

Aan de gemeenteraad
van de gemeente De Bilt
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake het: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Utrechtseweg 341'

Zeist, 13 oktober 2021

Geacht College,

Bij schrijven in de media heeft u bekend gemaakt dat het: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Utrechtseweg 341' voor de periode van 02 september t/m 13 oktober voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik op het betreffende ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Eerst zal bij het planproces worden stilgestaan, waarna het plan in inhoudelijke zin aan de orde zal worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

Met het voorliggende bestemmingsplan wil men dan een herontwikkeling van het voormalige terrein van Hessing, thans van Verwelius, mogelijk maken.

Zoals ook in het voorliggende: 'Ontwerp-bestemmingsplan' aangegeven is voor een eerder plan, genaamd 'Bloeyendael', een zogenaamde vrijstellingsprocedure Art. 19 gevolgd. Alvorens dat het proces m.b.t. de betreffende Art. 19 werd opgestart, is toen wel eerst het: 'Beeldkwaliteitsplan 't Vergelijk (Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving, 2004)' opgesteld, evenals ook door de gemeenteraad aan de betreffende ontwikkeling een aantal randvoorwaarden meegegeven (zie ook Bijlage 1: 'Rv Randvoorwaarden Utrechtseweg 341' (De Bilt, 2005)').

Tegen de indertijd door het College van B&W voor de betreffende ontwikkeling verleende vrijstelling Art. 19 is toen ook door diverse organisaties allereerst beroep bij de Rechtbank Midden-Nederland ingediend en later ook nog een hoger beroep bij de Raad van State. Zowel de bij de Rechtbank Utrecht ingediende beroepen, als ook die in hoger beroep zijn toen ongegrond verklaard (zie in deze o.a. ook de: 'Uitspraak Raad van State Hoger beroep Art. 16 Utrechtseweg 341', d.d. 28 maart 2012).

Het plan 'Bloeyendael' is evenwel nooit in de uitvoering gekomen, dat mede door het failliet verklaren door de Rechtbank van de eigenaar van Hessing, althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft begrepen. Daarna is het terrein in handen gekomen van diegene die aanvankelijk ook de bouw van 'Bloeyendael' voor zijn rekening zou nemen, namelijk Verwelius.

Vanaf het begin was dan duidelijk dat Verwelius ook de gronden zoals deze buiten de zogenaamde 'rode contour' zijn gelegen in stedenbouwkundige zin wilde ontwikkelen, dus de gronden die ten zuiden van de Biltse Grift zijn gelegen. De provincie biedt op basis van haar beleid daartoe ook een bepaalde ruimte, namelijk op basis van het zogenaamde 'kernrandzonebeleid'. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat een bepaald plan uiteindelijk leidt tot een kwaliteitsverbetering van de betreffende zone. Teneinde die

mogelijkheden in beeld te brengen is toen ook door TLU een verkennende studie uitgevoerd.

Hoe een en ander ook precies zij, in ieder geval is door IMOSS voor de door Verwelius beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling toen een visie opgesteld (zie in deze ook de: 'Stedenbouwkundige visie Herontwikkeling Utrechtseweg 341 (IMOSS, 2016)').

Uiteindelijk is die visie dan kennelijk mede de basis geweest voor de randvoorwaarden die door de gemeenteraad t.a.v. de beoogde ontwikkeling zijn vastgesteld, althans zo ziet de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat, zij het dat t.b.v. de gegeven randvoorwaarden nog wel een tweetal openbare sessies zijn gehouden. Indertijd is door o.a. het IVN-De Bilt e.o. toen nog wel op de concept-randvoorwaarden een inspraakreactie gegeven, evenals ook op de definitieve randvoorwaarden ten tijde van de behandeling door de gemeenteraad. Uiteindelijk zijn die randvoorwaarden door de gemeenteraad ook (in meerderheid) aangenomen (zie in deze dus ook het: 'Rv Randvoorwaarden Utrechtseweg 341 (De Bilt, 2018)' en dan met name ook het rapport: 'Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o. (De Bilt, 2018)'), zij het wel met de aannahme van een tweetal moties, namelijk m.b.t. de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden van natuur en landschap én ook van het rustgebied NNN.

Op basis van de gegeven randvoorwaarden is dan door IMOSS een definitief Stedenbouwkundig plan opgesteld, dat ook door Verwelius begin 2021 is gepresenteerd en dat dan kennelijk als basis voor het voorliggende bestemmingsplan is genomen (zie in deze dus ook het: 'Ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 341', Bijlage 1: 'Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp (IMOSS, 2020)').

Thans is dan het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Utrechtseweg 341' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd, inclusief een groot aantal onderzoeksrapporten die als bijlagen zijn opgenomen. Daarbij is het dan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. opgevallen dat met name in de aan het betreffende bestemmingsplan ten grondslag gelegde onderzoeksrapporten met enige regelmaat wordt verwezen naar bijlagen die dan vervolgens niet als zodanig zijn bijgevoegd, zoals o.a. bij het rapport m.b.t. de: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein (Econsultancy, 2021)' en ook het rapport: 'Natuurvisie Plan de Grift – Meerwaardebenadering utrechtseweg 341 (BWZ, 2021).

Verder zou ook een: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Utrechtseweg 341' aan zogenaamde vooroverlegpartners voor een reactie zijn voorgelegd, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen, maar ook die nota met de inspraakreacties en de reactie van de gemeente daarop is kennelijk niet bij de stukken gevoegd.

2. Inhoudelijke aspecten

Hierbij zal eerst een algemene reactie op de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken worden gegeven, waarna nog bij aantal meer specifieke aspecten zal worden stilgestaan. Ook zal nog voor zover aan de orde op de: 'Verbeelding' en ook de: 'Planregels' worden ingegaan.

2.1 Algemeen

Zoals ook uit diverse stukken kan worden afgeleid moet het gebied waarvoor het voorliggende: 'Ontwerp-bestemmingsplan Utrechtseweg 341' dan een bepaalde ontwikkeling mogelijk wil maken in meerdere opzichten als zeer waardevol worden aangemerkt. Daarbij gaat het dan nog niet zozeer om het terrein van Hessing dat binnen de

Grift is gelegen, dat immers grotendeels is verhard en bebouwd, althans aan de oostelijke zijde daarvan, maar vooral ook voor het deel van het terrein dat buiten de Grift en dus 'rode contour' is gelegen.

Allereerst is in het gebied, zoals overigens wel ook uit de diverse bij het: 'Ontwerpbestemmingsplan' gevoegde rapporten naar voren komt, nog duidelijk de oorspronkelijk slagenverkaveling herkenbaar.

Daarnaast maakt het gebied dus deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), dat dan recent door de UNESCO als: 'Werelderfgoed' is aangewezen. Meer in het bijzonder gaat het dan om de: 'Werken van Griffenstein', die ter plaatse het beeld bepalen. Alhoewel het gebied van Hessing/Verwelius dan zelf buiten de aanvraag is gelaten, dat kennelijk om er de beoogde woningbouw mogelijk te maken, valt het dus nog wel steeds in het 'Attentiegebied'. In ieder geval valt het gebied binnen de zone van de zogenaamde 'verboden kringen', waar bebouwing alleen onder bepaalde voorwaarden mogelijk was.

Verder loopt hier een belangrijke ecologische verbinding, namelijk die tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied. De betreffende verbinding is indertijd ook verankerd in het provinciale beleid en dan onder de ecologische verbindingzone 10: 'Oostbroek – Hollandse Rading' (zie in deze ook het: 'Werkdocument ecologische verbindingen (Provincie Utrecht, 1993)'). Met name door de Werkgroep Sandwijck is daarbij ook bijzondere aandacht gegeven aan het gedeelte van de betreffende ecologische verbinding tussen het wildviaduct onder de A-28 en dan zo richting Groenekan (zie in deze o.a. de folder: 'Groene wegen langs de Heuvelrug (Werkgroep Sandwijck, 1991)'), evenals door de Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West voor het gedeelte tussen het wildviaduct onder de A-28 in richting van Odijk (zie in deze ook Bijlage 2: 'Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages, 2009)').

Met name de gemeente De Bilt heeft zich in het verleden altijd ingezet om deze verbinding hoog op de agenda te zetten en houden, dat dan samen met de ter plaatse actieve natuur- en milieuorganisaties, zoals dus het Utrechts Landschap, Werkgroep Sandwijck en ook het IVN-De Bilt e.o.. Zo heeft zij indertijd mede naar de ecologische betekenis van de betreffende ecologische verbinding en dan in het bijzonder van het wildviaduct onder de A28 een nader onderzoek door het RIN laten uitvoeren (zie ook het rapport: 'Onderzoek naar de ecologische betekenis van het viaduct onder Rijksweg A-28 ten westen van Zeist (RIN, 1990)').

Eigenlijk komt de bijzondere betekenis van dit gebied en dat dan als groene buffer al naar voren in het rapport de: 'Laatste schakel (STL, 1990)'. Daarna hebben er dan in het kader van de toekomstvisie: 'De Bilt in Beweging' diverse onderzoeken plaatsgevonden m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van het gebied De Bilt-Zuid, waarbij aan de betreffende ecologische verbinding een belangrijke betekenis werd toegekend (zie in deze met name ook het document: 'De Bilt Zuid', Deel 3: 'Ecologische corridor (Bugel Hajema, 1998)').

Meer in het bijzonder heeft de gemeente De Bilt zich ingezet om het 'kunstwerk' zoals dat oorspronkelijk onder de A-28 is aangelegd t.b.v. de aanleg van een westelijke randweg rond Zeist mogelijk te maken, dus van de zogenaamde S-8, niet als zodanig te gebruiken, ook niet als de eventuele aansluiting van Zeist-West via de Kromme Rijnlaan, maar dat in te richten als faunapassage, wat na een procedure tot aan de Raad van State tegen het toenmalige Streekplan dat de aanleg van de zogenaamde 'combi-variant' mogelijk wilde

maken ook is gelukt. Na de herinrichting tot het wildviaduct de: 'Wildsche Hoek' functioneert dit viaduct, dat eigenlijk een wildtunnel is, als een van de beste in de regio.

Uiteindelijk is aan de betreffende ecologische verbinding niet alleen een belangrijke betekenis in het zogenaamde: 'Begrenzingsplan Groenraven-Oost' toegekend, maar deze uiteindelijk ook beleidsmatig doorvertaald in de: 'Herinrichting Groenraven-Oost (Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 1998)'.

Ook wat betreft de faunapassage ter hoogte van de: 'Werken van Griffenstein' heeft de gemeente zich daar altijd voor ingezet. Zo is mede door haar inspanningen het Rodemterrein aangekocht, teneinde ruimte voor de passage te creëren. Ook is mede door de inzet van de gemeente De Bilt de aanleg van een faunapassage onder de N-237 en daardoor uiteindelijk ook die onder de Biltse Rading er gekomen, terwijl de provincie met name wat betreft de passage onder de N-237 daar na eerdere toezeggingen op terug dreigde te komen. De beide faunapassages zijn dan recent aangelegd. Het rapport dat in die zin in opdracht van de provincie Utrecht m.b.t. de faunapassage onder de N-237 is opgesteld, is daarbij als belangrijk uitgangspunt gebruikt (zie in deze dus ook het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Alterra, 2009)').

Zoals ook onder het hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds aangegeven, zijn er dus eerder ook al bepaalde plannen voor het Hessingterrein geweest, namelijk het plan 'Bloeyendael'. Gezien de impact van dat plan op de omgeving heeft ook dat plan indertijd al heel wat voeten in de aarde gehad. Meer in bijzonder zijn toen ook diverse alternatieven voor een bepaalde ontwikkeling aangedragen, dat met respect voor aanwezige waarden, zoals o.a. op basis van: 'Slagen in het Groen' (zie in deze ook Bijlage 3: 'Slagen in het Groen (Utrechts Landschap et al, 2005)'). Uiteindelijk heeft de gemeente dus toch ingestemd met de plan voor: 'Bloeyendael', dat op basis van een indertijd opgestelde: 'Ruimtelijke onderbouwing Vrijstelling ex Art. 19 WRO (Grontmij, 2008)', waarna dus diverse beroepsprocedures hebben plaatsgevonden, die toen (helaas) zijn verloren.

Hierbij kan dan nog wel worden aangetekend dat aan dat de provincie Utrecht uiteindelijk toen nog wel van dat plan aan een woning aan de westzijde in haar: 'Verklaring van geen bezwaar' haar goedkeuring heeft onthouden, dat nadat 3 woningen alsnog waren verkleind, evenals de aanleg van een aarden wal verplicht stelde teneinde negatieve effecten op de aldaar gelegen ecologische verbinding, inclusief faunapassage, te kunnen voorkomen (zie in deze ook Bijlage 4: 'Verklaring van geen bezwaar (Provincie Utrecht, 2010)'). Ook zou indertijd zijn overeengekomen dat het gedeelte van het eigendom van Hessing gelegen buiten de Grift dan zou worden overgedragen aan de gemeente en uiteindelijk het Utrechts Landschap, zodat het als deel van het NNN ook daadwerkelijk als natuur kon worden ingericht. Het ter plaatse vigerende: 'Bestemmingsplan De Bilt-Zuid (De Bilt, 2001)', waarbij de betreffende gronden dan de bestemming: 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden (ALN)' kennen, evenals een 'Wijzigingsbevoegdheid' naar de bestemming: 'Natuur', maakte een dergelijke herbestemming ook eenvoudig mogelijk.

Later zijn ook nog voor zowel de De Bilt-Zuid, als de Voorveldse polder in samenwerking met participanten een tweetal gebiedsvisies opgesteld, te weten de: 'Gebiedsvisie De Bilt-Zuid (De Bilt, 2015)' en ook het: 'Concept-Gebiedsplan Voorveldse Polder (De Bilt, 2020)', waarbij dat laatste voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan overigens nog niet is vastgesteld.

Thans ligt er dan een nieuw stedenbouwkundig plan voor (zie in deze dus ook het: 'Ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 341', Bijlage 1: 'Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp (IMOSS, 2020)), waaraan de gemeente dus kennelijk op basis van het voorliggende: 'Ontwerp-bestemmingsplan Utrechtseweg 341' alsnog haar medewerking wil verlenen. In dat plan zal dan weliswaar de Grift terug worden gebracht naar de oorspronkelijk positie langs de Utrechtseweg, maar zal er tegelijker dus wel verder het gebied in worden gebouwd dan dat dat bij het eerdere plan van 'Bloeyendael' het geval was (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Indicatieve situatietekening stedenbouwkundige ontwikkeling Utrechtseweg 341 (naar IMOSS)'). Wel zal er een bufferzone van 50 m t.o.v. het landgoed Sandwijck worden aangehouden, evenals bufferzone van 150 m t.a.v. de faunapassage ter hoogte van de Utrechtseweg en ook een bepaalde afstand tot de 'Werken van Griffenstein' (zie in deze overigens ook de: 'Randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 (De Bilt, 2018)').



