

Bouwen op het Hessingterrein met respect voor de natuur

Aanpassingen van het bouwplan Verwelius november 2022 met het oog op een betere bescherming van natuurbelangen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Ecologische Voorwaarden
3. Toetsingscriteria
4. Het nieuwe Verweliusbouwplan van november 2022
5. Realiseerbare Aanpassingen van het Verweliusplan
6. Tot slot

1. Inleiding

In een raadsinformatievond op 1 december jongstleden presenteerden Sjuul Stappers, namens de firma Verwelius, en wethouder Anne Marie 't Hart, namens de gemeente De Bilt, een nieuw woningbouwplan voor het voormalig Hessingterrein aan de Utrechtseweg 341 in De Bilt. De firma Verwelius heeft dit plan in november 2022 ontwikkeld in overleg met de gemeente De Bilt en na consultatie van natuurorganisaties en de bewonersvereniging LUW. Het college van B&W heeft uitgesproken dat het een positieve grondhouding heeft ten opzichte van dit plan.

Het plan is gemaakt omdat de gemeenteraad in januari 2022 weigerde om een eerder ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Aanleiding daarvoor was onder andere de inbreng van de zienswijzen van diverse inwoners en andere belanghebbenden. Met dit plan probeert de projectontwikkelaar tegemoet te komen aan de ingebrachte bezwaren tegen de voorgaande plannen, zo blijkt uit de toelichting die de gemeente De Bilt en de projectontwikkelaar gaven.

In dit document wordt het plan kritisch onder de loep genomen. In het bijzonder kijken wij of in voldoende mate is tegemoetgekomen aan de essentiële natuurwaarden die met het plan in het geding kunnen zijn. Wij zijn ons er terdege van bewust dat er sprake is van diverse belangen, zoals woningbouw en natuur, die niet altijd goed met elkaar verenigbaar zijn. In dit opzicht zal er altijd sprake zijn van een onderhandelingscompromis.

Vanuit een kritische blik en met een kritisch oordeel, in het bijzonder met betrekking tot de natuurwaarden die beschermd moeten worden, hebben wij met het plan Verwelius als basis en uitgangspunt onderzocht of er ook andere oplossingen realiseerbaar zijn. Daarbij speelt de rode contour, een grens die de provincie heeft vastgesteld en waarbuiten geen bebouwing mag plaatsvinden, een grote rol.

De rode contour is er namelijk niet voor niets, en handhaving daarvan is niet eens zozeer belangrijk omdat daarmee een juridische norm overschreden wordt — al is dat ook belangrijk, maar vooral vanwege mogelijke schade aan de natuurlijke omgeving die niet goed herstelbaar zal zijn. Denk daarbij aan het Nationaal Natuur Netwerk (NNN) en het landschap (het slagenlandschap).

Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt is een zorgvuldige begrenzing van mogelijke bebouwing erg belangrijk vanwege de nabijheid van onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De Nieuwe Hollandse waterlinie is recentelijk UNESCO Werelderfgoed geworden. Ook is de ligging van de buitenplaatszone van de Stichtse Lustwarande van belang.

Wij willen een gemotiveerde aanzet geven tot een iets andere opzet van de voorgenomen bebouwing van het Hessingterrein. Met deze aanpassingen kan meer natuur en cultuur beschermd worden, terwijl óók in belangrijke mate voldoende woningen kunnen worden gebouwd. Dan kan er naar onze mening ook een breder draagvlak ontstaan voor de beoogde bebouwing van het Hessingterrein. En tegelijkertijd kan de uitvoering van het plan zo snel mogelijk van start gaan.

Bij het maken van dit document en de verwerking in de aanpassingen op het Verweliusplan hebben wij gebruik kunnen maken van de al bekende beschikbare informatie en van adviezen van (andere) deskundigen op het gebied van ecologie en natuur.

