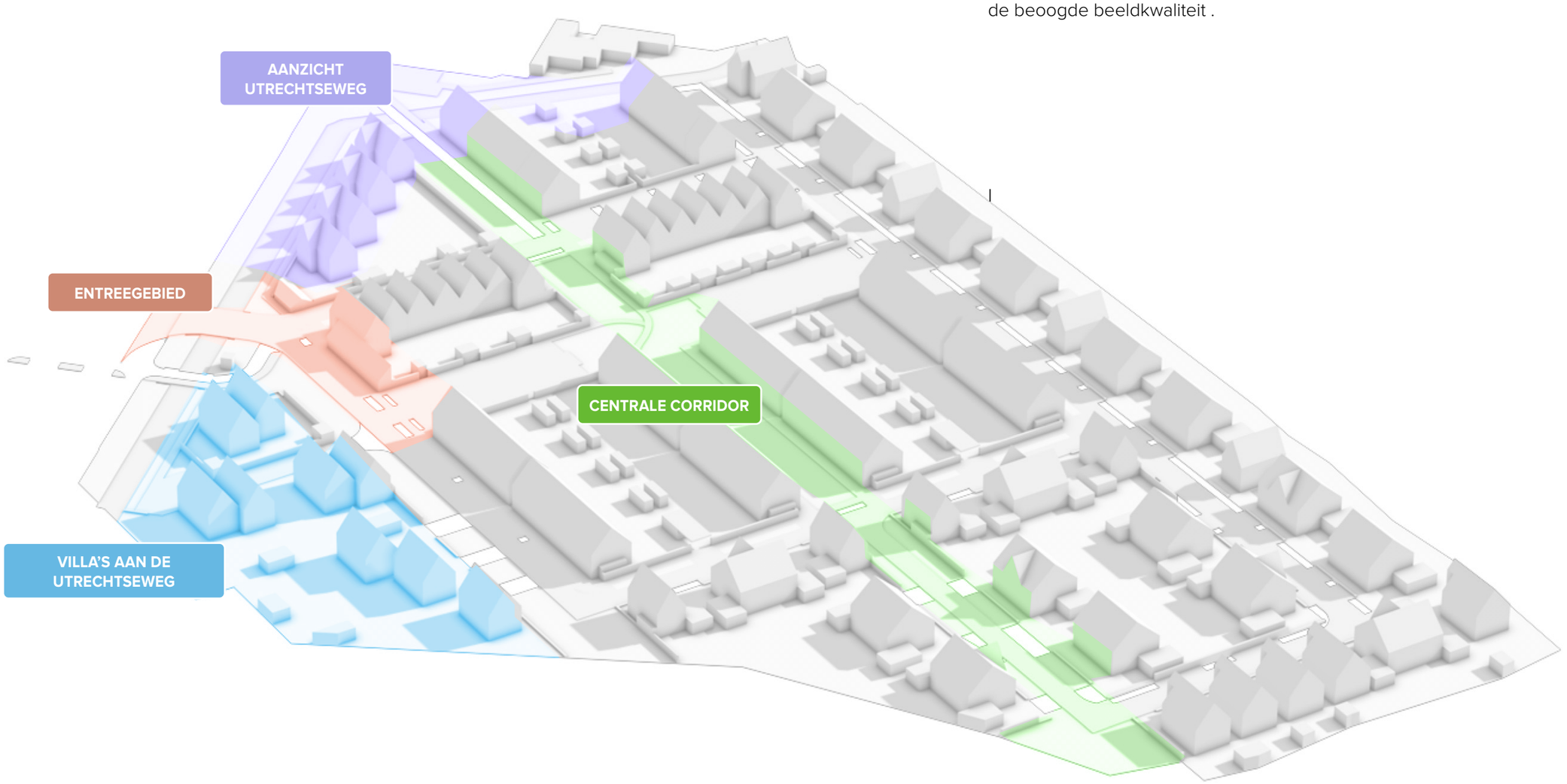




Gradiënt van licht naar donker in de wijk

STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN

Een aantal ondedelen van het stedenbouwkundig plan vragen nadere aandacht in de uitwerking. Deze gebieden vormen de stedenbouwkundige accenten binnen het plan. Op de volgende pagina's wordt een beeld geschetst van de beoogde beeldkwaliteit .



DUURZAAMHEID

Een duurzaam plan begint bij verantwoorde keuzes op gebiedsniveau. Een duurzame wijk speelt in op toekomstige ontwikkelingen en biedt daarmee voor lange tijd een gezonde woonomgeving voor zowel mens als flora en fauna. De initiatiefnemer voor dit plan heeft veel ervaring met duurzaam (o.a. gasloos) ontwikkelen en bouwen en heeft tot doel deze wijk als duurzame woonwijk op de kaart te zetten.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Op wijkniveau is er bewust gekozen om het slagenlandschap leidend te laten zijn bij de stedenbouwkundige opzet. Daarmee worden wonen en landschap visueel met elkaar verweven. Hierdoor wordt het landschap beleefbaar wat een positief effect heeft op de waardering en daarmee het draagvlak voor natuur. Bovendien wordt het hierdoor mogelijk de afwatering op een natuurlijke manier te regelen.
Wonen aan de straat en wonen aan het landschap worden op heldere wijze afgewisseld. In samenspraak met de gemeente en belanghebbende partijen wordt wordt op duurzame manier kwaliteit toegevoegd aan de openbare ruimte, bijvoorbeeld bij de inrichting van de speelplekken te kiezen voor een natuurlijke inrichting.

