

## **Beleidslijn omtrent het inperken van bouwmogelijkheden buiten het stedelijk gebied.**

### **1. Inleiding**

Op 31 mei 2022 is het coalitieakkoord 'Ruimte voor Morgen – Naar een eerlijker groene toekomst' ondertekend. In dit akkoord zijn afspraken en doelstellingen voor nieuw beleid opgenomen. Onder andere wordt hierin het volgende vermeld:

*"Om onze open ruimte en de groene buffer tussen bebouwing en natuur te beschermen houden we ons bij woningbouw aan de grens van de provinciale rode contour. We bouwen binnen de bebouwde kom, waarbij Maartensdijk de enige uitzondering is."*

De rode contour is de provinciale rode lijn om de bebouwde kommen in de gemeente De Bilt. In het coalitieakkoord 2022-2026 wordt gerefereerd aan de rode contour zoals die provinciaal gold op datum van ondertekening.

De afspraak uit het coalitieakkoord heeft betrekking op woningbouw buiten de rode contour. Het doel van de coalitie is natuur en open ruimte te beschermen en niet salamigewijs natuur op te offeren en aan de stad vast te laten groeien. Er zijn echter ook woningbouwontwikkelingen buiten de rode contour denkbaar die de genoemde open ruimte en het groene karakter juist kunnen verbeteren en versterken. Voorbeelden hiervan zijn ontwikkelingen bij bedrijventerreinen en maatschappelijke instellingen waarbij de bebouwing juist afneemt of de impact op de natuur juist vermindert. Hier spreekt het coalitieakkoord niet over.

Het standpunt dat in het coalitieakkoord is ingenomen lijkt geen ruimte te geven voor eventuele uitzonderingen. Het hogere doel is echter het tegengaan/beperken van versterking buiten de rode contour en het versterken van natuur en beschermen van open ruimte. In de praktijk zijn er ook ontwikkelingen buiten de contour die de waarde van de natuur en open ruimte juist versterken en verbeteren. In het licht van de stikstofdiscussie die nu sterk speelt bijvoorbeeld, is het wenselijk om de transformatie van vrijkomend agrarisch vastgoed mogelijk te maken. Een vervuilend bedrijf veranderen naar woningen kan de natuur versterken.

Bij ontwikkelingen buiten de rode contour moet daarom ook gekeken worden naar de eventuele verbeteringen die dit met zich mee kan brengen. Ontwikkelingen moeten een positief resultaat hebben voor de natuur, het milieu, het landschap en/of de instandhouding van cultuurhistorie.

Om die reden is het wenselijk om als college beleid te formuleren dat als kader dient voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven buiten de rode contour. Zo is het voor zowel de ambtelijke organisatie als voor de buitenwereld duidelijk welke koers het college in de periode 2022-2026 zal gaan varen op dit thema. Ook weten initiatiefnemers beter waar ze aan toe zijn.

In deze beleidslijn legt het college daarom vast hoe in die geest om te gaan met bebouwing buiten de rode contour. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek van de provinciale regelgeving omtrent ruimtelijk ontwikkelingen buiten de rode contour, zoals de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021 (in het vervolg 'Interim Omgevingsverordening' of 'IOV'). Dat maakt het ook goed inzichtelijk dat gemeente De Bilt hierin een scherpere koers vaart dan de provinciale regelingen, en uitgaat van het 'Nee, tenzij-principe'.

Er zijn ook lopende projecten waarbij het vorige college reeds een positieve grondhouding heeft ingenomen en/of een overeenkomst heeft gesloten met ontwikkelende partijen. Deze projecten zullen worden voortgezet.

*College is bevoegd om deze beleidslijn vast te stellen.*

In artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht is opgenomen dat een bestuursorgaan beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Zoals bekend is, heeft de raad een kaderstellende rol en het college een uitvoerende taak. Het verlenen van vergunningen en het behandelen van principe uitspraken, zijn uitvoerend van aard en vallen daardoor onder de bevoegdheden van het college. Dit betekent dus dat het college bevoegd is om voor de uitvoering van deze taak beleidsregels vast te stellen. De reikwijdte van deze beleidslijn is het behandelen van vergunningaanvragen en het doen van principe uitspraken.