2. Ecologische voorwaarden

Het zogeheten Hessingterrein ligt midden in kwetsbare natuur, die ook nog eens van groot belang is voor de ecologische verbinding van natuurgebieden tussen het Vechtplassengebied in het noordwesten van de provincie Utrecht en het Kromme Rijngebied (en de daarachter gelegen natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug) in het zuidoosten. De niet zolang geleden aangelegde faunapassage onder de Utrechtseweg (N237) is daarbij een extra kwetsbare flessenhals die beide gebieden verbindt.



Fig. 1: 'Ruimtelijke randvoorwaarden ecopassage N-237 met zowel een buffer rondom de faunapassage ter hoogte van de Utrechtseweg (met een straal van 150 m), een ecologische corridor (met een breedte van 150 m) en een stepping stone/stapsteen (met een oppervlakte aan noord- en zuidzijde van 33 ha) (uit: 'Alterra-rapport')

Om deze ecologische verbinding goed te laten functioneren en ten behoeve van de plant- en diersoorten die nu op het gebied rond de faunapassage leven, moeten de bouwplannen aan bepaalde ruimtelijke, kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden voldoen. Een gedetailleerd onderzoek daarnaar werd in 2009 in opdracht van de provincie gedaan door het toenmalige onderzoeksinstituut Alterra¹, tegenwoordig Wageningen Environmental Research. Wij zullen verder spreken van het Alterra-rapport. Het Alterra-rapport stelt duidelijke eisen aan de inrichting van het gebied rondom de faunapassage, zie figuur 1.

Wat de dieren betreft gaat het met name om de doelsoorten das en ringslang en om bepaalde vogels, vleermuizen en amfibieën en (zie §2.3 van het Alterra-rapport). Vooral de uitwisseling tussen populaties moet mogelijk gemaakt worden en bevorderd, om inteelt te voorkomen en biodiversiteit te bevorderen.

Het gebied moet daarnaast ook passend worden ingericht voor de gegeven doelsoorten. Het is met name van belang dat de uitstraling van licht en geluid voorkomen wordt, evenals de ongewenste betreding van het gebied door mensen, en huisdieren, zoals honden en katten.

Anders gezegd: om passend rekening te kunnen houden met de beschermde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie gelden er duidelijke en noodzakelijke voorwaarden. Die voorwaarden zijn ruimschoots bekend, zowel vanuit onder andere het eerdergenoemde Alterra-rapport en de inbreng van natuurorganisaties in de bestemmingsplanprocedure, als ook wat betreft de uitgangspunten van het Werelderfgoed voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De kernvraag is dan of er binnen die voorwaarden een uitvoerbaar bouwplan mogelijk is, waarbij flora, fauna, landschap en cultuurhistorie in de aangrenzende (natuur)gebied in voldoende mate beschermd worden. Wij gaan aantonen dat dit mogelijk is.

3. Toetsingscriteria

Omdat woningbouw op de locatie van het voormalige Hessingterrein vanuit politiek-bestuurlijk oogpunt dringend gewenst is, is het van groot belang om na te gaan dat ook binnen deze voorwaarden een realistisch woningbouwplan zou kunnen worden uitgevoerd. Wij hebben in dit verband getoetst aan de volgende criteria.

- a. De bouwplannen moeten recht doen aan de essentiële voorwaarden, zoals het goed moeten kunnen functioneren van de faunapassage, voldoen aan de normen uit het Alterra-rapport en het niet verstoren, maar beschermen van bepaalde essentiële natuur — denk bijvoorbeeld aan de bescherming van de gebieden waar de das leeft (de habitat) en voedsel verzamelt (het foerageergebied);
- b. Daar waar inbreuk gemaakt wordt op natuurgebieden moet een meer dan gelijkwaardige compensatie gevonden worden;
- c. Behalve een duidelijke begrenzing van de bestemmingen is het voorkomen van eventuele inbreuken vanuit het beoogde gebruik van wezenlijk belang — we noemden

¹ Zie <https://edepot.wur.nl/7586>

in dit verband al eerder de uitstraling van licht en geluid en de (ongewenste) betreding van landschap en natuurgebied door mensen en huisdieren.