Fig.: 'Indicatieve situatietekening stedenbouwkundige ontwikkeling Utrechtseweg 341 (naar IMOSS)

Laat het duidelijk zijn, zoals overigens eerder al diverse keren aan de gemeente/gemeenteraad kenbaar gemaakt, dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus absoluut geen voorstander van de stedenbouwkundige ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken is. Op zich bestaan er tegen de herontwikkeling van het thans reeds bebouwde gedeelte van Hessingterrein geen overwegende bezwaren, dat ook gezien de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die zo kan worden bereikt, mits dan maar rekening wordt gehouden met bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden, dus zowel de ter plaatse kenmerkende 'slagenverkaveling', evenals de eisen die de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en ook de 'Stichtse Lustwarande (SLW) én met name ook de ter plaatse aanwezige 'ecologische verbinding' aan de betreffende ontwikkeling stelt.

Het thans voorliggende plan beperkt zich evenwel niet alleen tot het voormalige Hessingterrein, maar strekt zich dus ook uit in het gebied dat is gelegen buiten de Grift, dus de 'rode contour', of wat dan thans in de: 'Provinciale Omgevingsvisie/-Verordening' thans als 'stedelijk gebied' wordt aangeduid. In dat gebied is dan in tegenstelling tot het bebouwde

gedeelte van het terrein van Hessing nog de oorspronkelijke 'slagenverkaveling' te herkennen. Verder maakt dat gebied dan weliswaar formeel geen deel uit van het inmiddels door de UNESCO erkende Werelderfgoed de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)', aangezien dat er bewust uit is gehaald, maar dus wel van wat dan het: 'Attentiegebied' wordt genoemd. Wel weer maakt het gebied dan deel uit van de gebiedscategorie: 'Militair erfgoed' van de: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht, hetgeen dus overigens ook geldt voor terrein van Hessing binnen de Griff, waarmee dan wordt beoogd de in die zin relevante cultuurhistorische waarden adequaat te kunnen beschermen. Bovendien maakt het betreffende gebied buiten de rode contour dus ook deel uit van het: 'Nationale Natuur Netwerk (NNN)', dat dus met name i.r.t. de hier aanwezige ecologische verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied (zie in deze dus wederom de betreffende Bijlage 2: 'Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 2009)'). Dus moet dit gebied o.i. wel degelijk als een van de meest waardevolle en beschermwaardige gebieden binnen de provincie Utrecht worden aangemerkt, hetgeen o.i. dus niet alleen zou moeten worden gekoesterd, maar ook verder in zowel cultuurhistorisch als ecologisch opzicht worden versterkt, waarvoor hier nu juist o.i. alle kansen zijn.

Teneinde de gegeven ontwikkeling dan kennelijk toch mogelijk te maken, dat dus overeenkomstig van toepassing zijnde (wettelijke) (beleids)kaders, is dan beoogd het plan zo vorm gegeven dat met bepaalde aspecten is geprobeerd rekening te houden, zoals met de in het gebied aanwezige 'slagenverkaveling', de ligging in de nabijheid van de NHW, evenals (in zeker zin) met de ligging nabij de hier gelegen ecologische verbinding, dat dus door in het westelijke gedeelte van het terrein rekening te houden met de ter plaatse gelegen verbinding/faunapassage, maar waar het o.i. om gaat is dat de bebouwing zo toch veel verder het landelijke gebied in komt, met dus wel degelijk gevolgen voor de aldaar aanwezige waarden.

In de als Bijlage 5 toegevoegde rapportage: 'Slagen in het groen (LUW, 2017)' wordt dan een overzicht gegeven van de betreffende effecten op de binnen het gebied aanwezige waarden, waarvan dan in de onderstaande Fig.: '*Slagen in het groen*' een samenvattend overzicht wordt gegeven. Daarbij gaat het dan om effecten op de waarden die men o.i. niet alleen zou moeten koesteren/verbeteren, maar die de overheid nu juist op basis van toepassing zijnde (wettelijke) (beleids)kaders beoogt te beschermen. In die zin zou het juist ook aan de gemeente zijn voor die waarden ook echt te gaan staan, zoals de gemeente dat ook in het verleden heeft gedaan, maar waar zij dan kennelijk nu toch anders over denkt.



Randvoorwaarden:

- 1: Rode Contour
- 2: Ecologische verbinding
- 3: Kringenwet
- 4: Zichtlijnen op het (slagen)-landschap/Werken van Griffensteijn
- 5: Afscherming EHS/ Ecologische corridor

Fig.: 'Overzicht waarden en effecten daarop'

Juist ook gezien de effecten van plan op aanwezige waarden is de Stichting van mening dat het plan een onevenredige aantasting van die waarden betekent en dan ook wel degelijk strijdig moet worden geacht met de in die zin relevante beleidskaders.

2.2 Specifieke aspecten

Hierbij zal dan bij diverse aspecten worden stilgestaan zoals deze voor de toetsing van de ruimtelijke ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken relevant moeten worden geacht, zowel die op het niveau van het rijk, de provincie, de regio, als ook de gemeente.

Ook zullen daarna nog diverse omgevingsaspecten aan de orde worden gesteld, althans voor zover dat dan nog relevant wordt geacht. Voor zover mogelijk zal daarbij de volgorde worden aangehouden zoals deze daartoe ook in het bestemmingsplan wordt gevolgd.

2.2.1 Toetsing aan relevante beleidskaders

2.2.1.1 Rijksniveau

Op rijksniveau moet dan vooral de toetsing aan de: 'Lader voor duurzame verstedelijking' relevant worden geacht.

2.2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Barro en Bro, Art. 3.6.1, lid 2)

Aangezien het dan om een ontwikkeling gaat van meer dan 11 woningen dient dan een zogenaamde 'Laddertoets' te worden uitgevoerd (zie in deze dus ook het document: 'Laddertoets Utrechtseweg 341 (SAB, 2020)'). Daarbij dient dus allereerst de behoefte te worden aangetoond, evenals of een ontwikkeling niet in het: 'Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)' kan plaatsvinden, dat met name ook vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik. Overeenkomstig de betreffende toets zou dan zijn voldaan aan de vereisten die de: 'Laddertoets' daaraan stelt.

Alhoewel niet kan worden ontkent dat er een bepaalde woningbehoefte is, is het o.i. wel zo dat daar ook bepaalde kanttekeningen bij kunnen worden gezet. Zo kent de gemeente De Bilt feitelijk een 'sterfteoverschot', zodat voor de gemeente qua bevolkingsaantal nog groeit dat dan met name komt door de binnen- en buitenlandse migratie (zie in deze dus ook het rapport: 'Woningonderzoek De Bilt (Companen, 2020)'). Weliswaar is ook sprake van een bepaalde gezinsverdunding, maar uitgaande van een 'migratie saldo nul' is er dus de vraag of de behoefte wel zo groot is als zowel in de 'Laddertoets', als het 'Woningonderzoek' van Companen aangegeven.

In de door SAB uitgevoerde: 'Laddertoets' wordt dan tevens verwezen naar de provinciale woningbouwcijfers, waaruit dan een aanzienlijke woningbehoefte naar voren komt. Voor De Bilt zouden dat dan van 2013 t/m 2028 670 woningen zijn die dan in het binnenstedelijke gebied zouden kunnen worden gerealiseerd. Daarbij kan dan wel worden aangetekend dat zowel de provincie Utrecht als ook de Regio zich bij stedenbouwkundige ontwikkelingen in eerste instantie richten op het binnenstedelijk gebied en voor zover zo toch in onvoldoende mate in de behoefte zou kunnen worden voorzien, dan met name bij de zogenaamde 'OV-Knooppunten' (zie in deze o.a. de visie: 'Utrecht Nabij (UNED, 2020)' en ook het: 'Concept-IRP (Regio Utrecht, 2021)'), waarbij dan wel moet worden aangetekend dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zeer kritisch t.a.v. de woningaantallen staat zoals deze in die zin zijn gepresenteerd. Dat dus mede ook gezien de waarden die de betreffende woningbouwplannen in het geding zijn (zie in deze dus overigens o.a. ook de: 'Plan-MER Omgevingsvisie provincie Utrecht (TAUW, 2020)').

Meer in het bijzonder is een deel van de woningen die men met het voorliggende plan wil bouwen dus wel degelijk gelegen buiten het zogenaamde: 'Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)' zoals dat is gedefinieerd (zie in deze dus ook het: 'Besluit Ruimtelijke Ordening', Art. 1.1.1, onder h). Ook gezien de mogelijkheden die er in De Bilt en ook in aangrenzende gemeenten thans nog volop zijn om in het: 'Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)' in de woningbehoefte te kunnen voorzien, zoals in De Bilt nabij het stationsgebied, namelijk 670 woningen, maar bijvoorbeeld ook de Schapenweide, namelijk 150 woningen, etc., moeten de ontwikkelingen die voorliggende bestemmingsplan in die zin beoogt mogelijk te maken en dan in het bijzonder voor zover buiten het 'Bestaand Stedelijk Gebied' gelegen daarmee o.i. wel degelijk met het dienaangaande in het 'Barro' t.a.v. stedelijke ontwikkelingen bepaalde strijdig worden geacht.

2.2.1.2 Provinciaal niveau

Hierbij speelt dan men name de bescherming die overeenkomstig de provinciale regelgeving aan zowel cultuurhistorische waarden wordt gegeven, evenals ook de ecologische waarden, waarbij dan met name de bescherming van het NNN aan de orde is. Verder ook die m.b.t. het landschap. Aangezien overeenkomstig het provinciale beleid ook bepaalde afwijkingen van het algehele 'verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied' mogelijk zijn (zie wat

betreft het betreffende verstedelijkingsverbod de: 'Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht', Art. 9.2: 'Verstedelijkingsverbod landelijk gebied'), zij het onder bepaalde voorwaarden, zoals dus via het zogenaamde: 'Kernrandzonebeleid', zal ook daarbij worden stilgestaan.

2.2.1.2.1 Cultuurhistorische waarden ('Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht', Art. 7 en dan in het bijzonder Art. 7.1: 'Werelderfgoed' en 7.2: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)').

Overeenkomstig het bepaalde in de: 'Interim-Omgevingsverordening' wordt dan aan de binnen bepaalde gebieden aanwezige cultuurhistorische waarden een bescherming gegeven. Zo geldt voor gebieden die deel uitmaken van de: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)', dat deze niet mogen worden aangetast, waarbij alleen onder strikte voorwaarden een ontheffing mogelijk is (dus vanuit het: 'Nee, tenzij-principe'). Wat betreft gebieden die deel uitmaken van de: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' en dan in het bijzonder die de 'Historische buitenplaatsenzone' en ook die van: 'Militair erfgoed' is dan wel een afwijking van het algemene verstedelijkingsverbod mogelijk, maar dient deze kleinschalig te zijn en gericht op economische kostendragers t.b.v. het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van de betreffende gebiedscategorieën. Ook moet dan sprake zijn van een zorgvuldige inpassing.

Wat betreft de ontwikkelingen voor het voormalige Hessingterrein moeten dan dus o.i. met name de bepalingen t.a.v. de: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' van toepassing worden geacht, evenals wat betreft de: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' die m.b.t. de gebiedscategorieën 'Militair erfgoed' en ook de 'Historische buitenplaatsenzone' (van de Stichtse Lustwarande), althans o.i. in die zin wel degelijk relevant worden geacht.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Zoals ook in de: 'Toelichting' dan naar voren komt, maakt het plangebied dus formeel geen deel uit van de aanwijzing tot: 'Werelderfgoed', aangezien het gebied er dus om i.o. overigens niet geheel duidelijke redenen, dat dus gezien ter plaatse in die zin aanwezige cultuurhistorische waarden, uit is gehaald. Wel zou het gebied dus deel uitmaken van wat dan als: 'Attentiegebied' is aangeduid, dus een zone van 50 m terzijde van gebieden die wel zijn aangewezen, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen.

Hoe dat ook zij, de kernkwaliteiten van de NHW worden dan bepaald door (zie in deze dus ook de: 'Interim-Omgevingsverordening', Art. 7.1, Bijlage 14: 'Cultuurhistorie' én met name ook de: 'Kwaliteitsgidsen Landschappen, Gebiedskatern Waterlinies (OKRA, 2011)'):

- A. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
- a) inundatiegebieden
 - b) een zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - c) voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - d) waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - e) overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - f) de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- en

- g) de historische vestingstructuur van de vestingsteden, waaronder Nieuwersluis, gelegen in de Provincie Utrecht;
- B. De grote openheid;
- C. Het groene en overwegend rustige karakter

Ook op basis van beschikbare historische analyses zal het duidelijk zijn dat het gebied van Hessing dus wel degelijk ook van betekenis moet worden geacht i.r.t. de bescherming van de NHW en dan in het bijzonder ook de: 'Werken van Griffenstein' en wel het zuidelijke deel daarvan. Meer in het bijzonder lopen (of liepen) over het terrein van Hessing, inclusief dus ook het onbebouwde gedeelte buiten de Grift, dus gewoon de verboden kringen (zie in deze dus ook de zogenaamde: 'Kringenwet' ook als is deze dan inmiddels afgeschaft). Ook is hier in het verleden sprake geweest van een oude 'tankval' die men dan kennelijk (wel) wil herstellen.

Door nu te gaan bouwen in het gedeelte buiten de Grift, ook al is daarbij dan wel nog sprake van een bepaalde afstand tot de: 'Werken van Griffenstein', namelijk van 120 m, evenals wordt dan bij de bebouwing dan kennelijk gebruik gemaakt van wat dan als: 'Schootsveld Architectuur' wordt aangeduid, althans voor zover gelegen binnen een ring van 300 m van de: 'Werken van Griffenstein', dan nog zal o.i. nog steeds van die bebouwing een negatief effect op de NHW uitgaan. Nu wordt immers juist die 'open ruimte' bebouwd die voorheen nog onbebouwd was. Een open ruimte die o.i. nu juist van essentieel belang moet worden geacht teneinde de: 'Werken van Griffenstein' ook als zodanig te kunnen ervaren, dat dus in ruimtelijk-visuele zin. Teneinde voorts de beleving vanaf de Utrechtseweg verder te kunnen optimaliseren zou dan tevens bij de toekomstige ontwikkeling met bepaalde zichtlijnen rekening dienen te worden gehouden (zie in deze dus ook de betreffende Bijlage 5: 'Slagen in het groen (LUW, 2017)' en dan Fig. 2.6: CHER en HIA).

