

Onderlegger bij de voordracht op 15-2-2024 voor de raadscommissie RO van de gemeenteraad van De Bilt over het ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 341.

F. van der Brug, tevens lid van de Expertgroep Hessingterrein.

1. Goede ruimtelijke ordening: de essentie van het ontwerpbestemmingsplan

Het nu weer voorliggende ontwerpbestemmingsplan De Grift kent drie hoofdthema's, namelijk "Wonen", "Natuur en natuurbescherming" en de "NHW". De overige bestemmingen in het plan hangen daarmee samen en zijn daarvan afgeleid (verkeer e.d.).

Het plan geeft bestemmingsgebieden aan (zie bijlage 1.3 De Verbeelding en de Planregels met doelomschrijvingen) en geen concrete, gedetailleerde bestemmingen. De bestemmingsgebieden zijn dusdanig vorm gegeven dat diverse concrete bouwkundige invullingen mogelijk zijn. Dat is nu niet zozeer aan de orde als wel bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, vormt daarvoor geen (formele) belemmering.

Verder kan de gemeenteraad tijdens de procedure van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aanbrengen, mits deze essenties niet worden aangetast. Deze wijzigingen in het ontwerp mogen naar aard en omvang alleen niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld (anders moet eerst weer de wettelijke procedure met inbegrip van de terinzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid van zienswijzen, worden doorlopen).

Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 22-2-2012, 201012762; 30-1-2013, 201208390; 11-3-2015, 201403607 en 201403625; 8-4-2015, 201309084) kan worden afgeleid dat van "een wezenlijk ander plan" niet snel sprake is. In de regel zijn de afwijkingen naar aard en omvang niet zodanig groot zolang het ontwerpplan en het vastgestelde plan in de kern nog steeds betrekking hebben op dezelfde ontwikkeling en/of de wijzigingen slechts een klein deel van het plangebied beslaan.

De uit de rapportage voortvloeiende wijzigingen in het ontwerpplan tasten de structuur en de aard van de bestemmingen niet aan, leiden niet tot een dusdanige verkleining van het plan dat daardoor een substantieel aantal woningen geschrapt zou moeten worden en leiden mede uit oogpunt van natuur en natuurbescherming tot een betere ruimtelijke ordening van het plangebied en omliggende gebiedsarealen.

De opmerking in het raadsvoorstel van B&W over het niet overnemen van aanbeveling b. en aanbeveling c., zijn niet onderbouwd met een nader stedenbouwkundig en planologisch onderzoek. Mogelijkheden en onmogelijkheden van het behouden van de essentie van het plan en of er wel of geen sprake zou zijn van een wezenlijk anders plan blijven ongewis.

De opmerkingen die in dit verband gemaakt zijn, wat daarvan verder ook zij, zijn niet van ruimtelijke ordeningsaard maar van financiële en procedurele aard. Ook de vraag in hoeverre een aanpassing zou kunnen leiden tot praktische complicaties in verband met het inwerkingtreden van de Omgevingswet per 1-1-2024 is voor de beoordeling wat een goede ruimtelijke ordening inhoudt niet relevant.

Bij het criterium van de goede ruimtelijke ordening gaat het om inhoudelijke overwegingen en afwegingen van planologische, stedenbouwkundige en ecologische aard.

Overigens, B&W erkennen dat het overnemen van de aanbevelingen van Tauw *“het plan voor de natuur nog beter maakt”* en dat het aan de raad is hierover te besluiten.

2. Rapportage Tauw

De rapportage van Tauw schetst in essentie de ecologische toekomst van het Hessingterrein (Plan De Grift) op basis van verwachting, inschatting, vertrouwen en denkbare ontwikkeling. Ieder kan op de inhoud van deze rapportage veel toe- of afdoen en daarover met elkaar in discussie gaan. En dan niet op basis van een nagestreefd *“belang”* (zoals Tauw m.i. ten onrechte aangeeft, want het gaat de natuurorganisaties niet om hun eigen belang) als wel op basis van visie en prioriteiten.

