

Utrechtseweg 341 De Bilt - Verwelius



Beeldvormende avond 1 december 2022

Programma

- Informerende, beeldvormende bijeenkomst
- Aanleiding: Nieuw voorstel Utrechtseweg 341, positieve grondhouding college b&w
- Aanwezigen: wethouder, ambtenaren, Verwelius, natuur- en milieuorganisaties, bewonersverenigingen, provincie, gemeenteraad, woningzoekenden, etc.
- Tijd:
 - 20:00 - 20:20 presentatie Anne Marie 't Hart
 - 20:20 - 20:25 Sjuul Stappers - Verwelius
 - 20:30 - 21:15 plenaire sessie
 - 21:15 - 21:30 doorpraten en -vragen aan tafels

Inhoud

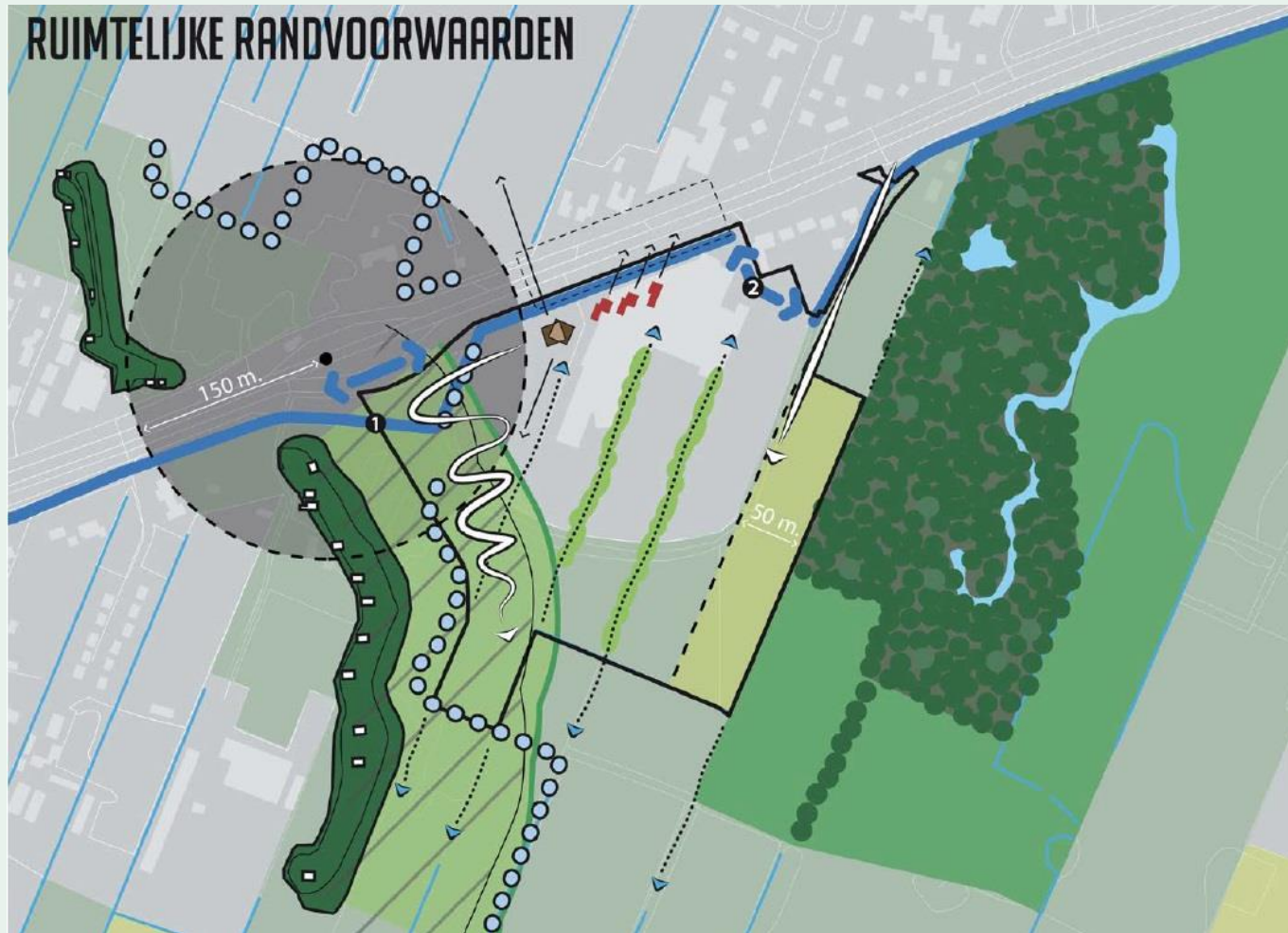
- Geschiedenis:
 - Vergunde plan Park Bloeyendael
 - Ruimtelijke randvoorwaarden 2018
 - Plan Verwelius januari 2022
- Vergunde plan
- Proces en overleggen v.a. juni 2022
- Stand van zaken 1 december 2022:
 - Nieuw plan Verwelius november 2022
 - Verschillen en voordelen met plan januari 2022
- Vervolg