KLIMAATADAPTATIE

Uit onderzoeken blijkt dat het veranderende klimaat in Nederland voor meer extremen in het weer zorgt zoals extreme regenval, extremere stormen, grotere periodes van droogte en hitte. Ook zijn de seizoenen verstoord (zachtere winters en hete zomers). In het plan wordt regenwater afgekoppeld en gesloten verhardingen worden tot een minimum beperkt. Bomen zorgen voor schaduw wat hittestress voorkomt en de mensen koelte biedt tijdens warme zomerdagen.

BIODIVERSITEIT

Biodiversiteit speelt op verschillende schaalniveau's. Op nationale schaal speelt het Natuurnetwerk Nederland vanzelfsprekend een grote rol. In dit plan wordt een duidelijke keuze gemaakt om het functioneren van het netwerk te optimaliseren door ruimte te creëren aan de oostzijde van het plangebied. Daardoor wordt de noodzakelijke bufferruimte rond de fauna-passage vrij gehouden van verstoring. Hierdoor zal het netwerk in de toekomst beter gaan functioneren en worden twee waardevolle natuurgebieden aan elkaar verbonden. Rondom de wijk worden de overgangen tussen wonen en natuur op een natuurlijke manier vormgegeven. Met watergangen wordt wonen van het landschap gescheiden. De invloed van mensen en huisdieren wordt hiermee vermeden.

Biodiversiteit is echter niet beperkt tot de kwliteit van natuurgebieden. Juist ook in stedelijk gebied groeit en bloeit een groot deel van de flora en fauna die bijdraagt aan biodiversiteit. Van insecten tot vogels tot gewassen en fruitbomen. In de inrichting van dit landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp houden we rekening met biodiversiteit door bomen, hagen, heesters en kruidenrijk grasland het beeld te laten bepalen. Het toepassen van een natuurvriendelijke oever langs de nieuwe loop van de Biltse Grift draagt bij aan natte ecologie.



WATER

Een duurzaam watersysteem maakt integraal onderdeel uit van dit landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp. Door het verleggen van de Biltse Grift wordt de waterkwaliteit in het naastgelegen NNN gebied verbeterd. Het schone kwelwater dat vanuit de Utrechtse Heuvelrug het natuurgebied voedt wordt losgekoppeld van de Biltse Grift en dus in het gebied gehouden. Daarnaast wordt schoon regenwater van daken afgekoppeld van de riolering en kan via de groene zones afgevoerd worden richting het oppervlaktewater. Inhoudelijke afstemming met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden over het plan heeft plaatsgevonden.

ENERGIE

Woningen worden gasloos en energieneutraal. Er wordt onderzocht of nul-op-de-meter-woningen of zelfs energieleverende woningen mogelijk zijn. Onder energieneutrale woningen worden woningen verstaan met een EPC van 0 waarbij een doorkijk wordt gemaakt naar de nieuwe regelgeving in 2021 m.b.t. BENG eisen.
Op gebouwniveau gaan we uit van 'isolatie voor installatie'. Dit om in eerste plaats de energievraag te beperken. De energie die dan toch nog nodig is wordt op een duurzame manier opgewekt.

WONINGBOUWPROGRAMMA

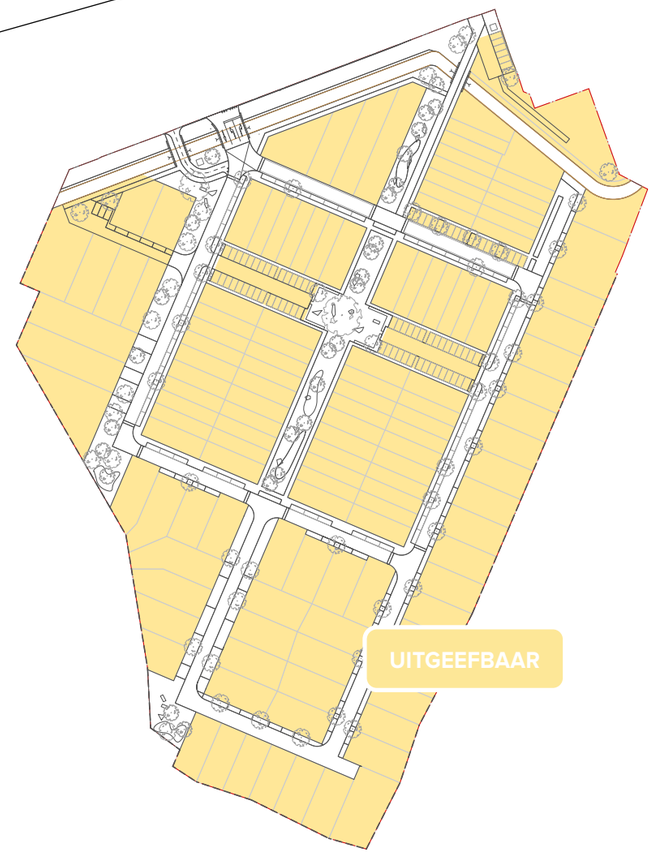
In het ontwerp is nevenstaand woningbouwprogramma voorzien:



mogelijkheid voor twee PO kavels (1 bouwlaag)