Zodra het college een principe uitspraak heeft gedaan, dient de initiatiefnemer een bestemmingsplan procedure te starten, of een uitgebreide omgevingsvergunning aan te vragen. De raad is het orgaan die het bestemmingsplan vaststelt of een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeeft, ten behoeve van de vergunning. Dus de bevoegdheid die in deze beleidslijn is omschreven strekt tot aan de procedure voor een bestemmingsplan wijziging of een uitgebreide omgevingsvergunning.

NB. In de Interim Omgevingsverordening van de provincie wordt niet meer gesproken over binnen en buiten de rode contour. Er wordt gesproken over binnen en buiten stedelijk gebied. Vanaf nu gebruiken we in dit beleidsstuk de termen binnen en buiten stedelijk gebied.

## **2. Uitgangspunten nieuwe beleidslijn inperken van bouwmogelijkheden buiten het stedelijk gebied 2022-2026**

Het college hanteert de volgende *uitgangspunten* bij het vaststellen van het nieuwe beleid:

- Het open en groen houden van het buitengebied, beschermen van de groene buffer tussen bebouwing, het beschermen van natuur en landschap en de cultuurhistorische waarden, waarbij het college streeft naar verbeteringen voor het woon- en leefklimaat op de betreffende locatie;
- Het provinciale principe dat er ontwikkelmogelijkheden zijn mits er voldaan wordt aan een aantal vereisten wordt omgedraaid naar een 'NEE, TENZIJ'- houding;
- Realisatie van nieuwe bebouwing op percelen waar nu nog geen bebouwing toegestaan is, is als vertrekpunt niet meer wenselijk. Het toetsingskader is de huidige hoeveelheid bebouwing en de planologische ruimte. Dit is een "hard gegeven" en het uitgangspunt waartegen de nieuwe situatie wordt afgewogen;
- Aanvragers dienen zich te houden aan de Woonvisie De Bilt 2030 en de doelgroepenverordening bij hun plannen en dienen een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren;
- Ter extra duiding worden initiatieven in vooroverlegstadium door het ambtelijk apparaat kort besproken met de portefeuillehouder;

- Bij ruimtelijke initiatieven en vergunningen wordt tijdig de ambtelijk ecooloog en/ natuur- en milieuorganisaties (zij die bekend zijn met het gebied of het (omliggend) gebied beheren) bevraagd op de impact en verbetermogelijkheden op en voor natuur.

Dit beleidsdocument geeft kaders voor de beoordeling van toekomstige dossiers die bebouwing vragen buiten het stedelijk gebied.

### **3. Uitwerking nieuwe beleidslijn inperken van bouwmogelijkheden buiten de rode contour.**

#### **3.1 Interim omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV)**

In deze beleidslijn legt het college vast hoe om te gaan met bebouwing buiten stedelijk gebied. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek van de provinciale regelgeving omtrent ruimtelijk ontwikkelingen buiten stedelijk gebied, zoals de Interim Omgevingsverordening. Deze beleidslijn maakt het inzichtelijk dat gemeente De Bilt hierin een scherpere koers vaart dan de provinciale regelingen, en uitgaat van het 'Nee, tenzij-principe'. Ontwikkelingen moeten een (door relevante experts vastgesteld) positief resultaat hebben voor natuur, milieu het landschap en/of de instandhouding van cultuurhistorie.

Het bouwen buiten stedelijk gebied is niet enkel onderhevig aan gemeentelijke beleid. Ook de provincie heeft hierin een sterke rol. De regels inzake bouwen buiten stedelijk gebied heeft de provincie vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening (IOV).

De provincie heeft een streng regiem als het gaat om bouwen buiten stedelijk gebied. De Interim Omgevingsverordening heeft derhalve de volgende opbouw als het gaat om bouwen buiten stedelijk gebied:

- 1) In principe geldt een verstedelijkingsverbod buiten stedelijk gebied;
- 2) Er zijn een aantal situaties waarbij bouwen buiten stedelijk gebied wel mogelijk is. De provincie gaat dan altijd uit van minimaal het 'stand still' beginsel (m.a.w. de ruimtelijke kwaliteit mag niet achteruit gaan).
- 3) In bijna alle ontwikkelingen, buiten stedelijk gebied, wordt verbetering van de ruimtelijke kwaliteit geëist.