4. Het nieuwe Verweliusbouwplan van november 2022

Op basis van het voorgaande willen we nu kijken naar het nieuwe bouwplan dat op 1 december 2022 gepresenteerd werd.

Nieuw plan 142 woningen - woningbouwprogramma

November 2022



Fig. 2: Het nieuwe bouwplan Verwelius nov 2022

Faunapassage

Zoals te zien is in figuur 1 op pagina 2, moet er een ecologische corridor (een “in- en uitloopstrook”) zijn aan beide zijden van de faunapassage met een breedte van 150 meter. De in het Verweliusplan van november 2022 opgenomen in- en uitloopstrook voldoet — voor zover dat nu kan worden vastgesteld — aan de minimale voorwaarden. In dit opzicht is het plan een verbetering ten opzichte van eerdere plannen.

Een wezenlijk aandachtspunt is echter dat deze ecologische corridor moet worden afgeschermd met een bufferzone. Vier woningen aan de westzijde van het plan frustreren deze bufferzone, omdat met name ’s avonds en ’s nachts overlast in de vorm van licht en geluid ontstaat. Deze 4 woningen zijn in onze planaanpassing komen te vervallen.

Compensatie

Onderdeel van het plan van de firma Verwelius is het teruggeven aan de natuur (lees: het NNN) van 3.725 m² aan de westzijde van het plan. Daartegenover staat echter een uitbreiding aan de zuidzijde van 6.429 m² aan de zuidzijde.

Ten opzichte van het eerdere plan, dat in een uitbreiding van 11.237 m² voorzag, is dit plan dus een verbetering. In plaats van eerst 8 meter wordt nu een afstand van 50 meter aangehouden tot het zogenaamde 'reeënbosje'.

Vanuit de gegeven ecologische randvoorwaarden is dit alleen niet voldoende. Het gaat namelijk niet alleen om de afstand van 50 meter tot het reeënbosje, maar ook om de omvang en de begrenzing van de aan de zuidzijde gelegen 'stepping stone/stapsteen'. Deze stapsteen is onderdeel van de faunapassage (zie ook figuur 1). Bovendien is dit gebied onderdeel van het primaire foerageergebied van de (beschermde) das.



Fig. 3 'Groen binnen het plan'

Ervan uitgaande dat vervangend leefgebied niet dezelfde eigenschappen heeft als het oorspronkelijke leefgebied, gaat BIJ12, de ondersteunende organisatie van het Interprovinciaal Overleg (IPO), uit van compensatie met een gebied met een grootte van 120% van het primaire foerageergebied.² De 3.725 m² die in het plan van de firma Verwelius wordt teruggegeven aan de natuur kan dus slechts compensatie zijn voor 3.104 m² (namelijk 3.725 m² / 120 x 100) onttrekking.

In het nieuwe plan is echter sprake van een uitbreiding met 6.429 m², dat wil zeggen: een overschrijding van de beschikbare bouwgrond met (6.429-3.104=) 3.325 m².³ Een bouwplan dat wél voldoet aan de gestelde voorwaarden voor natuur, fauna en cultuurhistorie kan dus aan de zuidzijde maximaal 3.104 m² uitbreiden.

² Zie ook het Kennisdokument Das van BIJ12, 2017 <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-003-Kennisdokument-Das-1.0.pdf>

³ In de PowerPoint-presentatie van het nieuwe plan wordt dan gesproken over 'per saldo' een overschrijding van 2.700 m². Dat is op zich juist, maar daarbij wordt dus nog geen rekening gehouden met compensatieverlies primair foerageergebied van de das.