Juist gezien de effecten op aanwezige waarden van de NHW had het o.i. dus in ieder geval voor de hand gelegen, voor zover al niet wettelijk verplicht, dat m.b.t. de door Verwelius beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling voor Utrechtseweg 341 in ieder geval ook een CHER/HIA was gemaakt, dat ook om (aan het rijk) duidelijk te maken wat nu de daadwerkelijke effecten van de betreffende stedenbouwkundige ontwikkeling op de NHW zijn¹.

Op basis van voorstaande analyse zal het in ieder geval duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat met de stedenbouwkundige ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken er wel degelijk sprake is van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van de NHW en dat het voorliggende plan dus in die zin strijdig moet worden geacht met het daartoe bepaalde in de: 'Interim-Verordening provincie Utrecht (2020)'.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

Wat betreft de: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' moeten dan voor het voorliggende plan met name de als zodanig onderscheiden gebiedscategorieën: 'Militair erfgoed' en ook: 'Historische buitenplaatszone' van belang worden geacht.

¹ Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft begrepen dient ook t.a.v. ruimtelijke ontwikkeling binnen zogenaamde: 'Attentiegebieden', waar o.i. het terrein van Hessing/Verwelius in ieder geval deels in ligt, verantwoording aan de rijksoverheid te worden afgelegd (vergelijk in deze ook eerdere plannen verplaatsing zogenaamde 'Ronald MacDonalddhuis' op de Uithof/het USP).

Militair erfgoed

En ook al ligt het plan zelf dan niet binnen het aanwijzingsgebied voor de: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', overeenkomstig de bij de in die zin bij de: 'Interim-Omgevingsverordening' gevoegde kaart maakt het gebied dus wel deel uit de: 'CHS' en wel het gebied dat valt onder: 'Militair Erfgoed', waaronder ook de: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. In het voorgaande is met name onder het hoofdje: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)' reeds uitgebreid stilgestaan bij de effecten die o.i. van het stedenbouwkundig plan dat het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken op de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' uitgaan.

Weliswaar is dan overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening' in afwijking van het algeheel verstedelijkingsverbod voor het landelijke gebied binnen de gebiedscategorie: 'Militair erfgoed' wel een bepaalde mate verstedelijking mogelijk, zij het dat deze kleinschalig dient te zijn én is gericht op kostendragers t.b.v. het behoud, herstel of de versterking van het: 'Militair Erfgoed', hetgeen in het voorkomende geval toch niet het geval is, dat dan m.u.v. van het herstel van de zogenaamde 'tankval'.

Historische buitenplaatszone

Meer in het bijzonder is het terrein van Hessing dus wel ook gelegen aan wat dan als de as van de: 'Stichtse Lustwarande (SLW)' wordt aangeduid, dus de: 'Historische buitenplaatszone' langs de Utrechtseweg vanaf Utrecht naar Rhenen, waaraan dus overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening' eveneens een bepaalde bescherming aan aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden wordt gegeven. Zij het dat het terrein van Hessing daar dus kennelijk formeel net buiten valt, althans op de bij de: 'Interim-Omgevingsverordening' in die zin gevoegde kaart. In ieder geval ligt het gebied dus wel binnen de 'invloedsfeer' van het aan het plangebied grenzende landgoed Sandwijck, dat dus wel deel uitmaakt van de: 'Stichtse Lustwarande'.

Wat betreft de cultuurhistorische waarden van wat dan overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening' als de: 'Historische buitenplaatszone' wordt aangegeven, dient bij ontwikkelingen dus rekening te worden gehouden met de volgende kernwaarden:

- A. Samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- B. Zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en omgeving;
- C. Kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

Wat betreft Hessing gaat het dan dus in het bijzonder ook om de: 'Stichtse Lustwarande' (zie in deze o.a. de: 'Visie Stichtse Lustwarande (Provincie Utrecht, 2005)'). Juist gezien gegeven kernkwaliteiten en ook de nabijheid van het landgoed Sandwijck is het dan de vraag of bij de ontwikkeling van het (voormalige) Hessingterrein nu juist niet ook niet bij de kernkwaliteiten van de: 'Stichtse Lustwarande' met zijn vele buitenplaatsen in met name Engelse/romantisch landschapsstijl had moeten worden aangesloten (zie in deze overigens ook de: 'Ruimtelijke randvoorwaarden hertontwikkeling Utrechtseweg 341 (De Bilt, 2018)'), waarvoor met name ook in de publicatie: 'Slagen in het groen (Utrechts Landschap et. al, 2005) ook een aanzet wordt gegeven (zie in deze dus ook de Bijlage 3: Slagen in het Groen (Utrechts Landschap et al, 2005)').

Wat betreft aanwezige cultuurhistorische waarden is het dus zo, althans zo ziet de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat, dat juist het (voormalige) terrein van Hessing is gelegen op de overgang van diverse landschappen en ook historische ontwikkelingen, hetgeen dit gebied nu juist zo uniek maakt. Zo is niet alleen de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het 'slagenlandschap' nog duidelijk herkenbaar aanwezig, maar dus ook in de directe omgeving de latere historische ontwikkelingen van de buitenplaatszone van de Stichtse Lustwarande

(SLW) en ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), die allen nu juist hier samenkomen. Dat is dus ook wat dit gebied nu juist zo uniek maakt, zowel in landschappelijke als cultuurhistorische zin (zie in deze dus o.a. ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg - 't Vergelijk (Wissing Stedenbouw, 2004)').

Gezien het gestelde leidt de stedenbouwkundige ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk wil maken dus o.i. wel degelijk tot een aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden die de provincie Utrecht op basis van de: 'Interim Verordening' wat betreft de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' beoogt te beschermen, dus zowel die m.b.t. de gebiedscategorie: 'Militair erfgoed, als ook die van de: 'Historische buitenplaatszone' (m.b.t. de: 'Stichtse Lustwarande'). In die zin moet het plan dus eveneens strijdig worden geacht met het in de: 'PRV (Herijking 2016)'/ 'Interim-Omgevingsverordening' t.a.v. de: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' bepaalde.

2.2.1.2.2 Landschap ('Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht', Art. 7.3: 'Kwaliteit van landschappen').

Overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening' wordt dan aan de in een bepaald gebied aanwezige landschappelijke waarden bescherming gegeven. Uitgangspunt daarbij is voorkomende kernkwaliteiten worden beschermd en daarvan geen onevenredige aantasting plaatsvindt.

Wat betreft de binnen de provincie Utrecht voorkomende landschappen valt het gebied dan enerzijds binnen het landschapstype voor het: 'Rivierengebied' (zie in deze dus met ook de: 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Gebiedskatern Rivierengebied (OKRA, 2011)'), anderzijds toch ook, zoals ook hiervoor reeds aan de orde gesteld, binnen het: 'Landschapstype Waterlinies' (zie in deze dus ook de: 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Gebiedskatern Waterlinies (OKRA, 2016)').

Landschapstype Rivierenlandschap

Kernkwaliteiten van het landschapstype 'Rivierengebied' zijn dan (zie in deze dus ook de: 'Interim-Omgevingsverordening, Bijlage 15: 'Kernkwaliteiten Landschap'):

- Schaalcontrast van zeer open naar gesloten;
- Samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
- De Kromme Rijn als vestiging en vestiging.

Juist door het bouwen buiten de Grift, dus buiten de 'rode contour', zal het nu ter plaatse nog steeds aanwezige schaalcontrast tussen (zeer) open en gesloten grotendeels verloren gaan.

Verder is het gebied gelegen op overgang Heuvelrug en Kromme Rijn, met dus een grote variatie aan bodemtypen, inclusief ook het optreden van kwel, hetgeen het gebied (in potentie) voor groot aantal soorten geschikt maakt. Alhoewel het gebied waar dan de ontwikkeling wordt beoogd door diverse ingrepen, zoals het (illegaal) verleggen van de Grift, evenals het (illegaal) opbrengen puin in het verleden verstoord is geraakt, zijn die potenties nog wel degelijk aanwezig.

Meer in het bijzonder wordt er in het bestemmingsplan op diverse plekken aandacht gegeven aan de kwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschap gegeven, waarbij dan wordt aangegeven dat bij het plan nadrukkelijk met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten is rekening gehouden. In die zin zou dan het plan doordat daarbij rekening is

gehouden met de voor het gebied kenmerkende 'slagenverkaveling' dan een bepaalde verbetering betekenen t.a.v. het eerdere plan van 'Bloeyendael'.

Vergelijken we evenwel beide plannen dan is ook bij het plan van 'Bloeyendael' op zich met die slagenverkaveling wel degelijk ook rekening mee is gehouden, althans bij de verkavelingsstructuur van het binnenstedelijke gedeelte. Bezien we dan het stedenbouwkundige plan van IMOSS zoals dat aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag ligt, dan loopt de betreffende verkavelingsstructuur op zich wel door in het achterliggende landschap, althans bij een tweetal structuurlijnen, maar wordt bij de aanwezige structuurlijnen lang niet altijd aangesloten bij de historische verkavelingsstructuur (zie in deze dus ook Bijlage 5: Slagen in het groen (LUW, 2017) en dan fig. 2.1: 'Slagenlandschap'). Bovendien gaat men dus t.o.v. het eerdere plan van 'Bloeyendael' met de ontwikkeling ook veel verder het buitengebied in, waardoor het landschap vanuit diverse plekken in de directe omgeving, zoals vanaf een bepaald punt aan de zijde van de Utrechtseweg ten westen van de toekomstige woonwijk, veel minder beleefbaar is.

Direct met het 'slagenlandschap' samenhangende is dan het 'coulissenlandschap', waarbij de coulisse dan enerzijds worden gevormd door de 'Werken van Grittenstein' aan de ene zijde en die van het landgoed Sandwijkstraat en bijbehorende opgaande beplantingen aan de andere zijde. Ook al wordt aan het voorkomen van dit landschapstype dan in de stukken gerefereerd, duidelijk zal dus ook zijn dat juist door het plan op een plek waar het gebied aan de Utrechtseweg nog relatief open is, dus alwaar dat coulissenlandschap nu nog kan worden beleefd (zie in deze ook onderstaande Fig. 'Landschap en openheid (naar: 'Ruimtelijke randvoorwaarden (De Bilt, 2018)'), nu aan de horizon een nieuwe woonwijk zal komen, met dus als gevolg een aantasting van de alhier kenmerkende landschapsbeleving.



Fig. Landschap en openheid (naar: 'Ruimtelijke randvoorwaarden (De Bilt, 2018))

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Naast de 'slagenverkaveling' worden ter plaatse de landschappelijke kwaliteiten natuurlijk met name ook bepaald door de ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarbij in het voorgaande al bij de effecten van het plan op de kwaliteiten daarvan is stilgestaan (zie dus

ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.2.1.2.1: 'Cultuurhistorische Waarden' en dan onder het hoofdje 'Nieuwe Hollandse Waterlinie').

Conclusie

Gezien het gestelde moet het voorliggende plan o.i. dus wel degelijk met het in die zin m.b.t. 'Landschap' bepaalde in de: 'Interim-Omgevingsverordening' strijdig worden geacht.

2.2.1.2.3 NNN ('Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht', Art. 6.1)

Ook aan de binnen het gebied aanwezige natuurwaarden wordt dan in het voorliggende bestemmingsplan bijzondere aandacht gegeven en dan in het bijzonder ook aan de gevolgen van het plan voor het: 'Nationale Natuur Netwerk (NNN)'.

Zoals ook hiervoor in het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven loopt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een belangrijke ecologische verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied (zie in deze dus ook de betreffende Bijlage 2: 'Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassage Zeist Zuid-West, 2009)'), die indertijd ook in het kader van de: 'Landinrichting Groenraven Oost' nader is begrensd als de EHS, thans het NNN. Door Alterra is indertijd in opdracht van de provincie Utrecht met name ook gekeken welke eisen aan de faunapassage zoals deze ter hoogte van Utrechtseweg nabij de: Werken van Griffenstein' is geprojecteerd dienen te worden gesteld, dat ook mede i.r.t. bepaalde ontwikkelingen die daar eveneens waren voorzien, zoals die op het terrein van Hessing, dus ter hoogte van de huidige bebouwing binnen de Grift (zie in deze dus ook het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N237 (Alterra, 2009)').

Duidelijk zal dus zijn dat met het voorliggende plan, aangezien de bebouwing deels buiten de Grift is gepland en daarmee dus ook in het NNN daarvoor dan overeenkomstig het provinciale beleid een nadere toetsing noodzakelijk is. Zoals ook uit de: 'Toelichting' en met name uit de in die zin aan het bestemmingsplan toegevoegde rapporten naar voren komt is m.b.t. het NNN dan gebruik van de zogenaamde 'Meerwaardebenadering', voorheen de: 'NNN-Saldobenadering', toegepast (zie in deze met name ook het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein (Econsultancy, 2021)'). T.b.v. van die toetsing is dan tevens door BWZ-Ingenieurs een: 'Natuurvisie Plan de Grift - Meerwaardebenadering Utrechtseweg 341 (BWZ-Ingenieurs, 2021)' opgesteld², dat dan wel i.s.m. Econsultancy.

Kern van een dergelijke: 'Meerwaardebenadering' is dan dat er weliswaar door een bepaalde activiteit een aantasting van het NNN plaatsvindt, maar door het daarmee gepaard gaande verlies aan NNN dan elders te compenseren, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, er uiteindelijk sprake zal zijn van positieve balans. Zo wordt er t.a.v. het voorliggende plan dan gesteld dat er weliswaar door de bouw van een deel van de nieuwe woonwijk een aantasting van het NNN plaatsvindt, maar wordt dat dan gecompenseerd door deels binnen het plan zelf meer ruimte dan in het eerdere plan van 'Bloeyendaal' te geven aan ter plaatse gelegen faunapassage ter hoogte van de N-237, evenals door ook nieuwe natuur aan te leggen aan de andere zijde van de Utrechtseweg, dus in de Voorveldse polder.

Wat betreft die uiteindelijke balans wordt dan allereerst inzicht gegeven in de gevolgen van het plan voor de wezenlijke waarden die daarmee in het geding zijn, dat op basis daartoe in de: 'Interim-Omgevingsverordening' gegeven toetsingscriteria, althans die uit de vroegere: 'NNN- Wijzer', dus of al dan niet per gegeven toetsingscriterium van een positieve balans sprake is. Daarnaast wordt m.b.t. de vereiste compensatie overeenkomstig het daartoe

² Overigens wordt ook in dit rapport gesproken over een Bijlage 1 m.b.t. bepaalde maatregelen, maar zit deze er vervolgens niet bij.

bepaalde in de: 'Interim-Omgevingsverordening', Art. 6.3, lid 1b, dus op basis van hetgeen daartoe in Bijlage 11: 'Berekening compensatieopgave ontwikkeling van groot openbaar belang' is aangegeven, berekend of wat betreft de daartoe gegeven formules m.b.t. te berekenen natuurlinies van een positieve balans sprake is.