Voor de opbouw van deze beleidslijn sluiten we aan bij de systematiek van de IOV.

*De koers van de beleidslijn in gemeente De Bilt is **strenger** dan het provinciale beleid uit de IOV. Dat wil zeggen dat in ieder geval de regels uit de IOV gevolgd zullen worden en in deze beleidslijn zullen worden aangevuld met nadere regels specifiek voor de gemeente De Bilt.*

De artikelen uit de IOV, die betrekking hebben op bouwen buiten stedelijk gebied, worden hierna besproken. Per artikel wordt aangegeven hoe de gemeente De Bilt dit artikel toepast en verder invult.

#### **Leeswijzer**

In onderstaande artikelen uit de IOV wordt gesproken over "een bestemmingsplan". Het gaat hierbij om nieuwe (ontwerp)bestemmingsplannen die een transformatie mogelijk willen maken, niet om reeds vigerende bestemmingsplannen. De provincie toetst immers alle ruimtelijke initiatieven buiten stedelijk gebied en gebruikt daarvoor als toetsingskader de IOV.

Dit beleidskader geldt zowel voor nieuwe initiatieven als voor lopende dossiers. Aan het einde van dit document wordt aangegeven hoe we omgaan met lopende dossiers.

**Artikel 9.5 IOV: Bebouwingsenclaves en -linten**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
- b) bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
- c) belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing

**Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 9.5 IOV**

*In aanvulling op de regels van artikel 9.5 IOV: In de bebouwingsenclaves en -linten buiten stedelijk gebied is nieuwe bebouwing in beginsel enkel toegestaan mits het totale vergunbare bebouwingsoppervlak (footprint) van de bebouwing afneemt op het desbetreffende perceel.*

*Er wordt daarnaast streng getoetst op de voorwaarden voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Denk daarbij aan: afgenomen milieubelasting, afgenomen omgevingsbelasting (minder overlast)<sup>1</sup>, realisatie van extra natuur, impact natuur en klimaat, cultuurhistorie, en minder verkeersbewegingen. Per ontwikkeling dient te worden onderbouwd door aanvrager hoe de ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd op deze punten.*

**Artikel 9.7 IOV: Bestaande stedelijke functie, anders dan wonen**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:

- a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

**Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 9.7 IOV**

*Het is niet vanzelfsprekend dat bij het weghalen van bestaande stedelijke functies (bebouwing) ook direct een recht ontstaat op het realiseren van nieuwe bebouwing. Het college is bereid hier een positieve grondhouding in te nemen, indien in ieder geval de totale vergunbare footprint van de bebouwing afneemt op het desbetreffende perceel. Daarbij moet ook gekeken worden naar de impact van de nieuw te realiseren bebouwing. Dit moet altijd een verbetering zijn ten opzichte van de bestaande bebouwing. Daarnaast dient er sprake te zijn van een verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit; denk daarbij aan: afgenomen milieubelasting, afgenomen omgevingsbelasting (minder overlast), realisatie van extra natuur, verbetering voor milieu, minder verkeersbewegingen, indien van toepassing verbetering van cultuurhistorische waarden etc. Per ontwikkeling dient te worden onderbouwd door aanvrager hoe de ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd. Bij het maken*

---

<sup>1</sup> Dit gaat verder dan de huidige milieutechnische belemmeringen.

*van een bestemmingsplan (omgevingsplan) zal meegewogen worden welke vergunningsvrije mogelijkheden ontstaan en zullen deze waar nodig planologisch ingeperkt worden;*

*Het college is strenger dan de provincie als het gaat om uitbreiding van bestaande stedelijke functies. Op basis van art 9.7 lid 1 onder b geeft de provincie de mogelijkheid voor 20% uitbreiding van bestaande stedelijke functies. Het is niet vanzelfsprekend dat het college dit in alle gevallen toestaat. Ook hier wordt elke aanvraag afzonderlijk beoordeeld.*

*In die gevallen waarin geen wijzigingen plaatsvinden in bebouwing, maar alleen het gebruik zal wijzigen, dient ook gekeken te worden naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (verbeterde milieubelasting, verbeterde omgevingsbelasting (minder overlast), realisatie van extra natuur, minder verkeersbewegingen, etc.) Waar mogelijk zal het college inzetten op het verminderen van bebouwing.*

