Stibbe

Amsterdam Brussels Luxembourg London New York Dubai

GESCAND
DLO 15.05.2012

Aangetekend
Gedeputeerde Staten van Utrecht
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

mr. A.W. Bos
advocaat

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 02 01
F +31 20 546 07 10
arwin.bos@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
CK/AB 1026481-12450871
Datum
14 mei 2012

Wob-verzoek afspraken knooppunt Driebergen/Zeist

Geacht College,

Bij brief van 11 mei 2012 heeft mijn cliënte, Lisman en Lisman B.V., bij Provinciale Staten van uw provincie een zienswijze ingebracht op de ontwerpen van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Deze zienswijze is ten overvloede ook gevoegd bij deze brief (**bijlage**).

Eén van de onderdelen van de zienswijze van Lisman en Lisman heeft betrekking op het voornemen van uw provincie om nieuwe kantoorruimte toe te staan bij het knooppunt Driebergen/Zeist in aanvulling op de bestaande kantoorruimte. In dat kader wordt in het ontwerp van de PRS verwezen naar 'bestaande afspraken tussen gemeente en provincie die hierin voorzien' (zie pag. 43 bovenaan). Lisman en Lisman verzoekt u bij dezen, voorzover nodig met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), om haar een afschrift toe te sturen van deze afspraken en van alle stukken/documenten die hierop betrekking hebben.

Bij voorbaat dank voor uw goede zorgen ten aanzien van dit verzoek.

Hoogachtend,

A.W. Bos

Bijlage: zienswijze Lisman en Lisman

De praktijk wordt gevoerd door Stibbe N.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700). De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een aansprakelijkheidsbeperking. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank te Amsterdam en worden op verzoek kosteloos verstrekt. Zij zijn tevens te vinden op www.stibbe.com.

Aangetekend
Provinciale Staten van Utrecht
T.a.v. dhr. H. Schoen
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tevens per fax: 030 258 2564

mr. A.W. Bos
advocaat

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 02 01
F +31 20 546 07 10
arwin.bos@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
CK/AB 1026481-12448362
Datum
11 mei 2012

Zienswijze ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening

Geachte Statenleden,

Namens cliënte Lisman en Lisman B.V. (hierna: "**Lisman en Lisman**") dien ik bij dezen tijdig een zienswijze bij u in op zowel het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (hierna: "**PRS**") als het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: "**PRV**"), welke ontwerpen van dinsdag 3 april 2012 tot en met maandag 14 mei 2012 ter inzage zijn gelegd.

Deze zienswijze zal beginnen met een inleiding waarin het belang van Lisman en Lisman wordt geschetst en wordt toegelicht dat deze zienswijze betrekking heeft op twee onderdelen van de PRS en de PRV. Vervolgens worden op beide onderdelen een inhoudelijke zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze sluit af met het verzoek aan uw Staten om de PRS en de PRV gewijzigd vast te stellen.

1. INLEIDING

(1) Lisman en Lisman is een vastgoedonderneming die zich onder meer bezig houdt met projectontwikkeling en de exploitatie en het beheer van bestaand vastgoed. Veel van haar activiteiten vinden plaats binnen de provincie Utrecht. Omdat in de PRS en PRV een doorkijk wordt gegeven voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2028, zijn deze documenten dus van groot belang voor Lisman en Lisman.

(2) Lisman en Lisman heeft met belangstelling kennis genomen van de PRS en de PRV. Ten aanzien van twee onderdelen die in beide documenten zijn terug te vinden, brengt Lisman en Lisman bij dezen graag een zienswijze bij u in met het verzoek deze bij uw verdere besluitvorming te betrekken. Het betreft de volgende onderdelen:

(1) de keuze in de PRS en de PRV om bij het knooppunt Driebergen/Zeist nieuwe

De praktijk wordt gevoerd door Stibbe N.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700). De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een aansprakelijkheidsbeperking. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank te Amsterdam en worden op verzoek kosteloos verstrekt. Zij zijn tevens te vinden op www.stibbe.com.

kantoorruimte toe te staan tot een maximum van in totaal 30.000 m2 BVO (bruto vloeroppervlak); en

(2) de begrenzing van de rode contour bij de plaats Hollandsche Rading, meer specifiek bij een perceel van Lisman en Lisman dat is gelegen tussen de Schaapsdrift en de Tolakkerweg.

(3) Hierna licht ik de zienswijze van Lisman en Lisman per onderdeel nader toe.

2. NIEUWE KANTOORONTWIKKELING BIJ KNOOPPUNT DRIEBERGEN/ZEIST

(4) Lisman en Lisman is eigenaar van een tweetal kantoorpanden gelegen aan het Princenhofpark 1 – 6 bij het knooppunt Driebergen/Zeist en daarnaast van een aantal kantoorpanden in het nabij gelegen Zeist.

(5) Blijkens het ontwerp van de PRS (p. 43 en p. 54) bent u voornemens om voor het knooppunt Driebergen/Zeist nieuwe kantoorruimte toe te staan 'voorzover bestaande afspraken tussen gemeente en provincie hierin voorzien', tot een maximum van in totaal 30.000 m2 BVO (bruto vloeroppervlak). In deze mogelijkheid wordt ook voorzien in art. 3.6 van het ontwerp van de PRV. Lisman en Lisman begrijpt de keuze om nieuwe kantoorruimte van maximaal 30.000 m2 BVO toe te staan in aanvulling op bestaande kantoorruimte niet goed en meent ook dat die keuze haar mogelijk schade zal toebrengen. Derhalve verzoekt zij u die keuze te heroverwegen. Hieraan ligt het volgende ten grondslag.

2.1. Het toestaan van aanvullende kantoorruimte leidt tot extra leegstand van bestaande kantoorcapaciteit

(6) Op dit moment bestaat veel leegstand binnen de provincie Utrecht van kantoorruimte. Dit probleem speelt in geheel Nederland en heeft de afgelopen tijd ook veel aandacht gekregen in de media. Algemeen bekend is dat er in algemene zin sprake is van structurele overcapaciteit op de kantorenmarkt met alle nadelige gevolgen van dien. Zo leidt leegstand tot achterstallig onderhoud, achteruitgang van kantorenparken, verrommeling van kantoorgebieden, etc.

(7) In een markt waar sprake is van overcapaciteit en leegstand past een terughoudende benadering bij het toestaan van nieuwe, aanvullende kantoorruimte ten opzichte van de huidige capaciteit. Dit is ook duidelijk een wens die steeds sterker vanuit de maatschappij wordt geuit. Denk bijvoorbeeld aan de discussies over de nieuwe huisvesting van bedrijven als KPMG en CapGemini die onder meer zijn belicht in het TV-programma de Slag om Nederland. Hieruit blijkt dat de maatschappelijke onrust over dit onderwerp groot is.

(8) Lisman en Lisman waarderen dan ook dat uw Staten in de PRS als algemeen beleid voorstellen dat u zeer terughoudend zult zijn met het mogelijk maken van nieuwe kantoorontwikkelingen binnen de provincie Utrecht (p. 34). Tot haar spijt wordt op dit uitgangspunt echter een uitzondering gemaakt voor het knooppunt Driebergen/Zeist; voor dat knooppunt zal volgens het ontwerp wel worden meegewerkt aan de realisering van nieuwe kantoor-

ruimte. Het betreft een forse uitbreiding van maximaal 30.000 m2.

(9) Lisman en Lisman heeft in het ontwerp van de PRS geen onderbouwing aangetroffen waarom bij knooppunt Driebergen/Zeist nieuwe kantoorruimte wenselijk en noodzakelijk is in aanvulling op de bestaande capaciteit. Dat er behoefte zou bestaan aan die kantoorruimte wordt in de ontwerpen niet aangetoond noch onderbouwd.

(10) Lisman en Lisman kent de lokale kantorenmarkt goed. Het is haar verwachting dat de toevoeging van 30.000 m2 extra BVO voor kantoorruimte bij het knooppunt Driebergen/Zeist zal leiden tot leegstand van bestaande kantoorgebouwen bij het knooppunt die nu nog verhuurd zijn en/of bestaande kantoorgebouwen in de omliggende plaatsen Driebergen en Zeist. Een dergelijke ontwikkeling staat op gespannen voet met uw eigen uitgangspunt dat nieuwe leegstand moet worden voorkomen en de leegstand juist zou moeten worden teruggedrongen. Bovendien vraagt Lisman en Lisman zich af hoe dit moet worden bezien in het licht van een ander uitgangspunt van de ontwerpen, namelijk dat binnen de provincie Utrecht een duurzame leefomgeving wordt nagestreefd en bevorderd. Ook brengt nieuwe leegstand schade toe aan de huidige kantorenbezitters in het gebied (waaronder Lisman en Lisman).

(11) Omdat de kans groot is dat nieuwe kantoorcapaciteit ter plaatse van Driebergen/Zeist extra leegstand binnen bestaande kantoorruimte creëert in het gebied (zowel rond het knooppunt Driebergen/Zeist als bijvoorbeeld in de plaats Zeist), betwijfelt Lisman en Lisman of het verstandig is om dergelijke nieuwe kantoorcapaciteit toe te staan. Zouden uw Staten als uitgangspunt handhaven dat bij knooppunt Driebergen/Zeist 30.000 m2 BVO nieuwe kantoorruimte wordt toegestaan dan vraagt Lisman en Lisman zich bovendien af hoe uw Staten van plan zijn de aanvullende leegstand die daardoor zal ontstaan in het gebied op te lossen. Bent u bijvoorbeeld bereid om andere functies in de betreffende panden toe te staan, zoals een woonfunctie? En hoe kijkt u aan tegen de financiële haalbaarheid van een dergelijke transformatie?

2.2. Extra kantoorruimte staat op gespannen voet met de landschappelijke waarden van het gebied

(12) Als hiervoor uiteengezet, mist Lisman en Lisman een onderbouwing of de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte in aanvulling op de bestaande kantoorruimte bij knooppunt Driebergen/Zeist niet zal leiden tot leegstand met alle problemen van dien. Hiernaast heeft Lisman en Lisman haar twijfels bij de ruimtelijke onderbouwing voor die keuze. Dit zij als volgt toegelicht.

(13) De ontwerpen bevatten geen uitgebreide ruimtelijke onderbouwing van de keuze om op bepaalde locaties (Utrecht Centraal, Amersfoort Centraal en Driebergen/Zeist) nieuwe kantoorruimte toe te staan. In de PRS staat slechts dat het goed ontsloten locaties zou betreffen waar kantoorontwikkeling substantieel bijdraagt aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit.

(14) Voor de knooppunten Utrecht Centraal en Amersfoort Centraal, waar evenals bij Drieber-

gen/Zeist een uitbreiding wordt toegestaan, begrijpt Lisman en Lisman deze motivering. Het betreffen immers beide centrale plaatsen binnen steden waarbij nieuwe kantoorontwikkeling een impuls kan geven aan de – vaak door ruimtelijke ontwikkelingen in het verleden verrommelde – stationsomgeving.

(15) Bij knooppunt Driebergen/Zeist is de situatie een geheel andere. Het betreft een knooppunt dat midden in landelijk gebied is gelegen, tussen de plaatsen Driebergen en Zeist in. Van een (groot)stedelijk milieu is dus geen sprake. Hiernaast is het knooppunt Driebergen/Zeist gelegen in een gebied dat door de betrokken overheden wordt beschouwd als een gebied dat vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevol is. Bovendien is het gebied (deels) gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

(16) Ter illustratie kan worden verwezen naar de plantoelichting van de voorontwerpbestemmingsplannen van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug die recent ter inzage hebben gelegen voor het stationsgebied. Hierin staat over dit gebied onder meer het volgende (p. 13):

> "De landschapstructuur bij Driebergen-Zeist is zeer karakteristiek. Het stationsgebied ligt precies op de overgang van de hoge en droge stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug, en het lage en natte Kromme-Rijngebied. Deze plekken waren van oudsher geschikt voor bewoning, en zodoende is er een lange reeks van nederzettingen ontstaan langs de Utrechtse Heuvelrug. Het stationsgebied ligt aan de Hoofdstraat, die parallel aan de Heuvelrug loopt. Langs de Hoofdstraat ligt een reeks buitenplaatsen, die onderling verbonden zijn door fijnmazige padenstructuren en zichtlijnen. De karakteristieke landhuizen zijn ingebed in monumentale landgoedbossen, van beuken en eiken. De buitenplaatsen zijn veelal aangelegd in Engelse landschapstijl. Deze wordt gekenmerkt door zichtlijnen, serpentinevijvers, slingerende paden, follies en een glooiend landschap. De serpentinevijvers bij de landhuizen vangen het kwelwater op dat omhoogkomt van de Heuvelrug. Sprengen en weteringen wateren vervolgens af richting de Kromme Rijn. De Rijnwijkse wetering is een belangrijke watergang vlakbij het station. De Odijkerweg ligt haaks op de Hoofdstraat, en kruist bij het station. Dit is een oude weg die vanaf de Heuvelrug via de Breullaan naar de Kromme Rijn voert. Het is een karakteristiek bebouwingslint met historische huizen en erven en een agrarisch karakter. Het Kromme-Rijngebied ligt laag, heeft een ondergrond van rivierklei en is relatief nat. Dit uit zich in de vele sloten, en is zichtbaar in de typische populierenbossen en knotwilgen. De verkaveling is hier blokvormig. De Heuvelrug zelf bestaat uit uitgestrekte bossen, met lange lanen en een dicht netwerk van - dwaalpaden'. Nabij de Hoofdstraat zijn het met name beukenbossen, verder de Heuvelrug op zijn er veel naaldbossen."

En even verderop (p. 14):

> "Het gebied van de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist is bijzonder rijk aan cultuurhistorie, varierend van kastelen in het Kromme rijngebied en weelderige landgoederen van de Stichtse Lustwarande tot aan fraaie transformatorhuisjes en karakteristieke tabaksschuren. Maar ook historische elementen in het landschap behoren tot het cultuurhistorische

> erfgoed. Oude houtwallen, ontginningsstructuren, schapendriften en historische tuinen vertellen ons over de vroegere inwoners van de Utrechtse Heuvelrug."

(17) Deze passages illustreren dat volgens de betrokken overheden bij het knooppunt Driebergen/Zeist geen sprake is van een (groot)stedelijk milieu maar juist van een open en waardevol landschap. Bovendien blijkt hieruit dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit volgens de overheden wordt gekenmerkt door openheid, historische elementen en natuur. Gelet op die visie valt moeilijk in te zien dat de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte in aanvulling op de reeds bestaande kantoorruimte zal leiden tot een versterking van die kwaliteit. Eerder zal in die visie het tegendeel het geval zijn.

(18) Blijkens de huidige structuurvisie (het Streekplan 2005-2015) van uw Provincie gaat uw Provincie er ook zelf vanuit dat het gebied van cultuurhistorische en landschappelijke waarde is. Daaruit is door uw Staten in het verleden de conclusie getrokken dat een grootschalige realisering van nieuwe kantoorfuncties bij Driebergen-Zeist niet wenselijk is (zie p. 132):

> Het stationsgebied Driebergen-Zeist ligt binnen de Stichtse Lustwarande, op het grondgebied van zowel de gemeente Driebergen als Zeist. Een kwalitatieve opwaardering is mogelijk, gekoppeld aan de reconstructie van het station. Omdat de locatie buiten de kernen in een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle omgeving ligt, zijn wij met de SGP Heuvelruggemeenten van mening dat maatwerk nodig is om deze waarden te respecteren. Gedacht wordt aan beperkte kantoorfuncties, overstappunt voor verschillende vervoerswijzen en knooppunt voor de recreatieve infrastructuur. De bestaande bebouwingsgrens is verder bepalend voor de rode contour, waarbinnen incidenteel kleine afrondingen mogelijk zijn. De rode contour houdt rekening met een beperkte uitbreiding van het stationsgebied voor parkeren en stedelijke doeleinden. Daarbij is een voorwaarde dat deze invulling bijdraagt aan een duidelijke kwaliteitsverbetering en dat een verdere belasting van het gebied wordt voorkomen. De herstructurering van het stationsgebied, waarvoor de gemeenten Driebergen en Zeist gezamenlijk een plan opstellen, mag niet leiden tot grootschalige ontwikkelingen.

(19) Lisman en Lisman begrijpt niet goed waarom uw Staten nu wordt voorgesteld om dit beleidsuitgangspunt ingrijpend te verlaten en wel een grootschalige nieuwe ontwikkeling toe te staan bij het knooppunt Driebergen/Zeist in de vorm van 30.000 m2 BVO aanvullende kantoorruimte. Hiervoor wordt in de ontwerpen van de PRS en PRV geen aanleiding genoemd en ook geen onderbouwing gegeven.

(20) Dit klemt temeer nu de ontwerpen niet voorzien in een uitbreidingslocatie voor kantoorruimte in andere stedelijke omgevingen in de provincie naast Utrecht Centraal en Amersfoort Centraal, zoals Veenendaal en Woerden. Ook dit roept de vraag op bij Lisman en Lisman waarom voor knooppunt Driebergen/Zeist – dat juist niet valt aan te merken als stedelijke omgeving – dan wel een uitbreiding is voorzien.

(21) Terzijde merkt Lisman en Lisman nog op dat het feit dat Driebergen/Zeist is gelegen bij een (OV) knooppunt evenmin kan verklaren waarom nieuwe kantoorruimte wordt toegestaan.

Dit geldt immers voor andere locaties binnen de provincie Utrecht ook, zoals in Woerden. Op die locaties wordt echter evenmin in de realisatie van nieuwe kantoorruimte voorzien.

2.3. **Afspraken tussen de gemeente en de provincie**

(22) Als hiervoor uiteengezet, valt voor Lisman en Lisman niet goed te begrijpen waarom aanvullende kantoorruimte wordt toegestaan bij het knooppunt Driebergen/Zeist. Dit leidt immers tot aanvullende leegstand van bestaande kantoorruimte, staat op gespannen voet met de visie van de betrokken overheden dat het gebied van cultuurhistorische en landschappelijke waarde is en houdt bovendien een ingrijpende beleidswijziging in.

(23) Lisman en Lisman heeft zich afgevraagd waarom uw Staten desondanks wordt voorgesteld hieraan mee te werken. Het viel Lisman en Lisman in dat kader op dat in het ontwerp van de PRS wordt verwezen naar 'bestaande afspraken tussen gemeente en provincie die in die ontwikkeling voorzien'. Lisman en Lisman was niet op de hoogte van het bestaan van afspraken tussen de gemeente(n) en uw provincie over de grootschalige ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte bij knooppunt Driebergen/Zeist. Lisman en Lisman kent de inhoud van deze afspraken ook niet.

(24) Voorzover inderdaad is afgesproken tussen gemeente en provincie om op grote schaal extra kantoorruimte toe te staan bij Driebergen/Zeist, merkt Lisman en Lisman op dat die afspraak op gespannen voet staat met het hiervoor geciteerde beleid uit de thans geldende Structuurvisie van uw provincie. Daarin geldt immers als uitgangspunt dat grootschalige ontwikkelingen worden tegengegaan en slechts beperkt kantoorfuncties worden toegestaan.

(25) Los hiervan valt de vraag te stellen of bij de afspraken die kennelijk zijn gemaakt wel rekening is gehouden met de aspecten als hiervoor genoemd, te weten het risico op leegstand van andere kantoorlocaties en de – door de betrokken overheden als zodanig benoemde – bijzondere waarden van het gebied. Lisman en Lisman verzoekt uw Staten om die aspecten alsnog mee te wegen bij uw oordeelsvorming. Als hiervoor toegelicht, kan Lisman en Lisman zich – mede gelet op de inhoud van de huidige structuurvisie – moeilijk voorstellen dat die afweging als uitkomst heeft dat grootschalige nieuwe kantoorontwikkelingen wenselijk zijn.

(26) Terzijde merkt Lisman en Lisman op dat zij zich afvraagt of uw Staten wel zijn betrokken bij de afspraken die kennelijk zijn gemaakt met de gemeente. Als dit niet het geval is, komt het Lisman en Lisman voor dat uw Staten daaraan niet zijn gebonden, althans dat het u vrij staat om daarvan af te wijken. Voorzover er wel bestuurlijke afspraken zijn gemaakt met uw Staten geldt bovendien dat dit uw Staten niet ontslaat van de plicht om bij uw afweging alle betrokken belangen te betrekken. Ook in zoverre bent u niet aan de afspraken gebonden.

2.4. **Tussenconclusie**

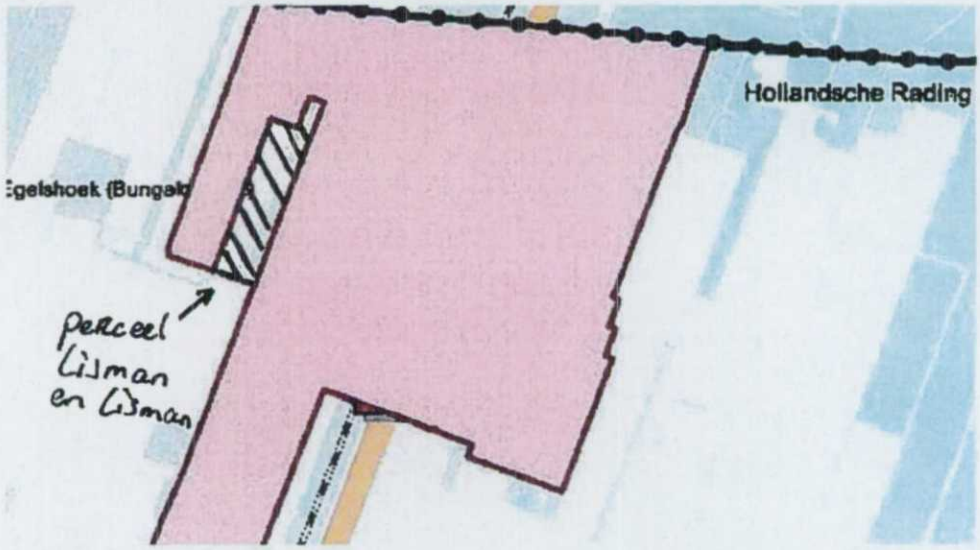
(27) Gelet op het voorgaande meent Lisman en Lisman dat de keuze om de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte toe te staan in aanvulling op de bestaande kantoorruimte op de loca-

tie Driebergen/Zeist, onvoldoende is onderbouwd en op gespannen voet staat met het provinciaal beleid omtrent leegstand, de visie van de betrokken overheden (waaronder uw provincie) op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de eerder binnen uw provincie gemaakte beleidskeuzes. Gelet daarop vraagt Lisman en Lisman zich af of het niet beter en logischer zou zijn om ter plaatse geen nieuwe kantoorruimte in aanvulling op de bestaande ruimte toe te staan. Zij geeft u graag in overweging om de ontwerpen van de PRS en PRV in die zin aan te passen.

3. HOLLANDSCHE RADING

(28) Naast de kantoorpanden bij Driebergen/Zeist, is Lisman en Lisman ook eigenaar van een perceel grond dat is gelegen in Hollandsche Rading. Concreet betreft het een perceel dat is gelegen tussen de Schaapsdrift en de Tolakkerweg.

(29) Raadpleging van de digitale kaart 5 (Wonen en werken) die behoort bij zowel het ontwerp PRS als het ontwerp PRV, leerde Lisman en Lisman dat haar perceel bij Hollandsche Rading in de ontwerpen buiten de rode contour valt. Zie deze scan van de rode contour, waarop het perceel van Lisman en Lisman is ingetekend:[1]



(30) De keuze om het perceel van Lisman en Lisman buiten de rode contour te laten vallen, is naar haar opvatting onjuist, dan wel onwenselijk. Dit zal hierna nader worden toegelicht.

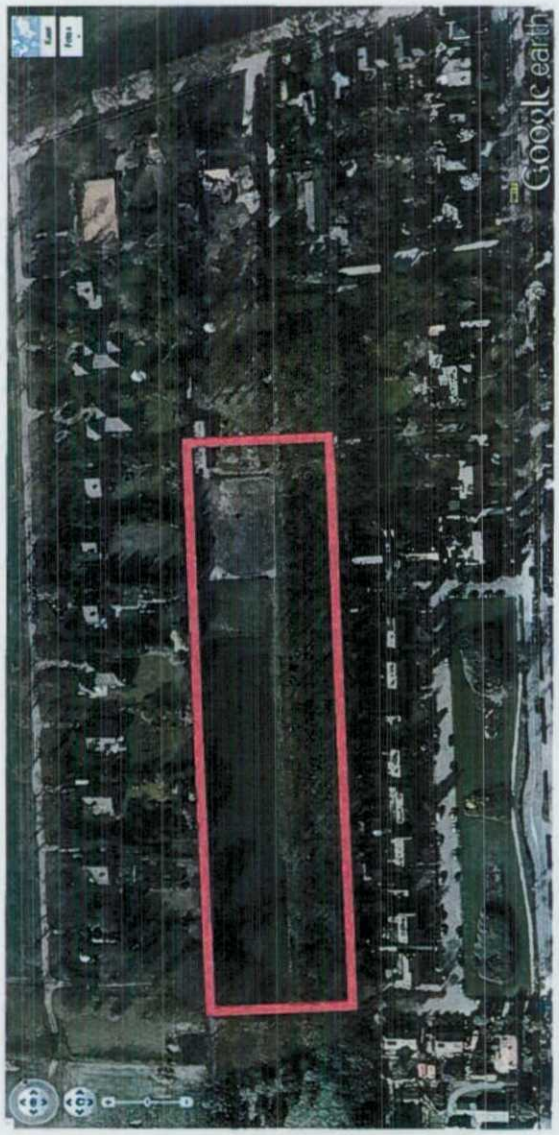
---

1 Een klein deel van het gearceerde gebied is niet in eigendom van Lisman en Lisman. Het betreft enkele stukjes grond met daarop bomen, aan de oostzijde van het gearceerde gebied. Gemakshalve zal hierna echter het volledige gebied worden aangeduid als 'het perceel van Lisman en Lisman'.

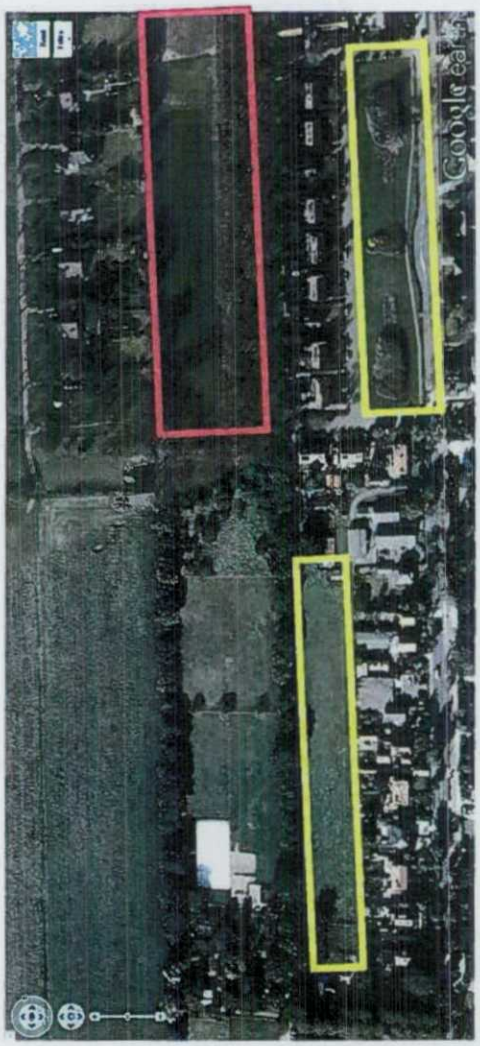
3.1. **De begrenzing is onlogisch**

(31) In de eerste plaats is de gekozen begrenzing naar opvatting van Lisman en Lisman onlogisch. Dit valt reeds op indien men naar de uitsnede hierboven kijkt van de kaart Wonen en Werken. Bij het perceel van Lisman en Lisman wordt als het ware een grote 'hap' genomen uit de rode contour, terwijl bij de overige delen van Hollandsche Rading rechte lijnen zijn ingetekend.

(32) Ook indien men meer in detail naar het gebied kijkt, is de gemaakte keuze opvallend te noemen. Het perceel is namelijk vrijwel omsloten door ander bebouwd gebied. Zie deze luchtfoto, afkomstig van Google earth:



(33) Duidelijk is te zien dat het perceel van Lisman en Lisman (omcirkeld met een rode lijn) omsloten is door andere bebouwing (vrijstaande huizen). Gelet daarop valt moeilijk te begrijpen dat het perceel van Lisman en Lisman buiten de rode contour is gelegen. Dat het perceel van Lisman en Lisman nog onbebouwd is en bestaat uit een combinatie van gras en bomen, maakt dit niet anders. Dat blijkt als men naar de omgeving kijkt. Zo is ongeveer 20 meter oostelijk van het perceel van Lisman en Lisman een ander perceel gelegen dat eveneens onbebouwd is en bestaat uit gras en beplanting (zie ook voorgaande luchtfoto waarop dit perceel duidelijk is te zien). Dit perceel is wel volledig binnen de rode contour gelegen. Hiernaast valt ook binnen de rode contour een weiland dat iets ten zuiden van het perceel van Lisman en Lisman is gelegen. Zie deze luchtfoto waarop het perceel van Lisman en Lisman is aangegeven middels een rode omkadering en beide vergelijkbare percelen die wel vallen binnen de rode contour zijn aangegeven met een gele omkadering:



(34) Nu twee vergelijkbare percelen wel vallen binnen de rode contour, valt – mede gelet op het gelijkheidsbeginsel – moeilijk in te zien waarom dit voor het perceel van Lisman en Lisman dan onwenselijk zou zijn.

(35) In dit kader merkt Lisman en Lisman nog op dat in het ontwerp van de PRS als provinciaal belang wordt aangemerkt het 'realiseren van voldoende op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling' alsmede het 'optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte' (zie p. 18 en 38). Naar opvatting van Lisman en Lisman kan haar perceel worden aangemerkt als een binnenstedelijk gebied. Het perceel is immers midden in het dorp Hollandsche Rading gelegen. Daarom ligt het vanuit ruimtelijk oogpunt voor de hand om voor het perceel van Lisman en Lisman de mogelijkheid open te houden dat daar nieuwe woningbouw wordt gerealiseerd door deze binnen de rode contour te brengen.

(36) Woningbouw op het perceel van Lisman en Lisman sluit bovendien mooi aan op het uitgangspunt van uw Staten om tot een logische begrenzing en inrichting te komen waaronder een goede afronding van bebouwingskernen (zie p. 20 van het ontwerp van de PRS). Lisman en Lisman begrijpt uit par. 5.5.3.2 van het ontwerp van de PRS dat binnen de gemeente De Bilt - waartoe Hollandsche Rading behoort – wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 675 woningen. Het zou een gemiste kans zijn als het perceel van Lisman en Lisman daarvan bij voorbaat wordt uitgesloten. Dat perceel is immers bij uitsteek geschikt voor de realisering van woningen binnen stedelijk gebied. Dit zou bovendien als gunstig neveneffect hebben dat een logische begrenzing van Hollandsche Rading tot stand wordt gebracht.

3.2. **In het verleden viel het perceel van Lisman en Lisman wel binnen de rode contour**

(37) Dat er geen bezwaren bestaan om op het perceel van Lisman en Lisman binnen de rode contour te laten vallen en daarop de mogelijkheid van nieuwe woningbouw open te houden, blijkt ook uit het feit dat haar perceel in het verleden in het provinciale beleid wel binnen de rode contour viel. Destijds is ook nadrukkelijk aangegeven dat er op de betreffende locatie ruimte zou zijn voor beperkte woningbouw (ca. 8 woningen). Vergelijk de volgende scan uit het Streekplan Provincie Utrecht van 1 juli 1994 (p. 60):

Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek
Deze kernen maken deel uit van het veen-(weide)landschap, dat als rijksbufferzone is aangewezen. Westbroek ligt als langgerekte agrarische kern midden in deze bufferzone.
Hollandsche Rading ligt op de rand van Het Gooi als beëindiging van de oorspronkelijke ontginningen. De kern ligt op korte afstand van het vliegveld Hilversum, waardoor vanwege de geluidhinder beperkingen kunnen optreden voor geluidgevoelige bestemmingen. Groenekan heeft een parkachtig karakter. Uitbreiding van deze kernen past niet in het provinciaal ruimtelijk beleid *[1,2]*. Inbreiding d.m.v. beperkte woningbouw (ca. 8 woningen) tussen de Schaapsdrift en de Tolakkerweg te Hollandsche Rading is mogelijk *[1,2]*. Het is wenselijk dat de cultuurhistorisch belangrijke dijkdorpstructuur zo goed mogelijk bewaard blijft en dat verdere verdichtingen wordt tegengegaan, zowel binnen als buiten de contouren *[1,2,9,10,11]*.

(38) Zie ook een uitsnede van de plankaart die bij het Streekplan van destijds hoorde (incl. de legenda) en waarin het perceel van Lisman en Lisman wel binnen de rode (bebouwings)contour viel:

(39) Dat uw Staten in het verleden de realisering van acht nieuwe woningen ter plaatse van het perceel van Lisman en Lisman al eens mogelijk en wenselijk hebben geacht en het perceel binnen de rode contour hebben gebracht, is een aanvullend argument om het perceel van Lisman en Lisman ook thans binnen de rode contour te brengen.

3.3. **Tussenconclusie**

(40) Voor Lisman en Lisman valt niet goed te begrijpen waarom haar perceel in Hollandsche Rading buiten de rode contour is gelegen. Naar haar opvatting is haar perceel bij uitstek geschikt om nieuwe woningbouw te realiseren binnen bestaande verstedelijking en leidt dat ook tot een logischere begrenzing van de bebouwing van Hollandsche Rading. Het is een gemiste kans om deze mogelijkheid bij voorbaat uit te sluiten. Gelet daarop verzoekt Lisman en Lisman uw Staten om deze keuze te heroverwegen en haar perceel alsnog binnen de rode contour te brengen.

4. VERZOEK

(41) Lisman en Lisman verzoekt uw Staten om de ontwerpen van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Verordening Ruimte gewijzigd vast te stellen, in die zin dat:

(1) de PRS en PRV niet meer voorzien in de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte in aanvulling op de bestaande kantoorruimte bij het knooppunt Driebergen/Zeist; en

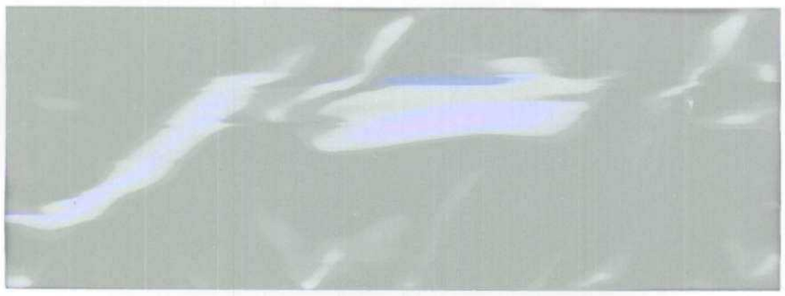
(2) de rode contour wordt aangepast zodat haar perceel in Hollandsche Rading binnen die contour komt te vallen.

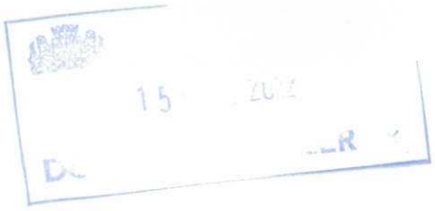
(42) Vanzelfsprekend houdt Lisman en Lisman zich beschikbaar om de onderhavige zienswijze nader aan u toe te lichten.

Hoogachtend,

A.W. Bos

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas





Stibbe

Postbus 75640 1070 AP Amsterdam