	Programma	Aantal	Percentage
	Rijwoningen 5,4m	10	9%
	Rijwoningen 5,4m hoekwoning	4	3%
	Rijwoningen 6,3m	24	21%
	Rijwoningen 6,3m hoekwoning	16	14%
	PO kavels / Patiowoningen	2	2%
	Twee onder één kap 6,3m	40	34%
*	Vrijstaand luxe	21	18%
			100%

Kaart en tabel updaten: vervangen door overzicht van woningtypen verwelius



VERKEER EN ONTSLUITING

Omdat de wijze van aansluiten op de Utrechtseweg en de verkeerscirculatie binnen het plan van grote invloed is op de stedenbouwkundige hoofdstructuur, heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de Gemeente de Bilt, de Provincie Utrecht en Verwelius. Het resultaat is een verkeerskundig ontwerp dat voor alle partijen acceptabel is. Dit ontwerp geldt dan ook als uitgangspunt voor het landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp (voor detailuitwerking zie bijlage 2).
Het ontwerp gaat uit van een volledige aansluiting in twee richtingen in combinatie met voorsorteerstroken en verkeerslichten. Er wordt een opstelstrook voor rechtsafslaand verkeer uit de richting Utrecht en een opstelstrook voor linksafslaand verkeer richting De Bilt gerealiseerd. De strook voor het rechtafslaande verkeer ligt in het verlengde van de busstrook conform de vormgeving van de andere kruispunten op de N237. De bestaande tussenberm aan de noordzijde van de Utrechtseweg blijft gehandhaafd, evenals de noordelijke parallelbaan. In het plangebied wordt voorzien in een lange opstelplaats voor autoverkeer om te voorkomen dat het verkeer op de Utrechtseweg verstopt raakt. Voor langzaam verkeer is een veilige oversteek in de vorm van een vrijliggend fiets- en voetpad opgenomen. Door hierin te voorzien, wordt voorkomen dat het fietsverkeer zich moet mengen met het autoverkeer ter hoogte van het fietspad aan de zuidzijde.

Aan de oostzijde is tevens een fiets- en voetgangerontsluiting welke aantakt op de parallelbaan aan de zuidzijde van de Utrechtseweg.



Verkeerskundig principe m.b.t. aansluiting op de Utrechtseweg

Aan de overzijde van het plangebied wordt een kleinschalig nieuwbouwproject ontwikkeld. De uiteindelijk gerealiseerde uitrit voor dit plan wordt verwerkt in het ontwerp.

PARKEREN



Parkeerbalans
Conform 'Utrechtseweg 340 in de Bilt, september 2017, ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling. & CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Het plangebied valt binnen: matig stedelijk, rest bebouwde kom

Woning typologieen	Aantal	Norm CROW 2012	Behoefte
Woning tussen/hoek	68	1,9	129,2
Twee-onder-een-kap woning	40	2,1	84
Vrijstaande woning & patiowoningen	22	2,2	48,4
Vrije kavels	0	2,2	0
Behoefte totaal (=B)	**130**		**261,6**

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm CROW 2012	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	58	1	58
Parkeren VVE	82	1	82
Parkeren openbaar gebied openverharding	38	1	38
Enkele oprit zonder garage	13	0,80	10,4
Lange oprit zonder garage	0	1,00	0
Dubbele oprit zonder garage	47	1,70	79,9
Getekende parkeervoorzieningen (=P)			**268,3**

Verschil norm (P-B)	268,3	- 261,6	**= 6,7**

De woningen bevinden zich in de rest bebouwde kom, in het matig stedelijk gebied. Op basis van deze gegevens wordt uitgegaan van bovenstaande parkeernormen.
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 parkeerkencijfer 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.

SPELEN

Centraal in de wijk komt één ruime speelplek die formeel met speeltoestellen wordt ingericht. Deze speelplek krijgt een natuurlijke uitstraling (natuurspelen).

Uitgangspunt hierbij is dat niet alleen kinderen maar ook ouderen van deze plek gebruik kunnen maken als ontmoetingsruimte. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie ‘speelruimte’ die bij de vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden is aangenomen. Realisatie en onderhoud van iedere speelplek is het resultaat van de inbreng en inzet van zowel gemeente als inwoners. Participatie is hierbij dus uitgangspunt.

Naast de centrale speelplek worden informele speelaanleidingen aangebracht. Deze hebben een natuurlijke uitstraling met informele speelaanleidingen.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal aandacht zijn voor een veilige inrichting van de verblijfsplekken, vooral daar waar deze grenzen aan water (randen van het plangebied).