Met name in de: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein (Econsultancy, 2021)' wordt dan m.b.t. de toetsing aangegeven dat m.b.t. vrijwel alle toetsingscriteria per saldo een positief effect wordt verwacht, maar dat met name m.b.t. het toetsingscriterium 'Bijzondere soorten' er op korte termijn door een verslechtering van het leefgebied een negatief effect op diverse beschermde soorten optreedt, maar dat gezien de te nemen maatregelen op de lange termijn, dus binnen een periode van 10 jaar, alsnog van een (neutraal tot) positief effect sprake zal zijn (zie in deze dus ook het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein (Econsultancy, 2021)', Tabel: 'Effect van ontwikkelingen op langer termijn (binnen 10 jaar)', pag. 34)³.

Met betrekking tot de gegeven analyse wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. allereerst opmerken, zoals overigens ook hiervoor reeds aangegeven, dat in met name het rapport van Econsultancy, dus het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein (Econsultancy, 2021)', het grootste deel van de bijlagen ontbreekt, zodat de gegeven analyses niet altijd zijn te verifiëren.

Verder wordt ook gerefereerd aan het: 'Inrichtingsplan' van IMOSS, maar is toch niet altijd duidelijk wat daar nu specifiek mee wordt bedoeld, tenzij om het: 'Landschappelijk stedenbouwkundig plan (IMOSS, 2020)' gaat zoals dat als Bijlage 1 bij het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Utrechtseweg 341' is gevoegd. In dat rapport wordt dan weliswaar een meer algemeen overzicht gegeven van de inrichting van diverse gedeelten van het plangebied, zoals van dat deel dat deel uitmaakt van de ecologische corridor, evenals van het deel aan de zijde van het landgoed Sandwijck én ook van het compensatiedeel aan noordzijde van de Utrechtseweg, dus in de Voorveldse polder (zie in deze dus ook het: 'Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp Utrechtseweg 341 (IMOSS, 2020)' en dan met name het betreffende hoofdstuk 4: 'Toelichting op het ontwerp' en dan onder het hoofdje: 'Natuur en ecologie', pag. 17-26), evenals wordt daarvan ook een overzicht gegeven in de: 'Natuurvisie Plan De Grift (BWZ, 2021)', namelijk in de betreffende Fig. 1: 'Ontwikkeling en context', pag. 12, waarbij dan ook wordt ingegaan hoe men op basis van de daartoe in het: 'Alterra-rapport', dus het rapport: 'Ecopassage Griffensteen bij de N-237 (Alterra, 2009)', m.b.t. de doelsoorten gegeven randvoorwaarden tot een optimalisatie is gekomen (zie in deze dus ook het betreffende hoofdstuk 4.2: 'Inrichting toeloop en corridor faunapassage'), hetgeen dan kennelijk weer de basis is geweest voor de toetsing zoals deze door Econsultancy in die zin in het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein (Econsultancy, 2021)' is uitgevoerd, namelijk in het hoofdstuk 6: 'Vorgenomen inrichting voormalige Hessingterrein', maar daarbij worden dan weliswaar bepaalde doeltypen en landschapselementen aangegeven, maar wordt niet tot nauwelijks er op ingegaan, wat een en ander nu voor diverse doelsoorten betekent, dat dan natuurlijk met name m.b.t. de doelsoorten die daartoe in het: 'Alterra-rapport' zijn aangegeven. Daarop wordt dan weer wel in de: 'Natuurvisie (BWZ, 2021)' ingegaan (zie in deze dus wederom het betreffende hoofdstuk 4.2: 'Inrichting toeloop en corridor faunapassage'), maar ook dat o.i. in zeer algemene zin, dus zonder een echt uitgebreide toelichting en nadere informatie,

³ Overigens lijkt het erop dat men bij het bepalen van de uiteindelijke 'meerwaarde' m.b.t. bijzondere soorten ook bepaalde groene maatregelen in de wijk zelf meeneemt, zoals de aanleg van woningen met tuinen, althans overeenkomstig de tabel: 'Ontwikkelingen in relatie tot de natuur', pag. 33-34, maar alhoewel positief levert dat natuurlijk geen directe bijdrage aan de kwaliteiten van het NNN zelf.

inclusief ook i.r.t. de in die zin beschikbare tabellen uit het: 'Alterra-rapport', dus de betreffende tabel 3.6 met per doelsoort de minimale breedtes per type biotoop en in zekere zin ook tabel 3.5 met per doelsoort de minimale oppervlakte per stapsteen/sleutelgebied en ook gemiddelde breedte van de corridor ter hoogte van stapsteen, is het dus o.i. niet of nauwelijks te verifiëren hoe men in die zin dan tot bepaalde conclusies is gekomen.

Wat betreft de toetsing zelf is het dan zo dat daarbij dan weliswaar een toetsing aan relevante toetsingscriteria heeft plaatsgevonden, maar dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat daarbij toch van een onder- of overschatting van de effecten sprake is, hetgeen dan zowel geldt voor de effecten op de ter plaatse van de nieuwe woonwijk aanwezige ecologische corridor, waar o.i. dus van een onderschatting van de negatieve effecten sprake is, de compensatie ter hoogte van Sandwijck voor het verlies aan biotoop voor met name de das, alwaar o.i. van overschatting van de positieve effecten sprake is, evenals van de compensatie in de Voorveldse polder waar in ieder geval ook m.b.t. de te verwachten positieve effecten voor de das o.i. van een overschatting sprake is. Hieronder zal een en ander per relevant aspect nader worden toegelicht.

a. Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem, inclusief de vereiste omgevingsfactoren

Bestaande waarden

In algemene zin kan met de beschrijving zoals deze dienaangaande in het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein' (Econsultancy, 2021) wordt gegeven m.b.t. de bestaande natuurwaarden van het terrein van Hessing/Utrechtseweg 341 worden ingestemd, althans wat betreft de botanische waarden. M.b.t. de vegetatie komen hier op met name het gedeelte van het terrein buiten de Grift inderdaad op diverse plekken invasieve exoten voor, zoals de reuzenberenklauw en ook Japanse duizendknoop, hetgeen dan met name wordt veroorzaakt door het klepelen zoals dat jaarlijks wordt toegepast en dat heeft geleid tot de verspreiding van deze soorten over het gehele terrein.

Dit neemt dan niet weg dat nu juist aan dit gebied o.i. wel degelijk ook een belangrijke functie kan worden toegekend als leefgebied voor diverse al dan niet overeenkomstig de Wet Natuurbescherming aangewezen beschermde soorten, zoals dus de das, die vrijwel direct grenzend aan dit gebied ook een aantal burchten heeft, evenals wordt ook hier met enige regelmaat de ringslang en ook het ree waargenomen. In die zin wordt het gebied dan niet alleen als foerageergebied gebruikt, maar zijn in het gebied ook aantal wissels aanwezig met dus met name ook de das en ook het ree. Verder zijn ook diverse vogels waargenomen, waaronder dus de ijsvogel. Ook moet het gebied als foerageergebied van betekenis worden geacht voor diverse vleermuizen, evenals de Grift naar verwachting ook als foerageer- en vliegroute voor met name de watervleermuis.

Potentiële waarden

Wat betreft potentiële waarden is het dan zo dat deze o.i. wel degelijk hoog moeten worden geacht, zij het dat in het verleden de hier aanwezige gronden, althans delen, (illegaal) zijn opgehoogd met o.a. puin. Daardoor treedt hier thans ook geen terrestrische kwel meer op, hetgeen eerder dus mogelijk nog wel aan de orde was, althans voor zover het gebied in die zin natuurlijk voldoende laag was gelegen. Voor die ophoging kwam hier in ieder geval nog wel (op bepaalde gedeelten): 'Kruiden- en faunarijk grasland' voor, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen.

In die nieuwe situatie zal dan allereerst een deel van het gebied buiten de Grift verloren gaan, dat dus door de bouw van de nieuwe woonwijk. Daartegenover staat dan dat deel natuur dat nu nog niet als zodanig is ingericht, maar dus wel grotendeels deel uitmaakt van het NNN, wel als natuur worden ingericht. Aangezien evenwel zoals ook hiervoor reeds aangegeven o.i. geen echt duidelijk: 'Inrichtingsplan' aanwezig is, is het moeilijk om in te schatten wat de effecten van de in die zin in het vooruitzicht gestelde maatregelen zijn, zowel op 'ecosysteem-niveau' als wat betreft de betekenis daarvan voor voorkomende '(beschermde) soorten'. In ieder geval is het zo dat het bijvoorbeeld voor het gebied aan de zijde van het landgoed Sandwijck door de aldaar eveneens voorkomende invasieve exoten het nog niet zo eenvoudig zal zijn daar: 'Kruiden en faunarijk grasland' te ontwikkelen, tenzij de grond ter plaatse van die exoten geheel zal worden afgegraven.

Milieu-effecten

Wat betreft de milieu-effecten van het nieuwe plan is dan tevens door Econsultancy daarvan een verslag gedaan, inclusief effecten van stikstof, geluid en licht, waarbij naar de betreffende Bijlage 5: 'Rapport stikstofdepositie/verzuring, geluid en licht', maar ook dat onderzoek was niet toegevoegd, zij het wel bij het bestemmingsplan een nader onderzoek door SWECO, maar dat ging over effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden (zie dus ook het rapport: 'Hessingterrein De Bilt - Onderzoek stikstofdepositie (Sweco, 2021)').

Verzuring

Op basis van hetgeen dan in het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingterrein (Econsultancy, 2021)' wordt aangegeven m.b.t. de verzuring gaat men daarbij dus wel wat betreft grenswaarden voor stikstofgevoelige gebieden binnen het NNN, dus (kennelijk) die van het landgoed Sandwijck uit van een bandbreedte van de: 'Kwaliteitsbepaling Midden, dus van '1070 tot 2420 mol/ha/jr', waarbij dan als uitgegaan wordt van de bovenste grens van het geschatte projecteffect, namelijk van 0.65 mol/ha/jr, dat niet zal leiden tot een overschrijding van de betreffende kwaliteitsbepaling. Dat kan dan weliswaar zo zijn, maar waar het omgaat is natuurlijk was uiteindelijk de effecten zijn op de meeste kwetsbare/-typen binnen het NNN en gezien de ter plaatse heersende achtergrondwaarde kan in die zin elke overschrijding dus al kritisch zijn.

Water

Duidelijk zal zijn dat er door een verandering van het watersysteem, dus door o.a. het verplaatsen van de Grift naar de oorspronkelijke positie langs de Utrechtseweg er dus wel degelijk het hele hier aanwezige watersysteem zal wijzigen. Dat biedt ook kansen, bijvoorbeeld doordat de kans op instroom/inzijing gebiedsvreemd water daardoor naar verwachting minder zal worden en het verplaatsen van de Grift in die zin dus ook kansen biedt voor meer kwelgebonden land- en waternatuur, tenminste als de bodem in die zin voldoende laag is gelegen of de grondwaterstand voldoende hoog, maar dat betekent dus niet dat er in die zin door het plan niets zal wijzigen. Anderzijds zal er door de aanleg van met name de wijk buiten De Grift dus ook aldaar een verharding van het oppervlakte plaatsvinden en ook al zal dat worden afgekoppeld, ook daarvan kunnen wel degelijk bepaalde negatieve effecten op de waterhuishouding uitgaan, bijvoorbeeld toch een versnelde afvoer ten tijde van extreme hoosbuien (t.g.v. klimaatverandering).

Geluid

Ook naar effecten van wegverkeerslawaai van de planontwikkeling op o.a. de op het landgoed Sandwijck broedende vogels zou dan een nader onderzoek zijn gedaan, waarbij dan uitgaande van een contour van 42 dB er daarop geen effecten zouden zijn te

verwachten. Aangezien ook dat onderzoek niet als bijlage beschikbaar is, is een en ander moeilijk te verifiëren.

Wat betreft versturende effecten van geluid afkomstig van het reguliere gebruik van de woonwijk wordt dan aangegeven dat deze kan worden beperkt door de 'aanleg van bufferzones' van water/moeras/rietkraag of door bos of houtsingels ter plaatse of door het toepassen van een technische oplossing (keerwand/hoogteverschil), of een combinatie van deze, waarop dan met name ook in hoofdstuk 6: 'Voorgenomen inrichting voormalige Hessingerterrein' wordt ingegaan.

En alhoewel de aanleg van dergelijke 'bufferzones' ook lijken te zijn geborgd, dat dan met name ook door de opname in het voorliggende bestemmingsplan van de realisatie van de 'Natuurvisie (BZW, 2021)' (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 7.5.4, onder a), is het dus o.i. allereerst zo dat bij nadere beschouwing eigenlijk in die: 'Natuurvisie' alleen een duidelijk beeld van de dwarsdoorsnede ter hoogte van het zogenaamde 'reeënbosje' wordt gegeven, dus dat in die zin in het betreffende rapport alsnog een nadere aanvulling zou moeten worden gegeven van de dwarsdoorsneden aan alle zijde van de woonwijk (zie in deze dus ook het rapport: 'Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp (IMOSS, 2020)' en dan meer in het bijzonder de betreffende Bijlage 1: 'Dwarsprofielen', althans voor zover deze in die zin relevant moet worden geacht, hetzij het in die zin bepaalde in het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling inrichtingsplan Hessingerterrein (Econsultancy, 2021)', Hoofdstuk 6.2: 'Voorgestelde inrichting overgang woonwijk naar omgeving'). Daarnaast is het zo dat het hierbij toch de vraag voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft of de daarbij t.a.v. de afschermdende beplantingen gegeven afmetingen wel voldoende moeten worden geacht, dat ook gezien de kennelijk toch relatief beperkte breedte. Verder is het zo dat met name wat betreft de afschermdende beplanting van het zogenaamde 'reeënbosje' deze dan kennelijk op de grens, die dan direct aangrenzend aan het terrein van het Utrechts Landschap ligt, wil aanleggen. Een dergelijke smalle buffer moet o.i. evenwel in die zin, dat ook gezien de functie van dat bosje, volstrekt onvoldoende worden geacht. In die zin zou o.i. dus gewoon, net als dat aan de zijde van het landgoed Sandwijck het geval is, van een buffer van 50 m/65 m moeten worden uitgegaan.

Rust/verstoring door recreatie.

Hierbij wordt dan aangegeven dat een betreding van de aan de nieuwe woonwijk grenzende natuur, dus door zowel mensen als huisdieren (lees: honden en katten), hoe dan ook dient te worden voorkomen, dat dus het creëren van een keerwand ter hoogte van het water, evenals ook een haag met een hek (van 1 m hoog), hetgeen dan zou moeten worden geborgd in de koopovereenkomsten.