De natuur was er al veel eerder dan het Hessingterrein. De eigenaren konden er (bij aankoop) goed van doordrongen zijn dat een deel van hun eigendom én van de aangrenzende gronden kwetsbare, beschermde natuur betreft. En dus ook dat de gebruiksmogelijkheden van hun eigendom vanwege die aangrenzende NNN-gebieden beperkt werden.

Van de natuur weten wij inmiddels uit diverse nationale en internationale onderzoeken dat deze gestaag achteruit gaat en dat maatregelen om deze tegen te gaan onvoldoende effectief zijn om aantasting tegen te gaan of te compenseren.

De bescherming van het NNN in de provincie Utrecht is nogal pover; dit blijkt uit de landelijke rapportage uit 2023. Utrecht is de provincie waar veruit het meeste gebouwd wordt in het NNN van alle Nederlandse provincies. En dat terwijl de provincie Utrecht nog een opgave heeft van 1987 hectare NNN, te realiseren voor 2027.

zie <https://www.clo.nl/indicatoren/nl130716-realisatie-natuurnetwerk-verwerving-en-inrichting-1990-2021>). Om de provinciale ambitie te

behalen moet Utrecht nog 1987 ha NNN realiseren, zie bijlage 1 in de voortgangsrapportage natuur (<https://www.bij12.nl/onderwerp/natuurinformatie/voortgangsrapportage-natuur/>).

De voortgangsrapportages dateren van december 2023, bijlagen bij de Kamerbrief van minister Chr. van der Wal.

Om die reden zal niet alleen het realiseren van deze uitbreiding prioriteit moeten hebben, maar ook het zoveel mogelijk tegengaan van aantasting van NNN-gebied. Dat telt temeer wanneer dat niet echt nodig is en andere mogelijkheden voorhanden zijn – anders is het dweilen met de kraan open.

3. De uitgebrachte adviezen

Tegen deze achtergrond bezien krijgt de rapportage van Tauw een extra dimensie. Welke kanttekeningen er verder ook te maken zijn bij het Tauw-rapport (en alle daarin vermelde aannames, verwachtingen, inschattingen, vertrouwen op e.d.), er springen twee conclusies overduidelijk in het oog:

1. de noodzaak van afdoende afscherming van licht, geluid en aanwezigheid van bewoners en huisdieren
2. een rondom doorlopende bufferzone van tenminste 50 meter van Sandwijkstraat via het reeënbosje naar de toeloop van de faunapassage

Desgevraagd zegt de opsteller van het Alterra-rapport d.d. 22-8-2023 (Edgar van de Grift): dat de “ ... *adviezen met betrekking tot de afscherming van de (geplande) woningbouw op het voormalige Hessingerterrein onveranderd zijn; er zijn geen nieuwe inzichten/omstandigheden die noden om die adviezen aan te passen (af te zwakken dan wel aan te scherpen)*”.

Het gaat hierbij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan als wettelijke planologische regeling om het vastleggen van ruimtelijke maatregelen die in een bestemmingsplan op de plankaart (Verbeelding) en in planregels vertaald kunnen worden.

De door Tauw gedane aanbevelingen zijn dergelijke maatregelen – rondom afscherming van licht, geluid, menselijk gedrag, huisdieren en dergelijke (mits voorzien van afdoende licht- geluid en – toetredingsmaterialen) en het creëren van een fatsoenlijke afstand door middel van de bufferzone van 50 meter, ook rondom.

4. Goede ruimtelijke ordening: zijn de voorgestelde adviezen – uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening – realiseerbaar?

In het voorliggende plan gaat het om de bouw van 130 woningen. In een latere versie (Variant 2, november 2022) van de fa. Verwelius was het

mogelijk eenzelfde aantal (zelfs iets meer) te bouwen met een betere waarborging van natuurbelangen.