REFERENTIE BEELDEN A: centrale speelplek







REFERENTIE BEELDEN B: Speelroute met speel aanleidingen





GROEN EN WATER

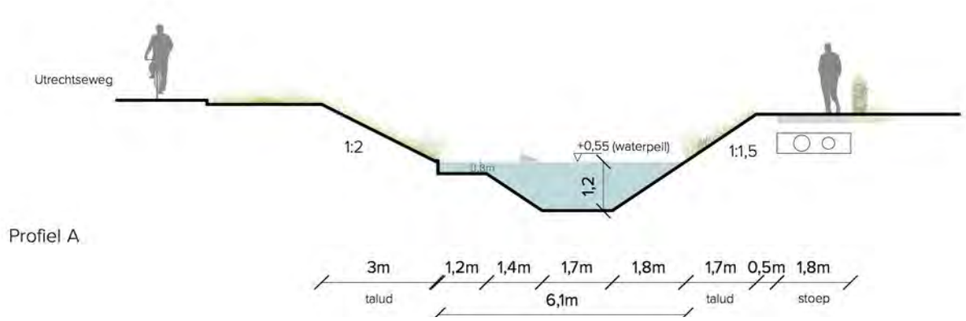
In het ontwerp krijgt groen in de openbare ruimte veel aandacht. De centrale doorzichten in het plan worden grotendeels groen ingevuld. In deze zones bevinden zich geen geparkeerde auto’s

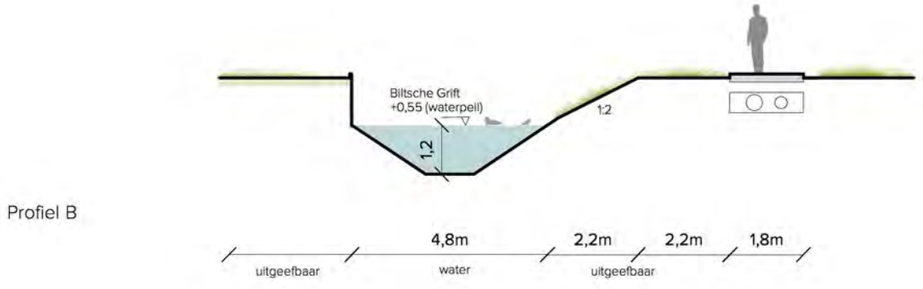
Langs de Biltse Grift worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hierdoor krijgt de Grift een asymmetrisch profiel.

Verder wordt in de wijk veel aandacht besteed aan biodiversiteit ter bevordering van stadsecologie (zie paragraaf Duurzaamheid).

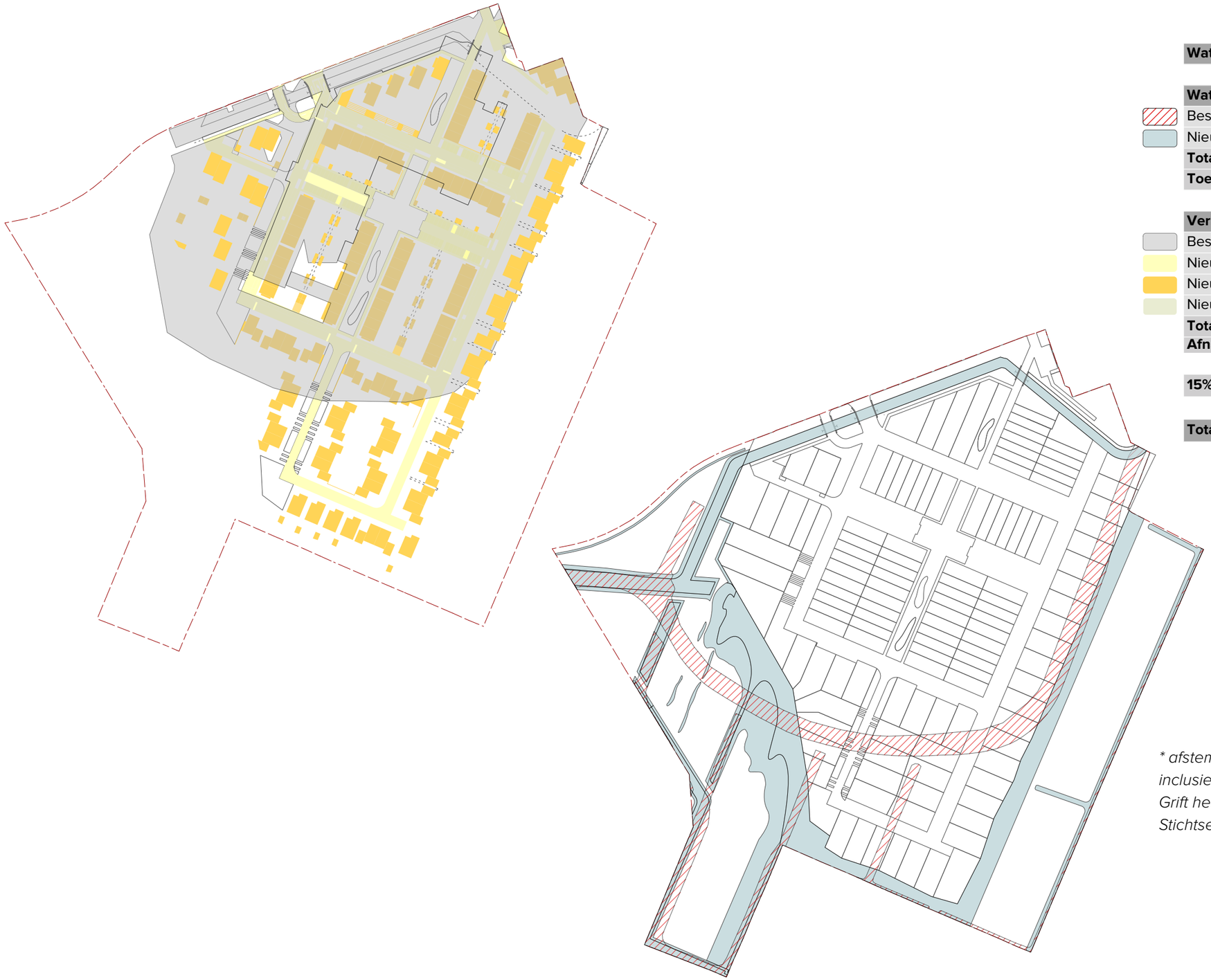
In een stedelijke ontwikkeling dient de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden met nieuw water. Dit om versnelde afvoer bij een piekbui te voorkomen. In deze situatie is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Dit komt omdat het terrein in de huidige situatie (bijna) geheel verhard is. Zie waterbalans op de volgende pagina. Hierdoor hoeft er geen aanvullend water gecompenseerd te worden.