Nu is in het voorliggende bestemmingsplan ook in die zin een 'voorwaardelijke verplichting' binnen de bestemming: 'Wonen' opgenomen, dat door het opnemen van de aanduiding: 'specifieke vorm van wonen – afscherming natuur' (zie in deze dus ook: 'Art. 7.5.4, onder c), evenals wordt die aanduiding ook in diverse andere artikelen verwezen, maar voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft het toch de vraag die borging zo ook voldoende moet worden geacht. Zo is op basis gegeven planregels o.i. toch niet geheel duidelijk is wat daar dan onder dient te worden verstaan. In die zin zou dan toch in ieder geval ook een verwijzing moeten worden genomen naar het dienaangaande bepaalde in het: 'Landschappelijk stedenbouwkundige ontwerp (IMOSS, 2020)', het bepaalde op pag. 25 en ook 26.

Verder tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hierbij aan dat zo naar verwachting wel een bepaalde bescherming t.a.v. de betreding van de omringende natuur zal plaatsvinden, maar aangezien de aan te brengen haag kennelijk overeenkomstig gegeven tekeningen niet hoger

dan 1 m zal worden, blijven er natuurlijk wel degelijk vanuit de wijk bepaalde uitstralingseffecten ontstaan, zoals van licht, geluid, maar ook menselijke activiteiten. Zodat deze maatregelen feitelijk niet los van alle andere als afscherming te nemen maatregelen kunnen worden gezien, zoals die m.b.t. het geluid, het licht, etc. (maar zie in die zin dus ook de met betrekking tot die thema's ingebrachte zienswijzen).

Licht

Wat betreft verstorende effecten van licht wordt dan aangegeven, dat dan mede op basis van een in die zin in 2018 uitgevoerd nader onderzoek, dat overigens ook niet bij de stukken is gevoegd, dat in ieder geval in de nieuwe woonwijk 'vleermuisvriendelijke verlichting' zou moeten worden toegepast, evenals rondom de begrenzing van de woonwijk en ook aan de zijde van faunatunnel onder de N-237 een 'groene buffer' moeten worden aangelegd met een breedte van 4 m, waarvan dan weliswaar in het rapport: 'Landschappelijke Stedenbouwkundig ontwerp (IMOSS, 2021)' een bepaald beeld wordt gegeven en ook het rapport: 'NNN-toets en toetsing beoordeling inrichtingsplan (Econsultancy, 2021)', inclusief ook met bepaalde natuurdoeltypen, maar weer niet, althans veel minder uitgebreid in het rapport: 'Natuurvisie (BWZ, 2021)'. Aangezien nu juist dat laatste rapport weer wel als 'voorwaardelijke verplichting' aan de 'Planregels' is toegevoegd, dus het rapport: 'Natuurvisie (BWZ, 2021)', maar in dat rapport alle maatregelen veel minder uitgebreid aan de orde komen is de realisatie daarvan o.i. in ieder geval in onvoldoende mate verzekerd. Dat dan nog afgezien van het gegeven of een strook van 4 m breed dan in die zin voldoende breed moet worden geacht om een voldoende afscherming te kunnen geven, aangezien het de ervaring is dat een dergelijk strook, zeker als deze uit een boomlaag en ook onderbeplanting dient te bestaan om een bepaalde afscherming ook daadwerkelijk te kunnen borgen o.i. gewoon een breedte van minimaal 10 - 15 m zou moeten hebben.

Conclusie

In het rapport: 'NNN-toets en toetsing beoordeling inrichtingsplan (Econsultancy, 2021)', Hoofdstuk 4.2.1.3: 'Conclusie' worden dan de effecten van diverse maatregelen beschreven en waarbij daarvan ook een: 'Overzichtstabel' wordt gegeven.

Waar o.i. evenwel aan voorbij wordt gegaan is met name ook het ruimtebeslag dat door de nieuwe woonwijk zal plaatsvinden, evenals ook dat bepaalde uitstralingseffecten in de praktijk toch niet geheel zullen zijn te voorkomen.

Zo zal in ieder geval zal dus door de bouw van de woningen buiten de Grift het aldaar aanwezige leefgebied voor de ringslang, evenals ook het foerageergebied voor de das worden aangetast (zie in deze dus ook het rapport: 'Nader onderzoek ecologie (Econsultancy, 2018)', Fig. 17: 'Permanent verlies aan leefgebied dassen van de Sandwijken-clan na uitvoer van de voorgenomen plannen', pag. 20). Verder moet nu juist dit gebied van belang worden geacht voor diverse dieren om zich te verplaatsen, dat ook gezien de vele wissels.

Daarnaast zal ook de Grift worden verlegd, hetgeen ook effecten kan hebben op de watervleermuis, die de Grift als foerageergebied gebruikt en dus naar verwachting ook als essentiële vliegroute. Weliswaar blijft de Grift zelf bestaan, evenals zal tussen de nieuwe bebouwing en de omgeving ook een sloot blijven bestaan, maar door verstoring door o.a. licht, is het dus maar de vraag of in die zin geen aantasting van het betreffende foerageergebied en ook de vliegroute van met name de watervleermuis plaatsvindt. Dat dus ook doordat watervleermuizen daarvoor zeer gevoelig zijn (zie in deze dus ook het: 'Kennisdokument Watervleermuis (Bij12, 2017)').

Verder worden dan weliswaar een aantal afscherpende maatregelen genomen, zoals de aanleg van 'bufferzones' (met een breedte van 4 m) aan de buitenrand van de nieuwe woonwijk, evenals een bepaalde 'natuurlijke afscherming' (d.m.v. een haag met een hek van 1 m hoog) van de woningen en tuinen die aan de buitenrand van het gebied zijn gelegen, dat dus door het opnemen in het bestemmingsplan van een diverse zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' (zie in deze dus met name het Art. 7.5.4, onder a en c), maar allereerst blijft het dan toch voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of de betreffende maatregelen wel afdoende moeten worden geacht, dat bijvoorbeeld door de o.i. toch beperkte breedte van de betreffende 'bufferzones', namelijk slechts 4 m, evenals ook door beperkte hoogte van de in de betreffende tuinen aan te leggen 'afschermende hagen', namelijk met een hoogte van slechts 1 m, waardoor er o.i. in ieder geval een bepaalde uitstraling van licht, geluid en ook menselijke activiteiten naar de omgeving zal blijven. Daarnaast is ook voor haar ook de vraag of een en ander uiteindelijk wel handhaafbaar is, hetgeen dan in het bijzonder geldt voor de beoogde natuurlijke afscherming van de huizen en tuinen aan de randen van de nieuwe woonwijk, zelfs als dit eveneens in de koopcontracten (met kettingbeding) zou worden vastgelegd. Der ervaring leert immers dat koopcontracten nog al eens in een stoffige la verdwijnen en kopers al gauw vergeten wat zij zijn overeengekomen.

In die zin zou dus o.i. gewoon in het voorkomende geval aan de betreffende zones aan de randen van de nieuwe woonwijk de bestemming: 'Groen' moeten worden gegeven, inclusief een 'instandhoudingsplicht', evenals deze groene zone dan gewoon onder algemeen beheer moeten vallen, dus niet op particuliere grond.

In ieder geval zou het teneinde negatieve effecten te voorkomen dus goed zijn als niet alleen ter hoogte van het landgoed Sandwijck, maar ook ter hoogte van het zogenaamde 'reeënbosje' én ook de ecologische verbindingzone ter hoogte van de 'Werken van Griffenstein' alsnog een (extra) bufferzone van (minimaal) 50 m wordt aangehouden. Bepaalde soorten zijn immers wel degelijk zeer verstoringgevoelig (zie in deze dus ook het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Alterra, 2009)', Bijlage 4: Effectkansen verstoring door woningbouw'), zoals dus o.a. het ree en ook das.

b. De robuustheid en aaneengeslotenheid van het Natuur Netwerk Nederland

Zoals ook hiervoor al aangegeven loopt ter hoogte van het voormalige Hessingterrein een belangrijke ecologische corridor, namelijk die tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied (zie in deze dus ook de betreffende bijlage 2: 'Folder natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages Zeist-Zuid-West, 2009)'). In het kader van die ecologische verbinding is dus in het verleden al heel wat geïnvesteerd teneinde deze te verder te kunnen optimaliseren. Zo zijn bepaalde gronden in het kader van de: 'Herinrichting Groenraven-Oost (Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 1998)' omgevormd tot natuur, evenals zijn onder diverse wegen faunapassages aangelegd, zoals o.a. ter hoogte van de N-237. Daardoor is dus, ook al zijn o.i. nog steeds verdere verbeteringen mogelijk, dat ook op basis van evaluaties, een robuust en aangesloten natuurnetwerk ontstaan, dat dus ook is begrensd als de: 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS)', thans het: 'Nationale Natuur Netwerk (NNN)'. In ieder geval heeft dus inmiddels de das zich vanaf de relictpopulatie zoals deze ter hoogte Hollandse Rading/Hilversum voorkwam verder kunnen verspreiden in de richting van het Kromme Rijngebied, hetgeen dus op zich al een groot succes is.

In de: 'NNN-toetsing en beoordeling Hessing inrichtingsplan Hessingterrein (Econconsultancy, 2021)' wordt dan op basis van de daarbij gegeven analyse aangegeven, dat er dan weliswaar met het nieuwe plan een oppervlakte van 11.330 m² verloren gaat van het NNN, maar dat dat wordt gecompenseerd door enerzijds aan de westzijde van het plan rekening te houden met de eisen die in die zin aan de hier gelegen ecologische verbinding en met name de faunapassage ter hoogte van de N-237 worden gesteld, dat dus door het toevoegen aan het NNN van een oppervlakte van 4.820 m², evenals anderzijds een gebied aan de andere zijde van de Utrechtseweg, dus in de Voorveldse polder, te bestemmen tot: 'Natuur' en dat ook als zodanig in te richten, dat dan met een oppervlakte van 10.710 m². Wat betreft de gronden in de Voorveldse polder zou het dan gaan om gronden die in het bezit zijn van de provincie Utrecht, evenals zou daar in het: 'Gebiedsplan Voorveldse polder', dat dus nog niet officieel door de gemeenteraad is vastgesteld al rekening mee zijn gehouden (zie in deze dus met name ook de: 'Natuurvisie (BWZ, 2021)' en dan onder het hoofdje: 'Integraal gebiedsplan Voorveldse polder', pag. 10).

Wat betreft de inrichting van met name het deel dat direct aansluit op de ecologische verbinding zou deze dan zijn getoetst door Econsultancy, dat dus rekening houdend de eisen die daaraan in het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Altera, 2009)' worden gesteld, waarbij dan wordt verwezen naar het rapport dat door Hunink-Verwoerd zou zijn opgesteld, maar aangezien dat rapport niet is bijgevoegd is een ander dus niet te verifiëren.

Zoals met name ook uit het Altera-rapport naar voren komt stelt ieder van de aangegeven (doel)soorten bepaalde eisen teneinde een corridor goed te kunnen laten functioneren, zowel qua oppervlakte (zie in deze ook het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Altera, 2009)', Tabel 3.7: '*Per doelsoort de minimale oppervlakte van de stapstenen/sleutelgebieden, de maximale afstand tussen twee stapstenen/sleutelgebieden, de gemiddelde breedte van de corridor ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden en de breedte per type natuur die gemiddeld nodig is ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden binnen de toelopen van Ecopassage Griffenstein*', pag. 42, als qua eisen aan het biotooptype (zie ook het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Altera, 2009)', Tabel 3.6: '*Minimale breedte van de ecologische corridor in de toeploop naar de faunapassage, totaal en per type inrichting voor iedere doelsoort en voor alle doelsoorten samen*', pag. 39).

Kern is evenwel dat alhoewel op zich in het nieuwe plan dus meer rekening is gehouden met de eisen die met name de faunapassage als buffer aan toekomstige ontwikkelingen stelt, zij het dat dus ook in dat plan wel degelijk ook al reeds in een bepaalde mate sprake was, dat dus ook door het onthouden van goedkeuring door de provincie aan delen van de destijds opgestarte Art.19 procedure (zie in deze dus ook de als zodanig bijgevoegde Bijlage 4: 'Verklaring van geen bezwaar'), zal door de realisatie van de nieuwe woonwijk er wel degelijk een deel van het NNN verdwijnen dat o.i. nu juist wel degelijk voor het functioneren van de alhier gelegen ecologische verbinding van essentieel belang moet worden geacht. In het bijzonder gaat het dan om de aantasting van de/het 'stapsteen/sleutelgebied' die/dat daardoor plaats zal vinden en dat nu juist op een plek waar deze van wezenlijk belang voor het functioneren van de gehele verbinding moet worden geacht (zie in deze dus ook de betreffende Bijlage 5: 'Slagen in het groen (LUW, 2018) en dan de betreffende fig. 1.3: 'Faunatunnel').

Verder zal o.i. het gebied zoals dat aan de Voorveldse polder wordt toegevoegd niet echt tot een meerwaarde leiden voor de/het 'stapsteen/sleutelgebied' die/dat daar al ligt, dat dan

mede ook in relatie tot de aldaar reeds gerealiseerde faunapassage ter hoogte van de Biltse Rading, aangezien deze toch op enige afstand van het betreffende compensatiegebied is gelegen.

Conclusie

Alhoewel er dan compensatie van het verlies aan NNN zal optreden, zal door de bouw van het gedeelte van de beoogde nieuwe bouwplan buiten de Biltse Grift, dus de 'rode contour', er dus o.i. wel degelijk een wezenlijke aantasting van de robuustheid en aaneengeslotenheid van het Nationale Natuur Netwerk (NNN) optreden.

c. De aanwezigheid van bijzondere soorten

Hierbij gaat het dan op de mogelijke effecten van het plan op bijzondere soorten, dus beschermde soorten en aandachtsoorten. Daarbij wordt dan aangegeven dat weliswaar op de korte termijn door de realisatie van de woonwijk er naar verwachting een verslechtering voor veel soorten zal optreden, maar dat deze voor de meeste soorten op de langere termijn (lees: binnen 10 jaar) positief zal zijn, dus een verbetering zal betekenen (zie in deze dus ook het rapport: 'NNN-toetsing en beoordeling Hessing inrichtingsplan Hessingterrein (Econculancy, 2021)', Fig. 22: 'Tabel analyseresultaten', pag. 28-29). Daarbij wordt dan niet alleen rekening gehouden met de herinrichting van het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie, dus het deel grenzend aan de NHW, maar ook het deel grenzend aan de zijde van het landgoed Sandwijck, waarbij dat deel, dat overigens ook (deels) is begroeid met exoten, zoals dus de reuzenberenklauw en ook de Japanse duizendknoop, dan een meer natuurlijke vegetatie zal krijgen en wel (voornamelijk): 'Kruidenrijk en – Faunarijkgasland'.