### **Artikel 9.8 IOV: Kernrandzone**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is 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; en
  - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

### **Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 9.8 IOV**

*Het is niet vanzelfsprekend dat bij het weghalen van bestaande stedelijke functies (bebouwing) ook direct een recht ontstaat op het realiseren van nieuwe bebouwing. Het college is bereid hier een positieve grondhouding in te nemen indien in ieder geval de totale vergunbare footprint van de bebouwing afneemt op het desbetreffende perceel (minder bebouwing). Daarnaast dient er sprake te zijn van een verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit; denk daarbij aan: verbeterde milieubelasting, verbeterde omgevingsbelasting (minder overlast), realisatie van extra natuur, minder verkeersbewegingen, etc. Per ontwikkeling dient te worden onderbouwd door aanvrager hoe de ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd. Bij het maken van een bestemmingsplan (omgevingsplan) zal meegewogen worden welke vergunningsvrije mogelijkheden ontstaan en zullen deze waar nodig planologisch ingeperkt worden;*

*In die gevallen waarin geen wijzigingen plaatsvinden in bebouwing, maar alleen het gebruik zal wijzigen, dient gekeken te worden naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (verbeterde milieubelasting, verbeterde omgevingsbelasting (minder overlast), realisatie van extra natuur, minder verkeersbewegingen, etc.) Waar mogelijk zal het college bekijken of er nog bebouwing kan verdwijnen. Bij de planvormingsfase worden natuurorganisaties die het gebied kennen tijdig betrokken.*

### **Artikel 9.9 IOV: Functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, **niet zijnde wonen**, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
  - i. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
  - ii. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
  - iii. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
  - iv. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
  - v. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald; of
  - vi. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooopercentage dan 50% rechtvaardigt;
- c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

### **Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 9.9 IOV**

*Het college zal bovenstaande regels van de IOV artikel 9.9 volgen.*

### **Artikel 9.10 IOV: Functiewijziging (voormalig) agrarisch bouwperceel naar woonfunctie**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locatie binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
- b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en

- d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

### **Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 9.10 IOV**

*Het gaat hier om een functiewijziging en daarom niet om het toestaan van nieuwe bebouwing. Ook hier dient de aanvrager wel te motiveren op welke wijze (denk aan verbetering woon- en leefklimaat) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal worden bereikt met het toestaan van de functiewijziging. Het college neemt een positieve grondhouding aan m.b.t. dergelijke initiatieven.*

### **Artikel 9.11 IOV: Functiewijziging (voormalig) agrarisch bouwperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch
- c. waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud.
  - Wanneer 750 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.
  - Wanneer 2.500 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan.
  - Wanneer er 4.000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan.
  - Voor kassen geldt dat er 5.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning.

*Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*

- d. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan;

**Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 9.11 IOV**

*Het college zal de regels van artikel 9.11 IOV in hoofdlijnen volgen al zal hij inzetten op afname van de bebouingsoppervlakte. De mogelijkheid uit de IOV om niet te voldoen aan de hoeveel te slopen bebouwing (art. 9.11 1-b laatste zin) zal door het college streng beoordeeld worden. Het moet immers gaan om een grote verbetering voor woon- en leefklimaat, milieubelasting en natuurverbetering om af te wijken van de aangegeven sloopmetrages. Het college neemt een positieve grondhouding aan m.b.t. dergelijke initiatieven.*

**Artikel 9.12 IOV Eénmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden kan bestemmingen en regels bevatten voor een eenmalige uitbreiding tot 50 woningen mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern;
  - b. aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden;
  - c. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern;
  - d. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
  - e. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone; en
  - f. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing;

**Artikel 9.13 IOV uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken of is opgenomen in de bijlage 18 Wonen en werken;
  - b. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
  - c. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
  - d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
  - e. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
  - f. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

**Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 9.12 en 9.13 IOV**

*Het college wil in de periode 2022-2026 enkel in Maartensdijk eventueel bebouwing buiten de rode contour toestaan op basis van art. 9.12 en 9.13. Het coalitieakkoord zegt immers: 'Om onze open ruimte en de groene buffer tussen bebouwing en natuur te beschermen houden we ons bij woningbouw aan de grens van de provinciale rode contour. We bouwen binnen de bebouwde kom, waarbij Maartensdijk de enige uitzondering is. Wanneer op de overige bepalingen geen woningbouw toegestaan is conform gemeentelijke regels zal dit enkel in Maartensdijk mogelijk zijn. Samen met de inwoners wordt gekeken naar de mogelijkheden om 200*



woningen in Maartensdijk te realiseren. Een deel van deze woningen kan buiten de rode contour worden gerealiseerd.

### **Artikel 7.8 Uitzondering verstedelijkingsverbod landelijk gebied voor historische buitenplaats zone en militair erfgoed**

1. In afwijking van artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied kan een bestemmingsplan verstedelijking toestaan in de Historische buitenplaats zone en het Militair erfgoed, onder voorwaarde dat de verstedelijking:

- a. kleinschalig is;
- b. gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaats zone dan wel het Militair erfgoed; en
- c. zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

### **Aanvullend gemeentelijk beleid De Bilt art. 7.8 IOV**

*Het college sluit aan op de regels van art. 7.8 IOV. Daarnaast wil het college ook gebruik maken van de regels uit het document "Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen, een handreiking voor proces en realisatie". Met de leidraad wil het college de instandhouding van landgoederen stimuleren, denk hierbij aan het project bij Landgoed Eyckenstein. Het bieden van economische dragers (extra "rood") voor het beheer en onderhoud van een landgoed hoort hierbij. Ook hier dient dus goed gemotiveerd te worden dat de toevoeging van bebouwing noodzakelijk is voor de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevol erfgoed en goed ingepast kan worden. We gaan hierbij uit van een integrale benadering. Per landgoed moet een totaal overzicht worden gemaakt van alle noodzakelijke ontwikkelingen evt. voorzien van de benodigde compensatie (om dubbelgebruik te voorkomen).*

### **Vergunningen**

Ook andere vergunningen aangevraagd voor locaties buiten het stedelijk gebied/nabij natuur etc. worden eerder en vaker voorgelegd aan onze ecooloog. Ligging nabij faunapassages etc. wordt dan beter meegenomen in beoordeling.

## **4. Lopende dossiers**

Het huidige college heeft tevens te maken met reeds lopende dossiers. Hieronder worden de lopende dossiers kort besproken, en wordt aangegeven in welke fase het zich bevindt. Hierbij onderscheiden we globaal vijf opeenvolgende fases. Per fase geven we weer of en hoe de toetsingskaders van de nieuwe beleidslijn worden gehanteerd als uitgangspunt.

- Fase 1: Er is sprake van een principeverzoek waarbij het college nog geen grondhouding heeft ingenomen  
=> initiatieven worden getoetst aan de richtlijnen van het nieuwe beleid.

- Fase 2: Er is sprake van een principeverzoek waarbij het college een positieve grondhouding heeft ingenomen.  
=> Initiatief beoordelen binnen het kader van de reeds gedane principe uitspraak. Hierbij geldt dat, indien er voorwaarden zijn opgenomen in de PU, de uitwerking hiervan getoetst wordt aan de nieuwe beleidslijn.

- Fase 3: Langlopend project zonder PU. Positieve grondhouding vanwege langlopend project, fase Ruimtelijke randvoorwaarden.  
=> Initiatieven worden per geval beoordeeld conform vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Indien geen ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgesteld hangt het ervan

af door wie de positieve grondhouding is aangenomen. Indien dit ambtelijk is zal het college, in afwijking van het ambtelijk advies, de nieuwe beleidslijn volgen. Heeft het college zich positief uitgesproken, dan zal die koers vastgehouden worden.

- Fase 4: Er is sprake van een positieve grondhouding en een anterieure overeenkomst waarin het college een inspanningsverplichting is aangegaan  
=> Initiatief wordt conform de oude lijn voortgezet. Er is immers al in een overeenkomst vastgelegd wat de ruimtelijke kaders zullen zijn.
  
- Fase 5: Er is sprake van een omgevingsvergunningaanvraag of ontwerpbestemmingsplan waar wettelijk vooroverleg is gestart of dat ter inzage ligt of heeft gelegen.  
=> Initiatief wordt conform de oude lijn afgewikkeld. Zowel via een overeenkomst als via de planologische weg zijn de kaders al vastgelegd.