Dwarsprofielen natuurvriendelijke oever langs de Biltse Grift



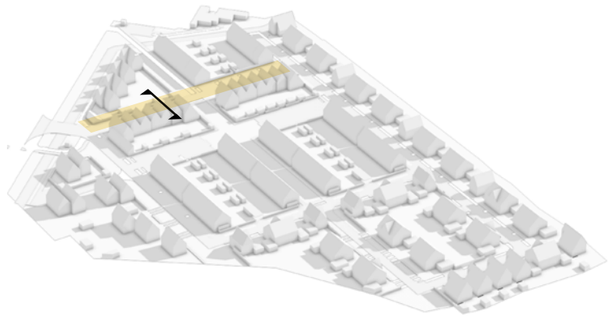
Waterbalans	
Water	Oppervlakte
Bestaand water	8.554 m2
Nieuw water	18.785 m2
Totaal nieuw water	**18.785 m2**
Toename water (A)	**10.231 m2**
Verhard oppervlak	
Bestaande verharding (B)	39.763 m2
Nieuwe verharding	9.713 m2
Nieuwe oppervlakte dakvlakken	8.781 m2
Nieuwe oppervlakte tuinen (=60%)	14.778 m2
Totaal nieuwe verharding (C)	**33.271 m2**
Afname verhard opp. (C-B)	**-6.492 m2**
15% compensatie van nieuwe verhard opp. (D)	**4.991 m2**
Totaal waterbalans (A-D)*	**5.240 m2**

Berekening toename verharding t.b.v. de waterbalans

** afstemming over de inrichting van het nieuwe watersysteem, inclusief de verlegging en (nieuwe) vormgeving van de Biltse Grift heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.*