Park Bloeyendael



Beeldvormende avond 1 december 2022

Ruimtelijke Randvoorwaarden sept 2018



Plan Verwelius, januari 2022



Beeldvormende avond 1 december 2022

Plan Verwelius, januari 2022

Origineel plan 130 woningen – contouren NNN

Januari 2022

Salderen:

- 11.237 m² afname door bouwen binnen NNN

+ 4.017 m² toevoeging NNN

+ 12.210 m² toevoeging Saldering Voorveldse polder

+ 4.990 m² saldo toename ingerichte NNN



Vergunde plan Bloeyendael

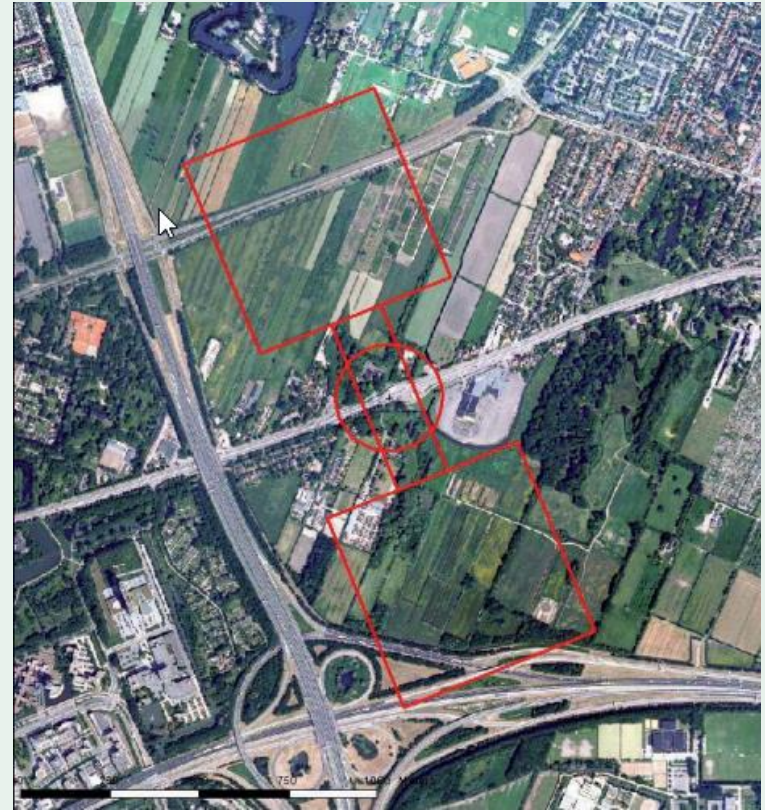
- In 2020 Anterieure overeenkomst afgesloten.
- Bouwvergunning plan Park Bloeyendael is rechtens uitvoerbaar, weliswaar binnen de rode contour, maar zonder verbreding faunapassage, realisatie 12.511 m² extra NNN, gedeeltelijke afscherming natuur en eenzijdig zeer dure woningen en appartementen.