Zonder nu meteen op alle soorten in de betreffende Tabel in te gaan en de gevolgen voor het plan daarop, dat ook aangezien bepaalde informatie over de exacte inrichting en dan hun betekenis voor bepaalde soorten toch ontbreekt, ook overeenkomstig de inrichting zoals deze in het plan: 'Landschappelijk stedenbouwkundig plan (IMOSS, 2020)' daartoe wordt gegeven, wil de Stichting hierbij wel allereerst een aantal algemene kanttekeningen maken, waarna nog meer specifiek op enkele soorten wordt ingegaan.

Zoals ook uit de betreffende Tabel op pag. 28-29 kan worden afgeleid komen er naast de betreffende exoten toch ook een relatief groot aantal beschermde en ook aandachtsoorten voor die het gebied in ieder geval als leefgebied gebruiken, waaronder diverse vogelsoorten, zoals de ijsvogel, diverse zoogdieren, waaronder diverse vleermuissoorten, dus zogenaamde habitatrictlijnsoorten (Wet Natuurbescherming, Art. 3.5), zoals de watervleermuis, maar ook de das en de boomarter (Wet Natuurbescherming, Art. 3.10) en de ree, reptielen, waaronder de ringslang (Wet Natuurbescherming, Art. 3.10), amfibieën, dagvlinders, libellen en bepaalde vaatplanten.

Ook gezien gegeven analyse zal het duidelijk zijn dat inderdaad door de bouw van de woonwijk met dus ook een bepaald ruimtebeslag op aanwezige biotopen, maar ook bepaalde uitstralingseffecten vanuit de nieuwe wijk, er op korte termijn in ieder geval voor bepaalde soorten een achteruitgang zal worden verwacht.

Wat betreft de positieve effecten zoals deze op termijn worden verwacht plaatst de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. juist daarbij zo haar kanttekeningen. De eerste belangrijke kanttekening is dan dat het gebied alwaar buiten de Grift nu een nieuwe woonwijk zal verschijnen dan weliswaar nu een beperkte natuurwaarde wat betreft planten heeft, althans op basis van de daartoe gegeven analyse, maar dus wel degelijk dit gebied thans door vele diersoorten niet alleen wordt gebruikt om er te foerageren, maar er ook vele wissels aanwezig zijn, dus het

wordt gebruikt door o.a. de ree en de das om van het ene gebied naar het andere te trekken. Ook moet het gebied voor o.a. de ringslang als biotoop en leefgebied geschikt worden geacht. Dat gebied gaat dus voor de betreffende diersoorten verloren. Dan worden weliswaar delen van het gebied heringericht tot een bepaalde biotooptype, maar allereerst hebben die gebieden nu ook al een bepaalde natuurfunctie, evenals zal het anderzijds dus nog niet zo eenvoudig zijn deze typen om te vormen naar natuurtypen met een hogere natuurwaarden, zoals 'Kruiden- en faunarijk grasland'. Daartoe zal immers een aanzienlijk deel moeten worden afgegraven, wellicht tot op het grondwater, waardoor wellicht ook schraalgrasland haalbaar is, maar tegelijkertijd wordt het gebied dan voor andere soorten, zoals dus de das weer minder geschikt als foerageergebied. Dus in die zin zijn bij gegeven plussen wel degelijk de nodige kanttekeningen te plaatsen. Wat betreft de effecten op een aantal beschermde soorten zal daarbij hierna nog worden stilgestaan.

Watervleermuis

Zoals ook uit de diverse rapporten naar voren komt wordt de Grift dus thans door de watervleermuis als foerageerroute gebruikt (zie in deze dus met name ook het rapport: 'Nader onderzoek ecologie (Econsultancy, 2018)'). Nu zal met de plannen ook de Grift worden verlegd, hetgeen dus wel degelijk ook effecten kan hebben op de watervleermuis, die de Grift als foerageergebied gebruikt en o.i. naar verwachting ook als essentiële vliegroute. Weliswaar blijft de Grift zelf bestaan, zij het dus op een andere plek, namelijk ter hoogte Utrechtseweg, evenals zal tussen de nieuwe bebouwing en de omgeving ook een sloot blijven bestaan, maar door verstoring door o.a. licht, etc., is het dus maar de vraag of in die zin geen aantasting van het betreffende foerageergebied en vliegroute van deze soort plaatsvindt. Dat dus ook doordat met name ook watervleermuizen zeer gevoelig voor lichtverstoring zijn (zie in deze o.a. het: 'Kennisdokument Watervleermuis (Bij12, 2017)', Hoofdstuk 3.7: 'Vermijden lichtverstoring').

Das

Zoals met name ook uit het rapport: 'Nader onderzoek ecologie (Econsultancy, 2018)' kan worden afgeleid, maar ook de andere onderzoeksrapporten, moet het gebied alwaar thans de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk wordt voorzien met name ook voor de das van belang worden geacht, dat overigens ook vanuit een groter perspectief. Het gebied alwaar dan de woonwijk is voorzien functioneert daarbij dan niet alleen als 'foerageergebied', maar is ook het gebied waar nu juist vele wissels van de das doorheen lopen, dat ook gezien de vele sporen.

In het rapport: 'Nader onderzoek ecologie (Econsultancy, 2018)' wordt dan aangegeven dat het terrein van Hessing aan de buitenzijde van de Grift dan met name als een zogenaamd 'secundair foerageergebied' dient te worden aangemerkt (zie in deze dus ook het rapport: 'Nader onderzoek ecologie (Econsultancy, 2018)', Fig. 16: 'Kwaliteit van het foerageergebied van de Sandwijkstraan', pag. 20). Gezien zowel het intensieve gebruik door de das, hetgeen ook met camerabeelden is vastgelegd, evenals ook de huidige aard van het gebied zelf, dat ook door paarden zou zijn beweid, maar dus ook de directe ligging ter zijde van de beide burchten zoals deze aan de voet van de 'Werken van Griffenstein' voorkomen, waarvan dan vermoedelijk een van die burchten een bijburcht is, moet dit gebied o.i. wel degelijk voor de hier voorkomende dassenclan, die ook wel als de 'Sandwijkstraan' aangeduid, als 'primair foerageergebied' worden aangemerkt, hetgeen o.i. zeker voor bepaalde gedeelten van het betreffende terrein van toepassing is.

Daarbij komt dat men ook de gronden voorkomende aan de zijde van de faunapassage ter hoogte van de N-237 wil herinrichten, dat dus teneinde deze passage voor diverse soorten beter te laten functioneren, een en ander ook overeenkomstig de eisen die de soorten daaraan overeenkomstig het 'Alterra-rapport' stellen (zie in deze dus ook het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Alterra, 2009)'), hetgeen op zich natuurlijk mooi is, maar daardoor zal het gebied, ook door het graven van diverse wateren, inclusief ook het herstel van de 'tankval', naar verwachting ook minder als foerageergebied voor de das gaan functioneren.

Wat betreft het deel aan de zijde van het landgoed Sanwijck wil men dat dan speciaal óók voor de das inrichten, dat door aanleg van voornamelijk: 'Kruiden- en faunarijk grasland', waarbij het dan wel de vraag is, hoe mooi dit natuurdoeltype op zich ook is, of een dergelijk natuurdoeltype dan wel het meeste optimale voor de das is, dat ook aangezien het hoofdvoedsel toch vaak uit regenwormen bestaat, die vooral op bemeste graslanden voorkomen. Ook zal nu juist dit gebied voor de das toch met de bouw van de woonwijk minder direct bereikbaar zijn, evenals wel degelijk ook aan een grotere verstoring blootstaan.

Ook wil men dan, zoals ook hiervoor reeds aangegeven, als 'compensatie' een perceel aan de noordzijde van de Utrechtseweg een natuurbestemming geven en dat eveneens inrichten als: 'Kruiden- en faunarijk grasland', dat ook met het oog op de realisatie van een 'kunstburcht' in een nabij gelegen bosje, maar niet alleen komt in dit gebied ook nu al een dassenburcht voor, evenals is daar in de (wijdere) omgeving op zich ook nu al voldoende geschikt leef- en foerageergebied aanwezig, dus kan de vraag worden gesteld wat in die zin daar dan de toegevoegde waarde van is. Verder is het dus zo, zoals ook hiervoor reeds aangegeven, dat: 'Kruiden- en faunarijkgrasland' voor de das o.i. toch minder optimaal moeten worden geacht.

Behalve de naar verwachting significant negatieve effecten van het nieuwe plan op de dassenfamilie/-clan ter hoogte van de 'Werken van Griffenstein'/'Sandwijck', dus op de zogenaamde 'Sandwijckclan', kan o.i. voorts niet worden uitgesloten dat er daarvan wel degelijk uiteindelijk óók op het niveau van de dassenpopulatie als geheel, dus die op netwerkniveau, een significant negatief effect uitgaat (zie wat betreft de analyse op 'netwerkniveau' o.a. het: 'Kennisdokument das (Bij12, 2017)'). Wat dat betreft moet dan mede ook het: 'DNA-onderzoek' zoals dat in die zin is uitgevoerd van belang worden geacht (zie in deze dus ook het onderzoek: 'Nader DNA-onderzoek Das (Econsultancy, 2019)'). Zoals ook hiervoor al kort aan de orde gesteld, is het dus zo, althans zoals de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat nu op basis van bij haar beschikbare informatie ziet, dat op de Utrechtse Heuvelrug de dassenpopulatie in jaren '70 vorige eeuw grotendeels uitgestorven was, maar deze zich vanuit een nog aanwezige (relict)populatie op het landgoed Einde Gooi bij Hollandse Rading/Hilversum in de loop der jaren weer verder heeft verspreid over het zuidelijke grondgebied van de gemeente De Bilt en zo verder in de richting van Driebergen/Hoge Woerd, dat dus met name ook door de aanleg van een groot aantal faunapassages in het bijzonder ook voor de das, dus dassentunnels. Daarbij heeft de vestiging van de burchten van de diverse clans op met name de meer hoger gelegen plekken plaatsgevonden, zoals dus ter hoogte van o.a. het landgoed Beukenburg, maar dus ook ter plaatse van de 'Werken van Griffenstein' en verder ook de taluds van de Universiteitsweg en ook van de A-28 nabij Oostbroek, etc. (zie in deze dus ook diverse verspreidingskaarten in het rapport: 'Nader DNA-onderzoek Das (Econsultancy, 2019)'). Wat betreft de dassenfamilie/-clan zoals deze ter hoogte van de 'Werken van Griffenstein'/'Sandwijck' voorkomt, dus de 'Sandwijckclan', gaat het dan om een relatief grote

familie bestaande uit 10 individuen. Door dus nu juist in de nabijheid van een van de meer grotere dassenfamilies, die ook ter plaatse meerdere burchten heeft, een nieuwe woonwijk te ontwikkelen, waardoor dus ter plaatse niet alleen het verlies van een deel van het foerageergebied met thans ook vele wissels optreedt, maar van die nieuwe wijk wel degelijk ook bepaalde versturende effecten op het aangrenzende 'dassengebied' zullen uitgaan, ook al probeert men deze dan te voorkomen (maar zie dus ook hiervoor onder het hoofdje: 'De robuustheid en aaneengeslotenheid van het Nationale Natuurnetwerk' en dan onder 'milieu-effecten'), zal dat dus o.i. niet alleen effect op de dassenfamilie ter hoogte van de Werken van Griffenstein/Sandwijkstra hebben, maar gezien het verlies aan leefgebied dus naar verwachting uiteindelijk ook op de populatie als geheel. Als immers door de bouw van de nieuwe woonwijk dit gebied minder geschikt zal worden als leefgebied voor de das, niet alleen voor de er thans voorkomende dassenclan, dus de zogenaamde: 'Sandwijkstraclan', maar voor altijd, dan zal er daardoor dus ook naar verwachting op een groter schaalniveau minder uitwisseling tussen de diverse dassenfamilies kunnen plaatsvinden, met dus mogelijk ook weer gevolgen op genetisch niveau (zie in deze dus ook de publicatie: '.Genetic structure of populations in a fragmented landscape, how do barriers affect populations on a genetic level (Tuijl van C., 2019)'). Dat dus ook aangezien de kwetsbaarheid van het leefgebied dat dan ter plaatse ontstaat voor de das. Dus is het o.i. niet uitgesloten dat nu juist ook op lange termijn van gegeven ontwikkeling wel degelijk in die zin een (significant) negatief effect op de dassenpopulatie als geheel zal uitgaan.

Ringslang

Verder maakt het gebied dus deel uit van het leefgebied van de ringslang (zie in deze dus ook het rapport: 'Nader onderzoek ecologie (Econsultancy, 2018)', Fig. 11: 'Resultaten Ringslangonderzoek', pag. 17). Juist gezien de ligging kan ook daarbij o.i. niet worden uitgesloten, ook al komen er dan geen broedhopen voor, dat het hierbij voor deze soorten wel degelijk om een belangrijk leefgebied gaat. Weliswaar zullen er door de herinrichting van met name het westelijke gedeelte ook nieuwe biotopen bij komen, maar onduidelijk blijft toch of deze het verlies in voldoende mate kunnen compenseren.

Conclusie

In het rapport van Econsultancy wordt dan geconcludeerd dat door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk er op korte termijn voor bepaalde soorten negatieve effecten zullen optreden, maar op lange termijn voor de meeste soorten deze weer positief zullen zijn.

Gezien het gestelde is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus de mening toegedaan dat daar grote vraagtekens bij kunnen worden geplaatst, waarbij het zelfs zo is dat voor bepaalde soorten wel degelijk een (significant) negatief effect kan worden verwacht, zoals dus met name ook voor de das, maar mogelijk ook voor de watervleermuis en de ringslang.

d. De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

T.a.v. de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen wordt dan op basis van de in zin gegeven analyse geconcludeerd dat de negatieve effecten met betrekking tot verbinding van leefgebied en migratie van dieren die van de bouw van de nieuwe woonwijk uitgaan zullen worden gecompenseerd door gepaste inrichting en de ontwikkeling van de ecopassage. Ook zou de functionaliteit van deze corridor worden verbeterd doordat aan beide zijdes van de ecopassage onder de N-237 gebied aan het NNN wordt toegevoegd.

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven, wordt de betreffende conclusie door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in het geheel niet gedeeld. Weliswaar is dan bij het plan nu aan de

westzijde van de faunapassage meer ruimte vrijgehouden van stedenbouwkundige ontwikkelingen dan in het eerdere plan van 'Bloeyendael', maar anderzijds zal door het bouw in het gedeelte van het terrein dat thans buiten de Grift is gelegen er een bepaalde aantasting van die hier aanwezige verbinding plaatsvinden en wel op een deel dat o.i., zoals ook hiervoor reeds onder het hoofdje: 'Robuustheid en aaneengeslotenheid van het Nationale Natuur Netwerk' uiteengezet, nu juist daarbij van cruciaal belang moeten worden geacht (zie in deze dus wederom de Bijlage 5: 'Slagen in het groen (LUW, 2018)' en dan de betreffende fig.: 1.3: 'Faunatunnel').