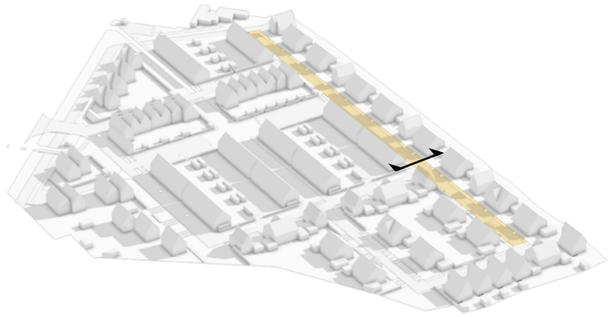
BIJLAGE 1 - DWARSPROFIELEN





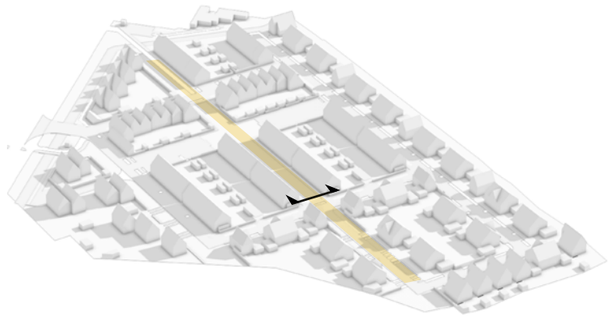


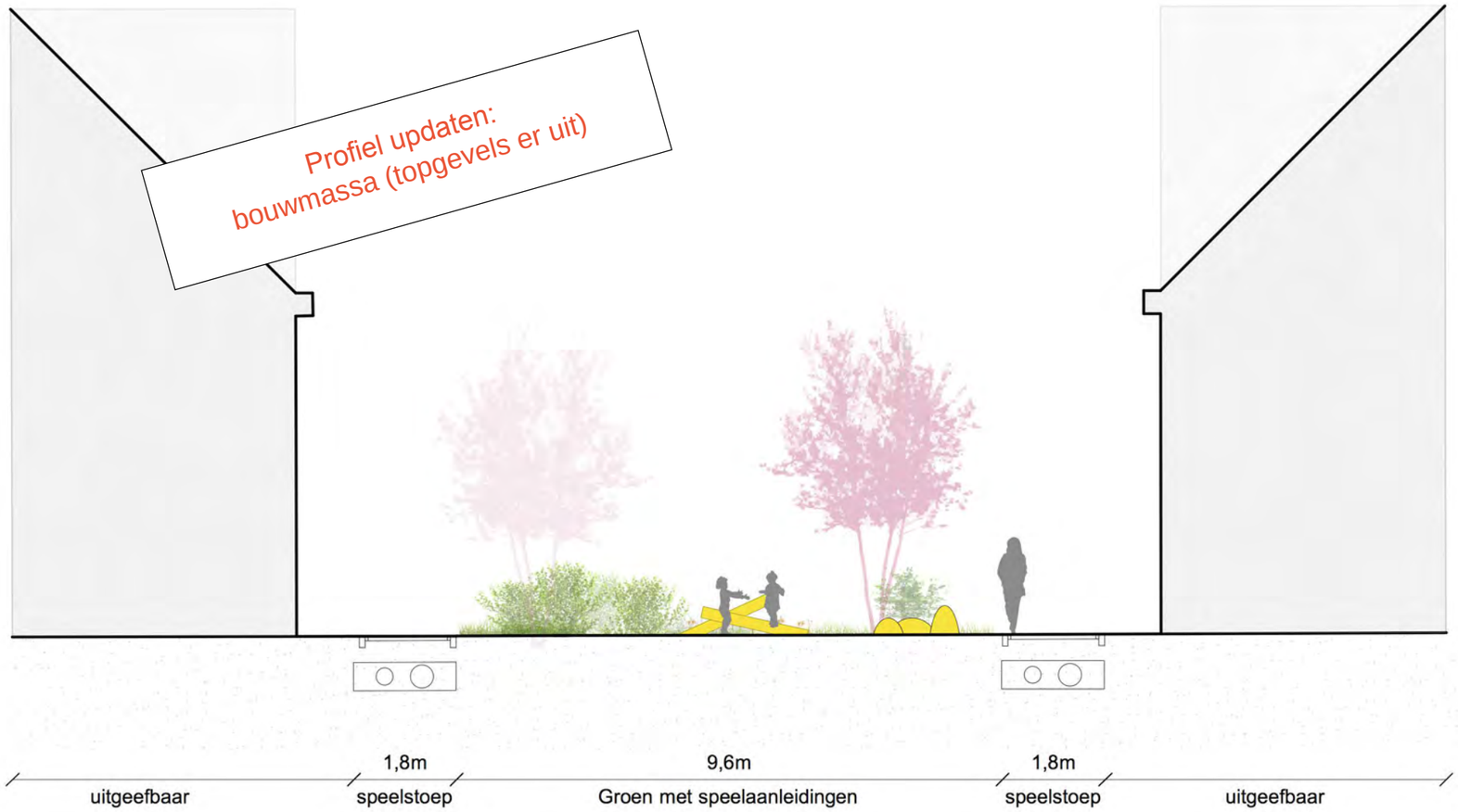
PROFIEL A




1,8m
2m
5m
2m
Uitgeefbaar
Stoep
Parkeren
Weg
Halfverharding
Uitgeefbaar

PROFIEL B



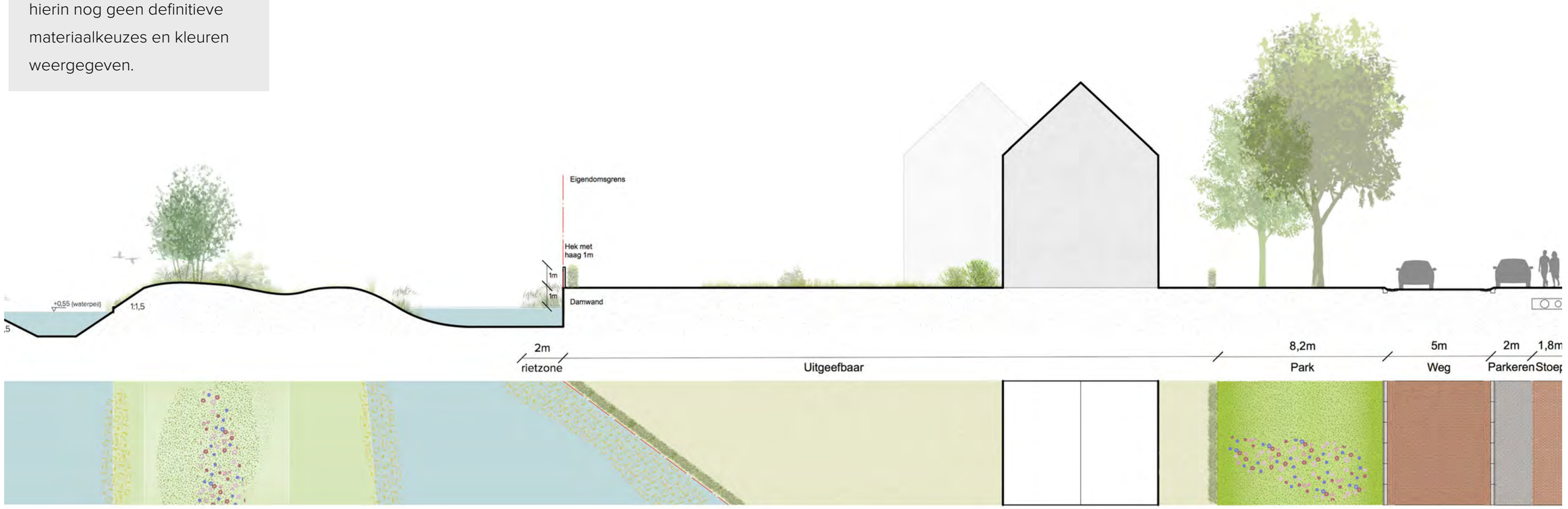

Profiel updaten:
bouwmassa (topgevels er uit)
1,8m
9,6m
1,8m
uitgeefbaar
speelstoep
Groen met speelaanleidingen
speelstoep
uitgeefbaar



PROFIEL C



Dit stedenbouwkundige profiel geeft een eerste beeld op straatniveau voor de uiteindelijke situatie. Er zijn hierin nog geen definitieve materiaalkeuzes en kleuren weergegeven.