Proces sinds juni 2022

- Na collegevorming kennismaking nieuwe portefeuillehouder;
- Vele gespreksrondes. Natuur zwaartepunt.
- Stem natuur aan tafel: natuur- en milieuorganisaties en bewoners hebben inbreng gegeven. Samen terrein bezocht;
- Verwelius heeft de gemeente in november een nieuw voorstel gedaan:
 - De opvallendste aanpassing is de verbreding van de bufferzone aan de zuidzijde van 8 naar 50 meter.
 - Alle essentiële metrages voor natuur geborgd
 - Saldo in NNN met 2/3 verminderd
 - Toevoeging agrarisch aan NNN x 2,5
 - Woonprogramma past meer bij de behoefte

Alterra-rapport

- Alterra-rapport ecopassage Griftenstein
 - Corridor faunapassage 150m
 - Bufferzones tot natuur 50m
 - Stapsteen 33ha
 - Afscheiding wonen-natuur



Plan Verwelius november 2022

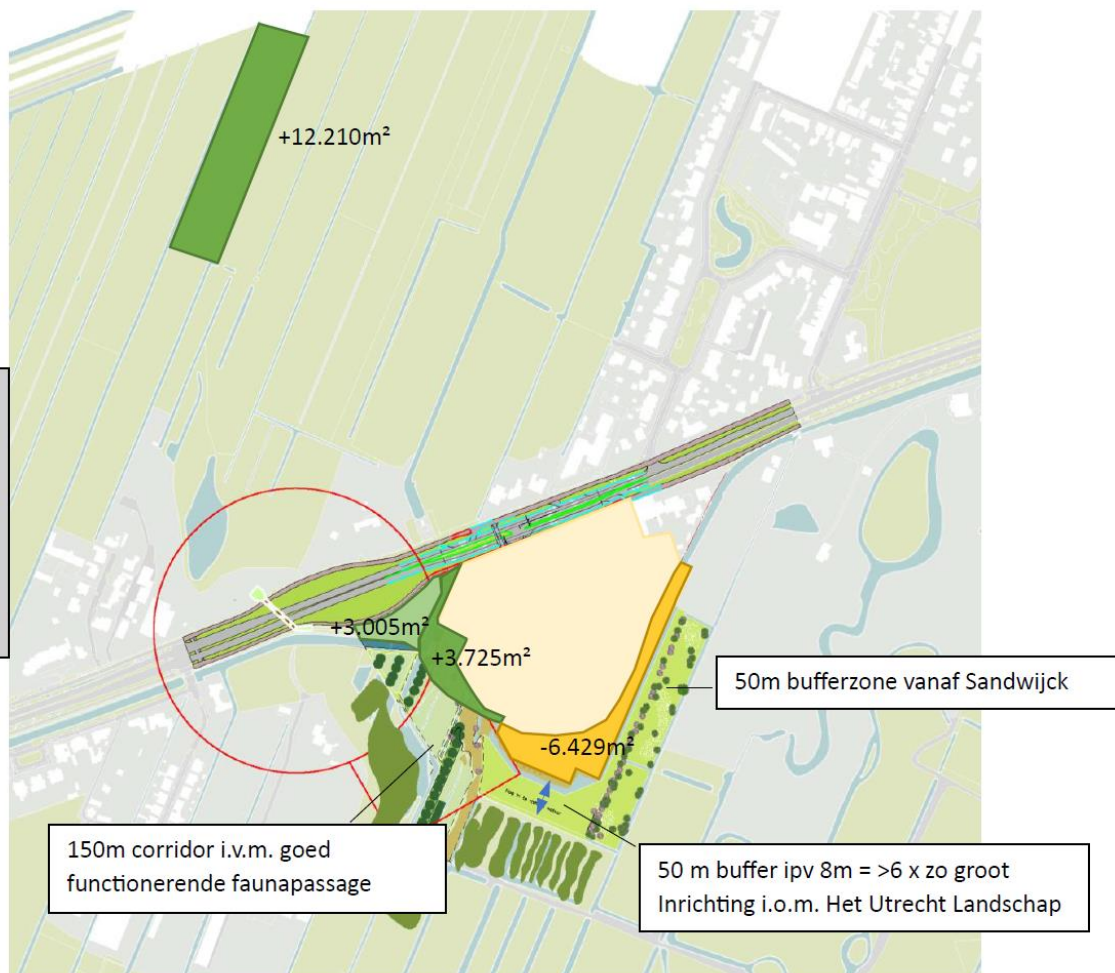
Nieuw plan 142 woningen – contouren NNN

November 2022

Groen:

- 6.429 m² afname door bouwen binnen NNN
- + 3.725 m² toevoeging NNN binnen contour
- + 3.005 m² extra NNN
- + 12.210 m² toevoeging Saldering Voorveldse polder
- + 12.511 m² saldo toename ingerichte NNN

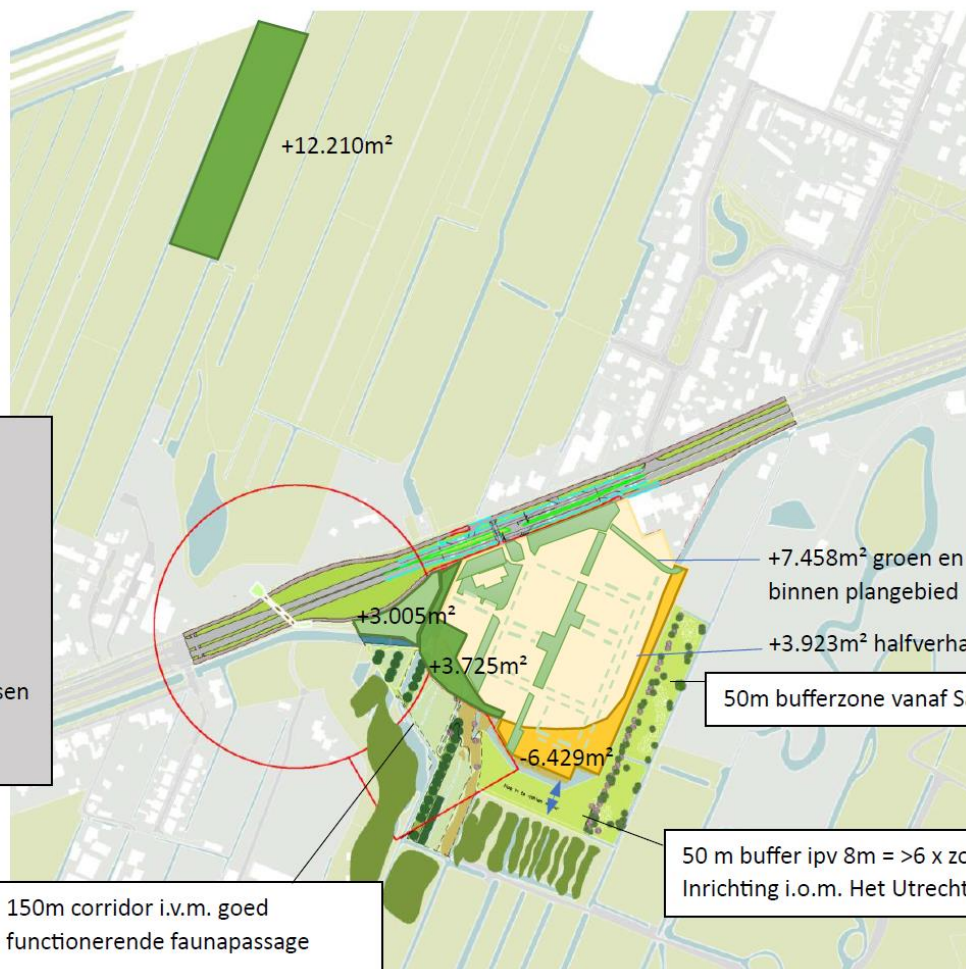
(Plan januari 2022 saldo +4.990m²)



Plan Verwelius november 2022

Nieuw plan 142 woningen – Groen binnen plan

November 2022



Groen in plangebied:

- 6.429 m² afname door bouwen binnen NNN
- + 3.725 m² toevoeging NNN binnen contour
- + 3.005 extra NNN
- +12.210 m² toevoeging saldering voorveldse Polder
- + 7.458 m² groen binnen plangebied
- + 19.969 m² saldo toename ingericht groen
- + 3.923 m² halfverharding incl. bomen bij parkeerplaatsen

Plan Verwelius november 2022

Nieuw plan 142 woningen - woningbouwprogramma

November 2022



- 1 appartementencomplex 4 woonlagen
- 10% middenhuur
- Divers programma koopwoningen:
 - Rijwoningen
 - Herenhuizen
 - Twee-onder-een-kapwoningen
 - Vrijstaande woningen
 - Patiowoningen
 - Appartementen

Beeldvormende avond 1 december 2022

Plannen vergeleken

	Plan Bloeyendael	Plan Verwelius januari '22	Plan Verwelius november '22
Saldo m2 buiten rode contour	Geen overschrijding van de rode contour	Saldo overschrijding rode contour: 7.220 m2	Saldo overschrijding rode contour: 2.704 m2 (37% van overschrijding januari)
Toevoeging aan NNN van binnen de rode contour oostzijde – ecotunnel	Geen.	4.017 m2	3.725 m2
Breedte corridor bij ecotunnel	Benodigde corridor 150 meter (uit Alterrapport) ecopassage word niet gehaald.	Benodigde corridor 150 meter ecopassage geborgd door toevoeging NNN binnen rode contour	Benodigde corridor 150 meter ecopassage geborgd door toevoeging NNN binnen rode contour
Afstand tot natuur zuidzijde (bufferzone)	Goed, immers binnen rode contour	8 meter	50 meter (Alterra) (dus 42 meter meer dan januari)
Woningtypen	Villawijk, gated community. 104 woningen	130 woningen. Veel villa's, dure woningen. 15% middenhuur	142 woningen. Appartementengebouw van 3 lagen en een kap, veel tussen- en hoekhuizen, minder villa's. 10% middenhuur
Saldo toevoeging gronden aan NNN (inrichting + bestemming)	0	4.990 m2	12.551 m2 (dus 7.521 m2 meer dan januari, 2,5 x meer hoogwaardige natuur)
Borging afscheiding wonen-natuur	onvoldoende aldus natuur- en milieuoorganisaties	onvoldoende aldus natuur- en milieuoorganisaties	Wordt vormgegeven in overleg met natuur- en milieuoorganisaties

Positieve houding college

- Beter woonprogramma waar behoefte aan is
- Plan evident beter voor natuur dan Plan Park Bloeyendael wat binnen de rode contour blijft, en dan Plan Verwelius januari '22
- Ecotunnel 150 meter breedte corridor geborgd, groene buffer tussen stad en dorp verbreed
- Bufferzones 50 meter geborgd (Alterra-rapport)
- Beter woonprogramma (rijhuizen en appartementen)
- Zo mogelijk voorrang Biltse inwoners
- Inzet overdracht grond aan Utrechts Landschap

Vervolg

- Voorstel wordt uitgewerkt tot nieuw bestemmingsplan;
- Aantal onderzoeken actualiseren - Q1
- Ruimte voor natuurorganisaties en bewoners om inbreng te geven - Q1;
- Overleggen met natuur- en milieuorganisaties over inrichting NNN en afscheiding wonen-natuur;
- Inloopavond en ter visie legging - Q1/Q2;
- Goedkeuringstrajecten ODRU en Provincie - Q2;
- Aanbieden bestemmingsplan aan gemeenteraad - Q2.

Verwelius

- www.aandegrift.nl



Plenaire sessie



Informatie: info@debilt.nl

Beeldvormende avond 1 december 2022

Vragen

- Gelegenheid tot plenair stellen vragen
- Daarna doorpraten: In de hal staan verscheidene tafels met verschillende stakeholders waaraan u door kunt praten en verdere vragen kunt stellen.
- Aanwezigen: wethouder, ambtenaren, Verwelius, natuur- en milieuorganisaties, bewonersverenigingen, provincie, gemeenteraad, woningzoekenden, etc.
- Op de hoogte blijven via website gemeente De Bilt.
- Contact: info@debilt.nl