Wat betreft meer specifieke soorten, zoals de das en ook de ringslang, zal er o.i., zoals eveneens hiervoor reeds aangegeven, er wel degelijk niet alleen door de ontwikkeling een essentieel deel van hun leefgebied verloren gaan en ook worden aangetast, maar dus nu net ook een gebied met vele wissels, die o.i. ook niet zomaar zijn te compenseren, dat bijvoorbeeld ook door de ligging van de betreffende dassenburchten (zie in deze dus ook hiervoor onder het hoofdje: 'De aanwezigheid van bijzonder soorten').

e. Behoud van oppervlakte

Duidelijk zal zijn dat er qua oppervlakte meer wordt gecompenseerd dan noodzakelijk is, dat ook volgens de daartoe gegeven regels, maar het gaat natuurlijk ook om de totale effecten op het NNN, dat ook in kwalitatieve zin, hetgeen met name ook bij de andere toetsingscriteria, zoals dus de effecten op bijzondere natuurwaarden, de robuustheid en aaneengeslotenheid, de aanwezigheid van bijzondere soorten, de in een gebied aanwezige ecologische verbindingen en de samenhang aan de orde is en m.b.t. die aspecten werkt het voorliggende plan o.i. dus wel degelijk negatief uit.

f. Behoud van samenhang

Ook hierop is feitelijk in het bovenstaande uitvoerig ingegaan, waarbij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat nu juist door de bouw van het deel van de woonwijk buiten de Grift wel degelijk de samenhang verloren zal gaan en dat in meerdere opzichten, zowel voor de ecologische verbinding als geheel, als voor bepaalde specifieke soorten. Daarnaast moet het gebied zoals dat aan de andere zijde van de Utrechtseweg wordt toegevoegd, dus in het gebied van de Voorveldse polder, in ecologisch opzicht van weinig tot geen toegevoegde waarde worden geacht, dat ook aangezien grote delen van deze polder dus hetzij reeds uit natuur bestaan, hetzij als zodanig zullen worden ingericht.

Compensatieopgave, inclusief 'meerwaardenbenadering' op basis natuurlinies

Wat betreft de compensatie gaat het dan om een verlies van 11.330 m² t.g.v. de beoogde bouw van de nieuwe woonwijk, althans het deel buiten de Grift dat thans deel uitmaakt van het NNN, waar dan tegenover staat het bestemmen en inrichten tot natuur van het westelijke deel van het terrein van Hessing aan de zijde de faunapassage, althans voor zover gelegen binnen de Grift, dat met een oppervlakte van 4.820 m², evenals een deel ten noorden van Utrechtseweg in de Voorveldse polder met een oppervlakte van 10.710 m². In die zin zou er dan in kwantitatieve zin een plus van 4.200 m² zijn.

Naast in kwantitatieve zin dient er overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening' ook van een kwalitatieve compensatie sprake te zijn. Met name in de: 'Natuurvisie (BWZ, 2020)' wordt daar dan bij stilgestaan (zie in deze ook de: 'Natuurvisie (BWZ, 2020)', Hoofdstuk 7: 'Beschouwing wezenlijke waarden en kenmerken, kwaliteit, oppervlakte en samenhang'). Op basis van daarbij gegeven formules wordt dan zowel het aantal natuurlinies berekend dat met de ontwikkeling in het geding is, dat dus een beeld geeft van de compensatieopgave

(Npopg), evenals het aantal natuurlandpunten dat met de inrichting van de compensatiegebied tot natuur kan worden behaald (Npcomp). In totaal zou men dan tot een plus van $Npcomp - Npopg = 1.979 - 1.497 = 0.482$ natuurlandpunten komen, waarbij wel zij aangetekend dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de logica hierbij toch niet altijd geheel kan volgen. Waar het o.i. immers uiteindelijk toch om gaat is ook echt door de betreffende compensatie uiteindelijk een meerwaarde voor de natuur ontstaat, hetgeen dus o.i. gezien de effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN, zoals in de voorgaande paragrafen reeds aan de orde gesteld, dus niet het geval is.

Overall conclusie m.b.t. toetsing NNN

Op basis van de in het voorgaande gegeven conclusie zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat er door de ruimtelijke ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan wil toestaan er wel degelijk in met name kwalitatieve zin er significant negatieve effecten ontstaan t.a.v. alle wezenlijke kenmerken en waarden die in die zin voor het NNN van belang moeten worden geacht. In die zin moet de betreffende ontwikkeling die het bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken dus wel degelijk strijdig worden geacht met het daartoe m.b.t. het NNN overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening' bepaalde.

2.2.1.2.4 Kernrandzone beleid

Overeenkomstig de: 'Interim- Omgevingsverordening' bestaat er dan voor het landelijk gebied een 'verstedelijkingsverbod' (zie in de: 'Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht', Art. 9.2: 'Verstedelijkingsverbod landelijk gebied'). Daarop zijn dan wel bepaalde uitzonderingen mogelijk, zij het onder bepaalde voorwaarden. Een van die afwijkingen is dan het beleid t.a.v. de zogenaamde 'kernrandzone', zoals verankerd in de: 'Interim-Omgevingsverordening', Art. 9.8: 'Instructieregel kernrandzone'). Daarbij dient dan te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- b) de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- c) tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd;
- d) omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Zoals uit het voorgaande duidelijk zal zijn, gaat het plan niet tot nauwelijks gepaard met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, wellicht met uitzondering dan dat meer dan in het plan van 'Bloeyendaal' rekening wordt gehouden met de bufferzone t.a.v. de faunapassage, ook al werd ook in dat plan daar al (in zekere zin) rekening mee gehouden, maar verder betekent het plan, gewoon doordat ook een bepaalde bebouwing buiten de Grift plaatsvindt, dus in het NNN en ook nabij/in de NHW/CHS dus wel degelijk ook dat er daardoor van een aantasting van ruimtelijke kwaliteiten sprake is, inclusief ook die op de ter plaatse aanwezige landschappelijke kwaliteiten. In die zin is o.i. dus zeker geen sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, evenals worden omliggende functies dus wel degelijk onevenredig geschaad.

Gezien het gestelde moet het voorliggende plan dus wel degelijk ook strijdig worden geacht met het in die zin in de: 'Interim-Omgevingsverordening' t.a.v. het zogenaamde 'kernrandzonebeleid' bepaalde.

2.2.1.3 Regionaal niveau

Hierbij wordt dan met name kort aandacht gegeven aan het BRU en het zogenaamde: 'Regiodocument', waaruit dan naar voren komt dat binnen de gemeente er voor de periode 2013-2025 er een restcapaciteit zou zijn van 875 woningen, maar wat dat dan voor voorliggende plan betekent blijft o.i. dan toch onduidelijk. Meer in het bijzonder is het BRU opgeheven, waarbij de Regio Utrecht dus thans als opvolger functioneert, zij het dus zonder de formele status van het BRU. Daarnaast is dus wel ook op regionaal niveau het: 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (Brons & partners, 2009)' opgesteld, althans door aantal Kromme Rijn-gemeenten samen, waaraan dan weliswaar in het bestemmingsplan op het gemeentelijke niveau aandacht wordt gegeven, maar o.i. dus eigenlijk op regionaal niveau aan de orde is.

2.2.1.3.1 Regio Utrecht

Wat betreft de Regio Utrecht is daarbij thans met name het: 'REP/IRP' aan de orde, met nu dus ook aandacht voor de natuur en groen (groeit) mee (zie in deze dus het: 'Ontwikkelbeeld Groen en Landschap (BVR, 2018)' en ook de nadere uitwerkingen daarvan). Daarbij wordt dus met name ingezet op een binnenstedelijke ontwikkeling en voor zover onvoldoende op een ontwikkeling bij de zogenaamde 'OV-knooppunten', waarvan bij Hessing/Verwelius toch geen sprake is.

2.2.1.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +

Zoals ook uit de in die zin in de 'Toelichting' op het: 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (Brons & partners, 2009)' gegeven toelichting naar voren komt, wordt in dat plan met name ook bijzondere aandacht aan de ecologische verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied gegeven. Juist gezien het belang dat aan die verbinding wordt gegeven, evenals ook overige kwaliteiten moet het voorliggende plan daarmee o.i. wel degelijk strijdig worden geacht.

2.2.1.4 Gemeentelijk niveau

2.2.1.4.1 Bilts Manifest/Structuurvisie gemeente De Bilt 2030 'Behoud door ontwikkeling (De Bilt, 2012)'

Zowel in het Bilts Manifest, als ook in de Structuurvisie, wordt bijzondere aandacht aan het groen gegeven, dat nu juist als een van de (6) kernkwaliteiten wordt aangemerkt (zie in deze dus met name het: 'Bilts Manifest'). Een en ander heeft zich dus doorvertaald in de 'Structuurvisie', waarbij dan weliswaar een bepaalde ruimte aan bepaalde ontwikkelingen wordt geboden, maar dan wel met het 'landschap als duurzame onderlegger'. Wel wordt altijd eerst gekeken of ontwikkelingen binnenstedelijk kunnen plaatsvinden. Daarbij wordt inderdaad aandacht gegeven aan het terrein van Hessing, maar dan wel als de 'inbreidingslocatie' 'Park Bloeyendael', dus feitelijk het plan zoals dat indertijd reeds was vastgesteld, maar dus nooit tot uitvoering is gekomen.

In het onderhavige plan gaat het evenwel ook om een uitbreiding van het eerdere plan buiten de zogenaamde 'rode contour' en ook in het NNN, evenals in/nabij de NHW, kernkwaliteiten die men nu juist overeenkomstig de Structuurvisie wil behouden en waar mogelijk versterken. Dus in die zin moet de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken daarmee wel degelijk strijdig worden geacht.

2.2.1.4.2 Groenstructuurplan 2014 - 2024

Alhoewel het: 'Groenstructuurplan 2014 – 2024' met name ook is gericht op het binnenstedelijke groen, moet het voorliggende plan daarmee o.i. wel degelijk strijdig worden geacht. Zo brengt het plan, zoals ook in het voorgaande reeds uiteengezet (zie in deze dus ook het hoofdstukken 2.2.1.2.2: 'Landschap' en ook 2.2.1.2.3: 'NNN'), wel degelijk door nu juist het bouwen buiten de 'rode contour' een aantasting van de kernkwaliteiten van landschapstype van het 'Rivierenlandschap' met zich mee, evenals ook van die van het landschapstype 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' én ook van de hier gelegen 'ecologische corridor' tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied. Ook wordt in het stedenbouwkundige plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag is gelegd o.i. dus maar in zeer beperkte mate rekening gehouden met de oorspronkelijke in het gebied aanwezige slagenverkaveling, althans bij de verkaveling daar niet direct op aangesloten.

2.2.1.4.3 Beeldkwaliteitsplan voor de Utrechtseweg 't Vergelijk'

Zoals ook onder het hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds aangegeven is voorafgaand aan de plannen voor Hessing en mogelijke andere ontwikkelingen die indertijd ter hoogte van de Utrechtseweg speelden, het: 'Beeldkwaliteitsplan 't Vergelijk (Wissing stedenbouw, 2004)' opgesteld, met dus ook een aantal duidelijke 'spelregels'.

Bezien we dan de betreffende 'spelregels' dan moeten nu juist de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken daar o.i. wel degelijk strijdig mee worden geacht. Zo gaat het o.i. wel degelijk om een relatief 'grootschalige ontwikkeling', die dan gepaard gaat met een aantasting van de 'afwisseling van openheid en geslotenheid van het gebied', een aantasting van aanwezige 'zichtlijnen', een aantasting van het ter plaatse aanwezige 'ecologische kerngebied', etc..

2.2.1.4.4 Cultuurhistorische waardenkaart (Vestigia, 2011)

Deze kaart is dan indertijd opgesteld zodat bij eventuele ontwikkelingen nadrukkelijk met binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische structuren rekening kan worden gehouden. Alhoewel het plangebied zelf daar niet op voorkomt, geldt dat natuurlijk wel voor de 'NHW', inclusief de 'Werken van Griffenstein', maar bijvoorbeeld ook voor de Grift als historische waterweg, evenals de landgoederen in de directe omgeving van het terrein van Hessing/Verwelius, zoals dus het landgoed Sandwijk.

Gezien de stedenbouwkundige ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken gaat deze dus o.i. wel degelijk met een aantasting van die waarden gepaard waarvoor dan in de 'Cultuurhistorische waardenkaart' nadrukkelijk de aandacht is gevraagd. Meer in het bijzonder gaat het dan om een aantasting van de kernkwaliteiten van de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en dan in bijzonder de 'schootsvelden'/'verboden kringen' rondom de 'Werken van Griffenstein', maar is dus ook o.i. onvoldoende rekening gehouden met de kernkwaliteiten van Stichtse Lustwarande (zie in deze dus o.a. de: 'Visie Stichtse Lustwarande (provincie Utrecht, 2006)'), zoals de daarvoor kenmerkende afwisseling tussen de open en gesloten ruimtes, etc..

2.2.1.4.5 Woonvisie 2013- 2020, inclusief aanvullingen

Op basis gegeven analyse wordt dan aangegeven dat het voorliggende plan een bijdrage kan leveren aan woningbouwproblematiek van gemeente De Bilt. Uiteraard is het zo dat de gemeente De Bilt, net als vrijwel elke gemeente in de Regio, een bepaalde woningbouwproblematiek heeft, maar deze dient o.i. dus wel in breder perspectief te worden gezien.

Waar het hier om gaat is, zoals ook in het voorgaande uiteengezet, dat hier ook een bepaald aantal woningen buiten de rode contour wordt gebouwd, met dus alle gevolgen voor aldaar aanwezige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. Dat terwijl er bovendien op binnenstedelijke locaties gezien de opgave nog voldoende ruimte is, waarbij ook kan worden verwezen naar hetgeen hiervoor in het hoofdstuk 2.2.1.1.1: 'Ladder voor duurzame verstedelijking' naar voren is gebracht.

2.2.1.4.6 Welstandsnota

Met name in de: 'Welstandsnota' zijn een aantal duidelijke criteria opgenomen t.a.v. toekomstige ontwikkelingen, zoals 'het voegen van bouwplannen naar de landschappelijke omgeving', 'het volgen van voor de Utrechtseweg kenmerkende afwisseling van openheid en geslotenheid' en dat 'wat betreft de welstandcriteria de buitenplaatsen en landgoederen in de omgeving het referentiepunt vormen'.