PROFIEL D

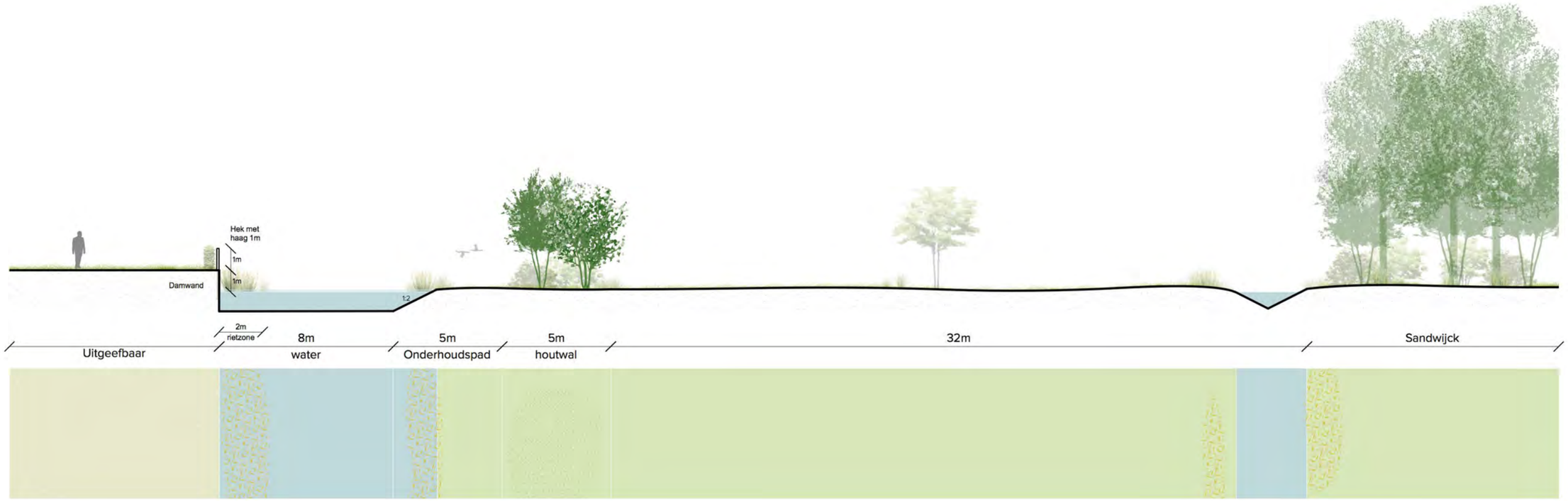


16m
Hek met
haag 1m
1m
1m
Damwand
Eigendomsgrens
ligging huidige
sloot
Nieuw groen als afscherming
Bestaand terrein Utrechts Landschap
(exacte maten volgen na onderzoek en afstemming
Utrechts Landschap)
2m
rietzone
8m
water
5m
onderhoudspad

PROFIEL E



Dit stedenbouwkundige profiel geeft een eerste beeld op straatniveau voor de uiteindelijke situatie. Er zijn hierin nog geen definitieve materiaalkeuzes en kleuren weergegeven.