De das

Het terugbrengen van de bebouwing aan de zuidkant tot maximaal 3.104 m² is niet alleen voor de hier gelegen 'stepping stone/stapsteen' van essentieel belang, maar ook voor de das en zijn leefgebied. In de nabijheid van het plangebied komt een tweetal burchten voor en de graslanden ten zuiden van de Grift zijn het primaire foerageergebied van de daar levende dassen. De das is, zoals gezegd, een beschermde diersoort, die volledig afhankelijk is van zijn eigen leef- en foerageergebied. Elders gaan 'buurten' is onmogelijk, omdat dat hem in het territorium van soortgenoten brengt, en die zijn daar niet van gediend (zie verder het 'Kennisdocument Das'). Omdat het vinden van de vereiste compensatie al moeizaam gaat, is het noodzakelijk om de aantasting van het leefgebied van de das te voorkomen. Dat betekent wat betreft de bebouwingsgrens van het plan, dat geen, of althans zo min mogelijk inbreuk wordt gemaakt op het leefgebied van de das. Dit is ook een onderdeel van de door ons ontwikkelde aanpassingen van het Verweliusplan.

Afscherming van hinder door gebruik van het woongebied (uitstraling van licht en geluid, mensen en huisdieren in natuurgebied)

Het goed begrenzen en inrichten van het plangebied is noodzakelijk, maar niet voldoende om aan de gestelde eisen te voldoen. Er moet namelijk ter bescherming van het aangrenzende natuurgebied óók een buffer worden aangelegd. Er moet een afdoende afscheiding rondom het bebouwingsgebied worden gerealiseerd zodat mensen en huisdieren het gebied niet in kunnen.

In het Verweliusplan van november 2022 is daarvoor (alleen) een watergang gepland rondom de nieuwe woonwijk. Er wordt daarbij dan gewezen op de noodzaak van aanvullende bestuurlijke handhaving om deze bescherming te bieden. Evenwel behoren de watergangen rondom het Hessingterrein tot de natuurgebieden. En (alleen) vertrouwen op bestuurlijke handhaving is een onhaalbare kaart: er is gebrek aan geld, gebrek aan menskracht en de gemeente heeft andere prioriteiten.

Om hinder effectief te kunnen voorkomen, dat wil zeggen om te voorkomen dat mensen en huisdieren het gebied kunnen betreden en om het gebied afdoende af te schermen van licht en geluid, helpen alleen fysieke belemmeringen zoals hekken, dicht struikgewas en water. Deze belemmeringen behoren *binnenplans* te worden geregeld en uitgevoerd, dat wil zeggen, binnen de begrenzing van het bouwplan.

Waar het maar enigszins kan moet worden voorkomen dat de privétuinen achter de woningen aan het water grenzen. De ervaring leert nu eenmaal dat mensen bootjes neerleggen en het water oversteken. Dit is ook terug te vinden in het Alterra-rapport (zie onder andere paragraaf 4.2). Juist op de overgang van woonwijk en water (en achterliggend natuurgebied) zou een buffer moeten zijn met wat 'opgaand groen' genoemd wordt, (dat wil zeggen: bomen en struiken) en een hekwerk. Deze bufferzone is dan geen privébezit maar een openbare groenvoorziening.

Wij tonen aan dat binnen de gegeven planstructuur een dergelijke binnenplanse groengordel zonder meer mogelijk en uitvoerbaar is. Juist omdat handhaving geen doeltreffend middel is, moeten er dit soort maatregelen getroffen worden. Alleen dan kan de inbreuk op de natuur tot een minimum beperkt worden.

Bestemming en overdracht gronden

Beheer en eigendom van al het omliggende natuurgebied door een natuurorganisatie zoals het Utrechts Landschap is dringend gewenst. Alleen daarmee is een optimale bescherming van de omliggende natuur van het bouwplan gewaarborgd, ook op de lange termijn. Wij geven dan ook Gemeente De Bilt en de Fa. Verwelius serieus in overweging om deze gebieden in beheer of in eigendom te brengen bij een dergelijke natuurorganisatie.