Zoals uit het voorgaande moge blijken wordt daaraan met het voorliggende plan, dat ook aangezien er buiten de 'rode contour' wordt gebouwd, evenals er o.i. in onvoldoende mate met de oorspronkelijke 'slagenverkaveling' is rekening gehouden én ook de gebouwen aan zijde Utrechtseweg te massaal zijn, dat dus niet tot nauwelijks met een voor de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande kenmerkende 'groene voet', dus niet of in onvoldoende mate aan de in die zin relevante welstandcriteria voldaan.

Zoals bekend is dus inmiddels voor de betreffende ontwikkeling een nieuw: 'Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg 341 (IMOSS, 2021)', dat dan formeel geen deel uitmaakt van voorliggende bestemmingsplan, maar apart door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Daarbij wordt behalve op aantal meer algemene aspecten, zoals deze ook al in het: 'Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp (IMOSS, 2021)' aan de orde worden gesteld, met name ook bij diverse detailuitwerkingen stilgestaan, inclusief ook die m.b.t. de openbare ruimte. Alhoewel er waardering bestaat voor de wijze waarop een en ander nader in detail is uitgewerkt, blijven de in het voorgaande in die zin geplaatste kritische kanttekeningen m.b.t. het voorliggende plan als geheel gewoon staan.

2.2.1.5 Conclusie m.b.t. relevante beleidskaders

Zoals uit het voorgaande kan worden afgeleid moet de stedenbouwkundige ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken dus wel degelijk met groot aantal in die zin van toepassing zijnde beleidskaders strijdig worden geacht.

2.2.2 Omgevingsaspecten

Hierbij zal nog bij aantal omgevingsaspecten worden stilgestaan, althans voor zover deze nog niet eerder als zodanig aan de orde zijn gesteld. Dat uiteraard voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het relevant acht dienaangaande een bepaalde zienswijze in te brengen.

2.2.2.1 Bodem

Zoals bekend en ook in de: 'Toelichting' aangegeven komt er op het terrein van Hessing op diverse plekken een ernstige vorm van bodemverontreiniging voor, die alvorens hier een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dus nog gesaneerd dienen te worden.

Door de RUD is daar na een zienswijze-procedure, waarbij o.a. ook door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een zienswijze is gediend, een besluit m.b.t. het door initiatiefnemer ingediende 'Raamsaneringsplan' genomen (zie in deze dus ook de: 'Definitieve beschikking

Wbb Raamsaneringsplan Utrechtseweg 341'). Gezien de aard van beschikking en ook een nadere mondelinge toelichting vanuit de RUD op de door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ingediende zienswijze, dat dus op basis van de in de: 'Nota van Zienswijzen' gegeven beantwoording, is uiteindelijk door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. besloten tegen het betreffende besluit geen beroep in te stellen.

2.2.2.2 Cultuurhistorie

Hiervoor is dus reeds uitvoerig stilgestaan bij de effecten van het plan op aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals die m.b.t. de: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)', de: 'Stichtse Lustwarande', etc., dus wordt daarnaar verwezen (zie in deze dus o.a. de betreffende hoofdstukken 2.2.1.2.1: 'Cultuurhistorische waarden' en ook 2.2.1.4.4: 'Cultuurhistorische waardenkaart' en ook 2.2.1.4.6: 'Welstandsnota'). In tegenstelling tot de conclusie die in die zin in de 'Toelichting' wordt getrokken, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan dat er door het plan dus wel degelijk van een significante aantasting van wezenlijke waarden sprake is, zoals m.b.t. de: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', hetzij daar bij de planontwikkeling dus onvoldoende rekening met bepaalde waarden is gehouden, zoals die m.b.t. de: 'Stichtse Lustwarande'.

2.2.2.3 Duurzaamheid

Hierbij wordt dan ingegaan op het gemeentelijke beleid t.a.v. duurzaamheid en hoe het toekomstige bouwplan daarop zal worden getoetst, waarbij dan wordt aangegeven dat men kennelijk niet langer wil vasthouden bij bouwplannen aan de eisen m.b.t. GPR-gebouw, althans aan een gemiddelde score daarbij van 8, aangezien dat strijdig zou zijn met andere eisen. Maar de vraag voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is dan wel welke eisen men in die zin dan wel wil stellen, behalve dan aan de wettelijke eis dat de nieuwe woonwijk gasvrij dient te zijn.

Wel positief is dat er aandacht wordt gegeven aan o.a. 'natuurinclusief ontwerpen/bouwen', maar zou het ook hier goed zijn als toch van bepaalde eisen wordt uitgegaan, bijvoorbeeld op basis van reeds in die zin beschikbare puntensystemen, zoals dat van de gemeenten Ede en ook Den Haag.

Dat men samen met de samenleving het plan wat betreft kansen voor duurzaamheid wil ontwikkeling is natuurlijk op zich mooi. Maar als men o.i. bij het plan ook echt van 'natuurinclusief ontwerpen' was uitgegaan, dat dus nadrukkelijk vanaf het begin rekening houden met aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, dan was er dus o.i. zo zal uit hetgeen hiervoor naar voren is gebracht een geheel ander plan zijn uitgekomen, met dus een veel kleiner ruimtebeslag, namelijk gesitueerd binnen de: 'rode contour', evenals ook daarbij dan rekening houdend met zowel de er gelegen: 'ecologische corridor', inclusief de faunapassage onder de N-237, de eisen die de: 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' daaraan stelt, evenals het rekening houden met de oorspronkelijke: 'slagverkaveling' én ook de ligging in de: 'Stichtse Lustwarande (SLW)'.

2.2.2.4 Ecologie

Ook hierbij is in het voorgaande reeds uitvoerig stilgestaan en dan met name ook de toetsing aan eisen die het NNN daaraan stelt (zie in deze dus ook het hoofdstuk 2.2.1.2.3: Nationaal Natuur Netwerk (NNN)'). Hier zal dan ook nog met name worden stilgestaan bij mogelijke effecten Natura 2000-gebieden, dat vanuit de te verwachten stikstofemissies van het plan, evenals van de eisen die de Wet Natuurbescherming aan ontwikkelingen stelt.

2.2.2.4.1 Natura 2000

Met betrekking tot de mogelijk effecten op Natura-2000 gebieden is dan door Sweco een toets met Aerius uitgevoerd (zie in deze dus ook het rapport: 'Hessing terrein De Bilt - Onderzoek Stikstofdepositie (Sweco, 2021)'). Met betrekking tot de gebruiksfase komt men dan uitgaande van verkeersgeneratie van 130 woningen van 1.027 motorvoertuigen per etmaal tot de conclusie dat er van het plan geen effecten op Natura-2000 gebieden zullen uitgaan.

2.2.2.4.2 Wet Natuurbescherming

Met betrekking tot de soortbescherming die overeenkomstig de Wet Natuurbescherming aan beschermde soorten wordt gegeven, zowel Europees beschermde soorten, als Nationaal beschermde soorten, is dan een relatief groot aantal onderzoeken uitgevoerd, zowel in algemene zin, inclusief ook diverse actualisaties, als op soortniveau, zoals DNA/eDNA onderzoek van de das en ook de gevlekte witsnuitlibel.

Zoals met name ook hiervoor aan de orde gesteld en dan in het bijzonder in het kader van de toetsing aan het Nationale Natuur Netwerk (zie in deze dus ook het hoofdstuk 2.2.1.2.3: 'Nationaal Natuur Netwerk') komt o.i. door de gegeven ontwikkeling wel degelijk de overeenkomstig de 'Wet Natuurbescherming' vereiste 'gunstige staat van instandhouding' van de das in gevaar. Mogelijk geldt dat ook voor de ringslang, maar op basis thans beschikbare gegevens is dat moeilijk te beoordelen. Verder is het ook onvoldoende duidelijk of watergangen geschikt blijven als foerageer- en vliegroute voor de watervleermuis, dat gezien de mogelijke lichtuitstraling die vanuit de woonwijk zal uitgaan en ook de Utrechtseweg m.b.t. de verlegde Griff.

Aangegeven wordt dat inmiddels m.b.t. de voor het plan noodzakelijke Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming er een aanvraag zou zijn gedaan bij de provincie Utrecht, dat dan op basis van een in die zin opgesteld 'Activiteitenplan', maar voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heef kunnen nagaan is deze nog niet verleend.

Hoe dan ook zij, op basis van hetgeen is aangevoerd is o.i. dus niet uitgesloten dat de Wet natuurbescherming het voorliggende bestemmingsplan wel degelijk in de weg staat.

2.2.2.4.3 NNN

Hierbij is dus in het bovenstaande en dan in het bijzonder in het betreffende hoofdstuk 2.2.1.2.3: 'Nationaal Natuur Netwerk' dus reeds uitvoerig stilgestaan.

2.2.2.4.4 Geluid

Op basis van het m.b.t. het geluid uitgevoerde akoestische onderzoek wordt dan aangegeven (zie in deze dus ook het rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Utrechtseweg (SAB, 2020)'), dat dat geen belemmering vormt voor het plan, mits een hogere waarde wordt aangevraagd, hetgeen inmiddels is gedaan.

Toch blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of ook met cumulatieve geluidsbelasting voldoende rekening is gehouden en dan bijvoorbeeld het geluid van de A-28.

2.2.2.4.5 Water

Aangegeven wordt dat de HDSR zou instemmen met het plan, inclusief de verlegging van de Grift. In die zin zouden de wateraspecten die met het plan samenhangen dus geen belemmering voor het plan zijn.

Nu is het o.i. gewoon zo dat door het verleggen van de Grift er in waterhuishoudkundige zin toch een geheel andere situatie ontstaat. Uiteraard kan dat ook kansen bieden, zoals kansen voor benutten mogelijke kwelpotenties. Maar o.i. had het toch goed geweest, dat ook in het kader vergunning in kader Waterwet, dat alsnog naar de waterhuishoudkundige effecten, inclusief de effecten op grondwaterstromen, hierna een nadere (eco)hydrologisch onderzoek had plaatsgevonden. Evenals bijvoorbeeld ook m.b.t. het herstellen van de 'tankval' en andere maatregelen. Dat dan ook inclusief ook de effecten van extreme neerslag i.v.m. de klimaatverandering, ook al zou t.g.v. het voorliggende plan dan de oppervlakte aan verharding op zich afnemen.

Verder gaat men er kennelijk vanuit dat tuinen 60% verhard mogen zijn, maar als men dan echt een groene voorbeeldwijk wil is dat natuurlijk veel te veel.

2.2.2.4.6 Milieueffectrapportage

Dan heeft t.a.v. de voorgenomen planontwikkeling dus ook een zogenaamde: 'Vormvrije mer-procedure' gevolgd (zie in deze ook het rapport: 'Vormvrije mer-beoordeling (SAB, 2020)'). Op basis van de daarin gegeven analyses wordt dan aangegeven dat van het plan geen nadelige milieueffecten zijn te verwachten. Zoals uit alles wat in het voorgaande naar voren is gebracht, zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar dus geheel anders over denkt.

In die zin was het o.i. toch goed geweest als een uitgebreide: 'Plan-MER' was gemaakt, inclusief ook een afweging van mogelijke alternatieven, die er o.i. dus wel degelijk zijn.

2.3 Verbeelding en Planregels

Hierbij zal nog kort bij de: 'Verbeelding' en ook de: 'Planregels' worden stilgestaan.

2.3.1 Verbeelding

Op basis van de in het voorgaande gegeven analyse zal het duidelijk zijn dat er bij Stichting Milieuzorg Zeist e.o. grote bezwaren tegen met name de stedenbouwkundige ontwikkeling bestaan die voorliggend bestemmingsplan mogelijk wil maken. Juist gezien de effecten van het bouwen buiten de Grift, dus buiten de 'rode contour'/stedelijk gebied', had het bouwplan zich o.i. dan ook moeten beperken tot het bouwen binnen de Grift, daarbij dan tegelijkertijd wel ook rekening houdend met de voorwaarden die het landschap, inclusief de 'slagenverkaveling', de cultuurhistorie, zoals de NHW en ook de SLW, evenals de natuur, dus met name het functioneren van de hier gelegen 'ecologische verbinding', inclusief ook de faunapassage onder de N-237, aan de betreffende ontwikkeling stelt.

Voor zover toch aan het plan zou worden vastgehouden, zou in ieder geval aan alle zijden t.o.v. de omringende natuur, dus ook het zogenaamde: 'reeënbosje', een buffer van 50 m moeten worden aangehouden.

Verder zouden die delen van de nieuwe wijk die aan de buitenzijde zijn gelegen, dus grenzend aan het natuurgebied, dus niet als particuliere tuinen moeten worden uitgegeven, maar aldaar nu juist een ruime 'groen-zone' met ook de bestemming: 'Groen' moeten worden

aangehouden, dus in openbaar bezit, teneinde dus effecten naar de omgeving, zoals die van geluid en licht, te voorkomen.

Wat betreft de 'Verbeelding' zelf is dan gekozen voor een meer gedetailleerde bestemming, hetgeen op zich wordt gewaardeerd.

2.3.2 Planregels

Wat betreft de: 'Planregels' wordt het dan op zich gewaardeerd dat een aantal 'voorwaardelijke verplichtingen' zijn opgenomen (zie in deze dus ook: Art. 7.5.4: 'Voorwaardelijke verplichtingen'). Wel zouden deze nog gezien het in die zin in het voorgaande gestelde moeten worden verduidelijkt en aangescherpt, meer in het bijzonder ook in de: 'Natuurvisie (BWZ, 2021)', aangezien zo toch o.i. in planologische zin onvoldoende waarborgen worden geboden om bepaalde beschermende maatregelen te kunnen nemen.

Meer in het bijzonder is dan in diverse planregels opgenomen dat er binnen de aanduiding: 'specifieke vorm van wonen – afscherming natuur' de hagen niet hoger dan 1 m mogen worden, maar teneinde juist negatieve effecten op de omgeving te voorkomen, zou hier dus gewoon opgaande beplanting verplicht moeten worden gesteld, dat dus bij voorkeur in openbaar gebied.

Meer in het bijzonder is binnen de bestemming: 'Groen' geen omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van (nog te ontwikkelen) waarden, maar als men echt voor kwaliteit gaat zou een dergelijk stelstel o.i. dus wel alsnog moeten worden opgenomen.

3. Eindconclusie

Op basis van het voorgaande zal duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat de mening is toegedaan dat de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken wel degelijk strijdig moet worden geacht met relevante (wettelijke) (beleids)kaders. In die zin verzoekt zij u het plan alsnog in heroverweging te nemen.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven

Bijlagen

Bijlage 1: Rv Randvoorwaarden Utrechtseweg 341 (De Bilt, 2005)

Bijlage 2: Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 2009)

Bijlage 3: Slagen in het Groen (Utrechts Landschap et al, 2005)

Bijlage 4: Verklaring van geen bezwaar (Provincie Utrecht, 2010)

Bijlage 5: Slagen in het groen (LUW, 2017)