De Expertgroep heeft recentelijk samen met de Bewonersvereniging LUW met de brochure “*Slagen in het Groen 2023*” aangetoond dat deze variant van Verwelius en haar eigen varianten ook uit oogpunt van financiële exploitatie haalbaar zijn.

Woningbouw is gewenst en noodzakelijk maar niet urgent, niet zodanig urgent in die zin dat het onmogelijk zou zijn dergelijke aantallen woningen te bouwen zonder ingrijpende aantasting van en blijvende schade aan de natuur (NNN-gebieden).

Met de genoemde varianten (Verwelius 2; Slagen in het Groen 2023) kan gekomen worden tot een veel betere planologische balans c.q. meer evenwichtige ruimtelijke inrichting tussen wonen en natuur.

5. Inpasbaarheid in deze beslissingsfase van het ontwerpbestemmingsplan?

De allereerste vraag is of deze adviezen ook inpasbaar kunnen zijn in het huidige ontwerpbestemmingsplan en of daarbij wordt voldaan aan de voorwaarden die uit de jurisprudentie van de Raad van State blijken (zie eerste opmerkingen onder 1.) – namelijk dat geen sprake mag zijn van een wezenlijk ander plan. De opzet van de structuur wijzigt niet. De bestemmingen blijven intact (behalve ten aanzien van het deel van de bufferzone bij het reeënbosje, maar dat dient wel een urgent, redelijk ecologisch doel – bescherming en voorkomen van onnodige afkalving van NNN-gebied). Het aantal woningen kan gelijk blijven.

De Gemeenteraad heeft (als enige) de bevoegdheid om te beslissen over het bestemmingsplan en moet daarbij als uitgangspunt “een goede ruimtelijke ordening” in aanmerking nemen. Mochten er door het College van B&W dienaangaande verwachtingen zijn gewekt, binden deze de gemeenteraad niet (ABRvS 9-12-2012, 201204899).

Met betrekking tot het eerdere Randvoorwaardenbesluit uit 2018 gaan de twee moties met nrs. M47/o.a. waarborgen faunapassage, Unescobelang, afscherming, biodiversiteit) en M50/waarborgen rustgebied) nu een rol spelen. Met beide moties werd namelijk beoogd een (toen al dreigende) aantasting van de omliggende natuur zoveel mogelijk te voorkomen (en overigens ook de belemmering voor het UNESCO-werelderfgoed HNW).

De actuele Tauwreportage maakt duidelijk dat aan de voorbehouden in deze twee moties niet c.q. niet voldoende is tegemoetgekomen. Het gemaakte voorbehoud geeft dan ook de ruimte de voorgestelde aanbevelingen over te nemen, vooral ook omdat dit het bebouwingsplan voor het Helsinggebied niet (in essentie) schaadt. Ook de brief van GS Utrecht van 14-2-2024 toont dit aan.

Het andere gemaakte voorbehoud betreft artikel 10, lid 4 van de anterieure overeenkomst van 9 juni 2020, waarbij het exclusieve recht van de Gemeenteraad om uit oogpunt van “Goede Ruimtelijke Ordening” te beslissen is vastgelegd.

Uit het raadsvoorstel van B&W (blz. 5 bovenaan, standpunt in initiatiefnemer) valt af te leiden dat het overleg met Verwelius niet tot een gezamenlijk resultaat heeft geleid en dat Verwelius de uitgebrachte adviezen niet nodig acht. Hierbij telt ook dat Verwelius zijn variant 2 (november 2022) weer heeft ingetrokken en het overleg daarover heeft beëindigd.

6. *Andere kwesties*

Er zijn nog een aantal andere kwesties die nog niet of onvoldoende helder zijn geworden. Ik verwijs in dit verband ook naar de bijdragen van het Utrechts Landschap, de Stichting Milieuzorg Zeist/IVN, de Stichting Dassenwerkgroep en de Volgelwacht en de bewonersvereniging LUW.

- a. de functionaliteit van de compensatie aan de Biltse Rading ten behoeve van de meerwaarderegeling, in het bijzonder ook de habitat van de das (ecologische geschiktheid, afstand, afbakening habitat in relatie tot de nieuwe, derde dassenburcht in de nabijheid (zie de Natuurvisie Plan De Grift van BWZ-ingenieurs van 27-5-2021, 4.4, blz. 8). Het werkelijke herstel van de natuur en de ecologische waarden binnen 10 jaar is onderdeel van de meerwaardebenadering van aantasting van NNN-gebied – artikel 6.3, lid 1 onder b. IOV Provincie Utrecht (rust, donkerte, licht, geluid, menselijk gedrag, huisdieren e.d.).
- b. De – per saldo - meerwaarde moet duidelijk aantoonbaar zijn, op zichzelf en in samenhang gezien (zie ook uitspraak RvS over bestemmingsplan Soestdijk (r.o.110.2). In de Tauw-rapportage wordt dit verder niet aangetoond, maar slechts verwacht. Die bewering van waarde over 10 jaar moet worden onderbouwd met soorten, aantallen, leefgebieden etc. Voor de das zal het in elk geval niet lukken: daarvan wordt het leefgebied blijvend verkleind.

Ten aanzien van toepassing van de meerwaarderegeling is de recente uitspraak van de Raad van State over “Soestdijk” van belang (ABRvS 24-1-2024, 202202119 / onder andere de overwegingen 108, 110); het gaat – kort gezegd – niet alleen om de oppervlakte (aantal m²-ers) maar ook en juist ook om afname van donkerte en rust, een aantoonbare meerwaarde (ook over 10 jaar), foerageergebied, robuustheid en aaneengeslotenheid, bijzondere diersoorten als aspecten van ecologische waarden naar de rekenkundige waarden als m²-ers – het zijn vooral ook deze waarden die Tauw ten grondslag legt aan de aanbevelingen.

- c. Voor de (lokale) afname van het leefgebied van de das gaat het om de essentie van dit leefgebied (en niet zozeer primair- of secundair voedselgebied) – zie ABRvS 9-2-2022:378; zie ook de bijdrage vanuit de Stichting Dassenwerkgroep Utrecht & 't Gooi (<https://www.dassenwerkgroep utrecht.nl>). Het direct naast Griffenstein liggende weiland is het eerste uitloopgebied voor de daar gelegen burcht. Dit gebied behoort tot het essentiële leefgebied. Het grenst direct aan het gebied waar de burcht ligt – het is het eerste uitloopgebied.
De tweede bekende burcht ligt meer in oostelijke richting (de clan van Sandwijck).
Wat niet is onderzocht en dus ook niet is komen vast te staan, is dat er voor beide clans voldoende essentiële leefruimte is. Daarnaast is ook sprake van een derde clan aan de noordkant in de Voorveldse Polder, waardoor het de vraag is of dat gebied via de faunapassage voldoende uitwijkmogelijkheid biedt voor de Griffensteinclan.
- Het is ook met het oog op het beschermen van het leefgebied van de das dat het doorlopen van de bufferzone bij het reeënbosje van groot belang is.
- d. Ook al is de faunapassage niet volgens de gewenste c.q. vereiste normen ten opzichte van de beoogde doelgroepen van de faunapassage onder de Utrechtseweg aangelegd, dat kan nooit logisch redengevend zijn voor de gedachte dat dan alle bijpassende maatregelen voor het goed functioneren van deze passage ook wel een tandje minder kunnen. Het is eerder omgekeerd: hoe gunstiger de toe- en aanloopmogelijkheden, hoe uitnodigender om van de passage gebruik te maken. Bovendien zijn de twijfels vooral over de ree en niet over alle andere dieren die van de passage gebruik (kunnen) maken.
- e. De borging van de maatregelen ter afscherming van het natuurgebied. In het ontwerpplan is een hek langs de grens van woningbouw en natuur beoogd. Er is – voor zover ik heb kunnen nagaan – niets geregeld over de borging van de minimale hoogte van het hekwerk (2 meter) ten aanzien van de rechtsopvolgers (lees kopers) van Verwelius. De geformuleerde voorwaardelijke verplichting (punt 7.5.4 van de regels) schiet daarin tekort en is onvoldoende geobjectiveerd en afgebakend.
- f. De zichtlijnen en de zichtbaarheid van het Unesco wereld erfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie blijven in verband met de nabije ligging naast het plangebied bijzondere aandacht verdienen.

7. Financiële aspecten

De vraag naar de schade hult zich in nevelen. Na afloop van de commissiebijeenkomst op 3 oktober 2023 heb ik navraag gedaan naar een (mogelijke) aansprakelijkheidsstelling door Verwelius. Van de griffie kreeg ik het antwoord dat die er niet was. Tegelijkertijd zoemt voortdurend rond dat Verwelius dreigt met “een schadeclaim”.

In het memo van 12-2-2024 van Verwelius wordt alleen gesproken van ingebrekestelling en een beroep niet tijdig beslissen (met als mogelijke gevolg een uitspraak van de Raad van State waarin dan een dwangsom zou kunnen worden bepaald; bij een bestemmingsplan gaat na zo'n ingebrekestelling niet van rechtswege al een dwangsom lopen).

De uitkomst staat helemaal niet bij voorbaat vast omdat ook Verwelius zelf nu niet uitstraalt dat hij zich zou willen inzetten voor een aanvaardbaar compromis en betere borging van natuurbelangen - en dus net veel bijdraagt aan de gang van zaken dan anderen. Op onze vragen om overleg is tenminste nooit ingegaan.

Daarbij geldt ook het uitgangspunt van “schadebeperkend optreden”. Verwelius heeft óók de positie om zelf in te zien waar zijn meest haalbare optie zit voor een op korte termijn succesvolle afronding van deze gang van zaken. Al vanaf november 2022 is Verwelius in het bezit van een uit oogpunt van natuur geschikt plan en het is uit oogpunt van fair play en redelijkheid van de belangenafweging niet vol te houden waarom dit plan nu opeens niet meer zou kunnen (terwijl daarbij meer woningen gebouwd zouden kunnen worden).

De koppigheid, de starheid van Verwelius is zeker net zo debet aan de nu ontstane situatie als hij de groenpartijen verwijt. Alleen bij hem gaat het uiteindelijk om zijn financiële verdiensten, terwijl bij de groenpartijen het gaat om verdiensten voor en in het belang van de natuur.

Wat daarvan ook zij, deze discussie zal de onderlinge verstandhouding er niet beter op maken, en het veroorzaakt allerlei afleidingsgedachten van waar het momenteel -ook in juridisch opzicht - om gaat: namelijk op basis van redelijke overwegingen en gegevens op basis van de maatstaf “*goede ruimtelijke ordening*” tot een goed plan te komen.

8. Tenslotte

Tot aan de geagendeerde raadsvergadering is er nog tijd, ruimte en gelegenheid om met betrokkenen tot een gezamenlijke aanpak te komen. Voor een integrale implementatie van de aanbevelingen van Tauw lijkt mij dat in elk geval nodig.

Het is daarom ook erg belangrijk dat de gemeenteraad duidelijkheid verschaft en - ook gelet op de recente brief van GS hierover - bepaalt dat de alle aanbevelingen van Tauw in het plan moeten worden verwerkt.

Ik wil met mijn bijdrage aan het debat aangeven dat daarvoor zowel de juridische mogelijkheden bestaan, dat plantechisch gezien de essentie niet hoeft te worden aangetast en ook dat de relevante ecologische overwegingen eigenlijk noodzaken tot een dergelijk besluit.

De Bilt, 14-2-2024

Frits van der Brug