Dit speelt met name de zuidzijde van het plan, waar het primaire foerageergebied van de das is, en aan de oostzijde van het plangebied, bij de begrenzing met het landgoed Sandwijck.

Deze gronden, inclusief de sloot, moeten dan als NNN-gebied worden aangemerkt, voor zover deze dat nog niet zijn, en de oostelijke strook kan worden toegevoegd aan het landgoed Sandwijck. Langs de sloot kan dan binnenplans een robuuste natuurafscherming gemaakt te worden, zoals hierboven beschreven.

In het nog op te maken bestemmingsplan moet al het natuurgebied rondom het bouwplan de bestemming “natuurgebied” krijgen. Dat geeft alle natuur plantetechnisch gezien de beste voorwaarde voor de best mogelijke afscherming en bescherming.

Het is verder ook van belang dat er geld wordt vrijgemaakt om (natuur)gebieden waar nodig te saneren en in te richten als natuurgebied en deze als zodanig te blijven beheren. Het gaat zowel om resten van bedrijfsvoering uit het verleden, als ook om invasieve exoten als de Japanse duizendknoop en de reuzenbereklauw.

Watergangen

Het Hessingterrein wordt zowel voorzien van water dat wordt aangevoerd via de Grift, als ook grondwater dat onder druk aan de oppervlakte komt, het zogeheten kwelwater. Daarvoor is het nodig dat er rondom het bebouwingsterrein een natte ecologische watergang tot stand wordt gebracht. Verder moet daarvoor een behoorlijk ecologisch ontwerp worden gemaakt waarvan ook de landschappelijke vormgeving deel uitmaakt. Nader onderzoek is nodig naar de beste manier om watergangen en kwelwater op de juiste wijze te benutten.

5. Realiseerbare Aanpassingen van het Verweliusplan

Op basis van het plan van Verwelius van november 2022, en rekening houdend met de kanttekeningen die wij in deze notitie gemaakt hebben, hebben wij binnen de stedenbouwkundige structuur van het plan van de Fa. Verwelius (november 2022) en op basis van de grondslagen van dit plan (in het bijzonder wat betreft de hoeveelheid te bouwen woningen) een aangepaste planopzet ontwikkeld.

Aanpassingen

De kenmerken van de door ons ontwikkelde aanpassing van het Plan Verwelius november 2022 zijn als volgt.

De stedenbouwkundige structuur, in het bijzonder het volgen van het slagenlandschap, is intact gebleven, en in onze ogen zelfs verbeterd. Binnen deze structuur is het aantal te bouwen woningen vrijwel gelijk gebleven. Per saldo kost onze planopzet ten opzichte van het novemberplan van de fa. Verwelius slechts 4 woningen (zie hieronder verder bij punt 5), waar tegenover een grote winst staat voor natuur- en cultuurhistorische belangen. Met dit relatief gering minder aantal te bouwen woningen is de stedenbouwkundige en economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

Puntsgewijs:

- 1) De inrichting van het plan met wegen en woningen wordt naar het westen opgeschoven. Binnenplannen zijn twee woonblokken met elk één woning verminderd en is één onnodige straat vervallen. Daartegenover staat dat er meer ruimte in het plan kan worden gecreëerd waardoor er meer andere woningen konden worden toegevoegd. Er zijn twee rijen van zeven woningen met parkeren bij gekomen. Door deze aanpassingen zijn er meer woningen op veel minder grondgebruik ontstaan. Ook het verplaatsen van het appartementengebouw (zie verder punt 3) levert een extra bijdrage aan meer binnenplanse ruimte.
- 2) Aan de zuidkant van het plan zijn in verband met het kunnen realiseren van de binnenplanse groenstrook 2 rijen blokwoningen als het ware omgeklapt, dat wil zeggen dat de straat aan de buitenkant en de tuinen nu naar de binnenkant van het plangebied zijn georiënteerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor een effectieve en robuuste bescherming tegen licht/geluid en betreding (zie verder bij punt 4). Daarnaast zijn deze rijen enigszins naar het noorden verschoven, waardoor de zuidelijkste rij (weer) 8 meter minder dicht op het "bosje" staan (wat met name in het belang van het leefgebied van de dassen en reeën).
- 3) Het appartementengebouw is oostwaarts verplaatst waardoor de uitstraling op de faunapassage vrijwel nihil is geworden. Hierdoor ontstaat een optimale bescherming van het leefgebied van de dieren die gebruik maken van de faunapassage. Bovendien betekent het verplaatsen van het beoogde appartementengebouw meer ruimte in het plan (en is het stedenbouwkundig gezien ook logischer).
- 4) Per (ruimtelijk) saldo is het mogelijk geworden een 8 meter brede, binnenplanse te realiseren groengordel als beschermingsgebied rondom het plangebied op te nemen én ontstaat gelijktijdig 4 meter extra gewonnen natuurruimte aan de oostzijde. De groene beschermingsstrook en het daaromheen gelegen water zijn meer hoekig ontworpen en sluiten daardoor beter aan bij het slagenlandschap. Het is daarmee tegelijkertijd een realiseerbare binnenplanse voorziening tegen licht en geluid, en tegen betreding van de natuurgebieden (inclusief de watergangen).
- 5) Ten opzichte van het Verweliusplan november 2022 vermindert het aantal te bouwen woningen met vier, waarbij wel zij aangetekend dat deze vermindering betrekking heeft op de toename van het aantal woningen in het Verweliusplan ten opzichte van het in de gemeenteraad afgestemde bouwplan. Met andere woorden, ook deze planaanpassingen

maken uitbreiding van het aantal woningen ten opzichte van het door de gemeenteraad afgestemde plan mogelijk.

- 6) De planaanpassing betekent ook dat er een sterk verbeterde zichtlijn mogelijk is op de Nieuwe Hollandse waterlinie. Ook in dit opzicht vormen onze aanpassingen een verbetering ten opzichte van het Verweliusplan november 2022.
- 7) Het water rondom is bedoeld als een natte ecologische verbindingszone. Die maakt dan ook onderdeel uit van de natuurlijke inrichting buiten de plangrenzen en is niet bestemd voor recreatief gebruik. Het verdient aanbeveling dit in de planvoorschriften en ook via koop- en huurovereenkomsten goed te regelen.
- 8) Binnen het plan ontstaat een extra natuurvoorziening (namelijk de rondom acht meter brede groenstrook). Buiten de plangrens van het Verweliusplan van november 2022 is in onze planaanpassing geen sprake van de noodzaak om natuurgebied (wegens bouwen buiten de rode contour) te compenseren; integendeel, er wordt zelfs nog ca. 355 m² extra natuurgebied binnen de rode contour behouden ten behoeve van een robuustere omvang van het Natuur Netwerk Nederland rondom het plan.
In het Verweliusplan van november 2022 is daarentegen wegens overschrijding van de rode contour nog een compensatie van ca. 2704 m² aan natuurgebied noodzakelijk.

6. Tot slot

Dit plan en de bijbehorende toelichting zijn door ondergetekenden vanuit hun professie en op persoonlijke titel opgesteld. Plan en toelichting tonen aan dat met de aangebrachte aanpassingen wel degelijk een uitvoerbaar bouwplan gerealiseerd kan worden, waarbij de belangen van woningbouw enerzijds en natuur, landschap en cultuurhistorie anderzijds in voldoende mate worden gerespecteerd en beschermd.

De Bilt, 10 januari 2023

Ir. Hans Sluijmer, bouwkundig ingenieur en stedenbouwkundig adviseur

Drs. Anne-Marie Mineur, publiciste en oud-raadslid en -statenlid

Mr. Frits van der Brug, voormalig advocaat en MfN-mediator, juridisch adviseur bestuursrecht (omgevingsrecht)