PROFIEL F



Dit stedenbouwkundige profiel geeft een eerste beeld op straatniveau voor de uiteindelijke situatie. Er zijn hierin nog geen definitieve materiaalkeuzes en kleuren weergegeven.

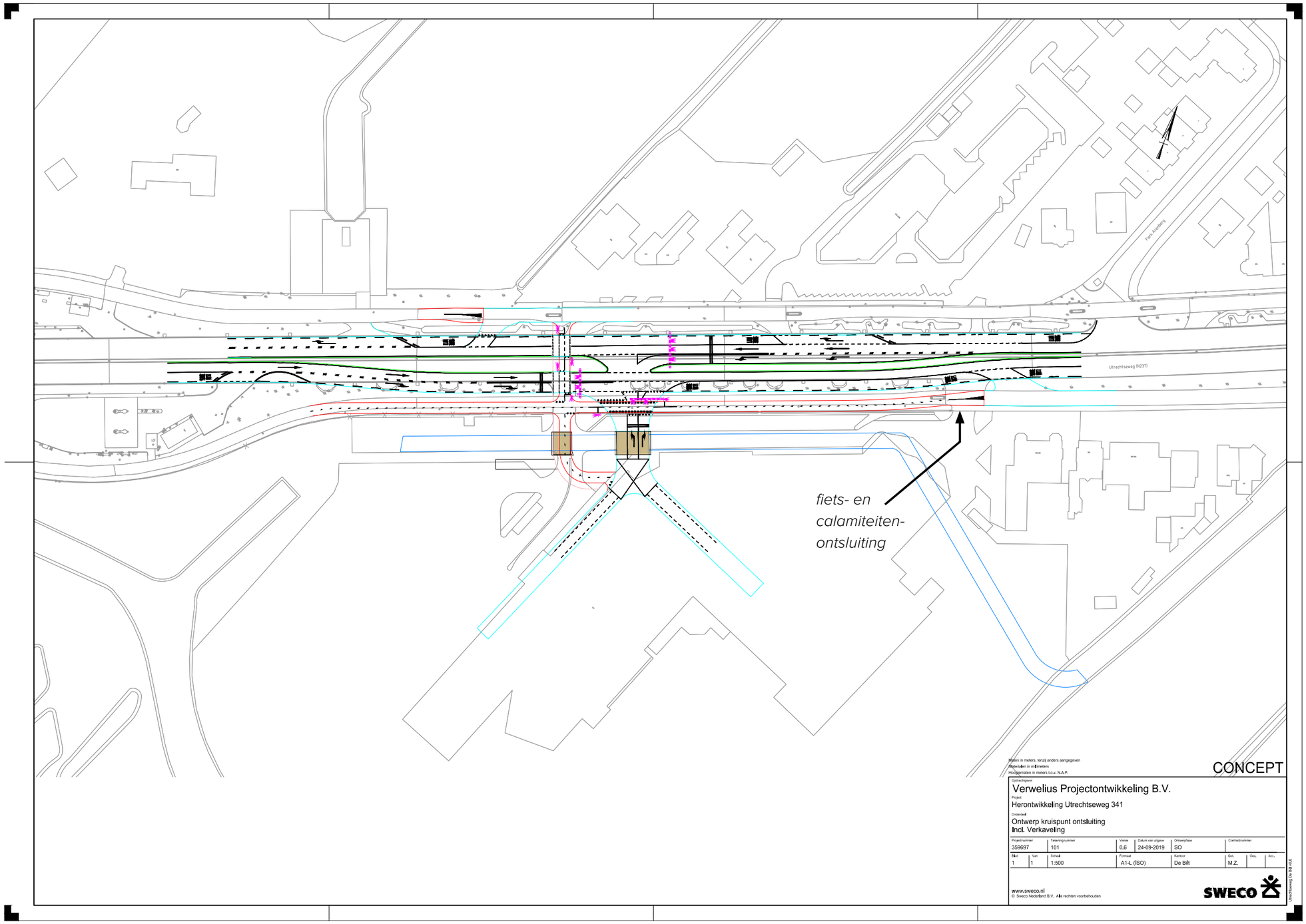




Dit stedenbouwkundige profiel geeft een eerste beeld op straatniveau voor de uiteindelijke situatie. Er zijn hierin nog geen definitieve materiaalkeuzes en kleuren weergegeven.



BIJLAGE 2 - VERKEERSKUNDIG ONTWERP UTRECHTSEWEG



TITEL	Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp Utrechtseweg 341, De Bilt
OPDRACHTGEVER	Verwelius Projectontwikkeling B.V.
STATUS	Concept
DATUM	25 oktober 2020
DOCUMENTNUMMER	16515-R
PROJECTNUMMER	417.04
PROJECTTEAM	Serge Vonk (IMOSS) Veerle Roijackers (IMOSS) Jacco van der Linden (BWZ Ingenieurs) Sjuul Stappers (Verwelius) Gooitzen Greebe (Verwelius) Ben van der Waal (Gemeente De Bilt) Maikel Hamman (Gemeente De Bilt)

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl