

An aerial photograph showing a mix of urban development and green spaces. In the upper right, there's a dense residential area with red-roofed houses. A multi-lane highway runs diagonally across the middle. Below the highway, there are large green fields, some with trees, and a few industrial or commercial buildings. The overall scene is a blend of nature and urban infrastructure.

SLAGEN IN HET GROEN 2023

Woningbouw langs de Utrechtseweg
én bescherming van natuurbelangen

INHOUD

1. Inleiding	4
2. Ecologische Voorwaarden	6
3. Toetsingscriteria	7
4. Stedenbouwkundige en ecologische uitgangspunten	8
5. Uitgangspunten financiële haalbaarheid	9
6. Stichtingskosten Herontwikkeling Hessingterrein De Bilt van Interplan Bouwsupport	10
7. Alles op een rij	12

BIJLAGEN

- I. Slagen in het Groen, eerdere uitgaven van de Bewonersvereniging LUW
- II Notitie van de Expertgroep - Bouwen op het Hessingterrein met respect voor de natuur van 10 januari 2023
- III Planvergelijkingen
- IV Financiële berekeningen van grond- en bouwexploitatie van Interplan Bouwsupport en overzichten van de uitkomsten daarvan in tabel I en tabel II

1 Inleiding

Al geruime tijd wordt er van de straat tot de raad en van de provincie tot de rechtbank gesproken over wat het meest gewenste en meest realiseerbare bouwplan is op het voormalige Hessingterrein aan de Utrechtseweg in De Bilt. Eerdere bouwplannen en ook de oorspronkelijke uitgave van de Bewonersvereniging LUW “Slagen in het Groen” getuigen daarvan (bijlage I).



De projectontwikkelaar Verwelius heeft in november 2022 een aangepast plan gepresenteerd (raadsinformatievond op 1 december 2022). In een reactie op dit ontwerpplan heeft een expertgroep van betrokken deskundigen aanpassingen voorgesteld om aan te tonen dat er wel degelijk binnen de natuurgrenzen gebouwd kan worden (*“Bouwen op het Hessingterrein met respect voor de Natuur”* van 10 januari 2023) (bijlage II).

Verder is er door de Raad van State inmiddels uitspraak gedaan over het besluit van de gemeenteraad van De Bilt om het ontwerpbestemmingsplan van Verwelius niet vast te stellen (dit besluit is vernietigd). Ook is bij de rechtbank Utrecht beroep aangetekend tegen het intrekken door Gedeputeerde Staten van Utrecht van de ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming (ontheffing beschermde diersoorten). Tenslotte heeft de gemeenteraad opdracht gegeven tot een nader onderzoek van diverse ecologische aspecten die van belang zijn voor het kunnen bouwen op het Hessingterrein.

Helaas is er intussen geen (direct) overleg tussen alle betrokken partijen tot stand gekomen waaruit een gemeenschappelijke basis zou kunnen voortkomen voor een bouwplanontwikkeling aan de ene kant en de bescherming van de waardevolle natuur- en cultuurgebieden rondom het terrein aan de andere kant.

Eén van de knelpunten daarbij is het gebrek aan inzicht in de financiële exploitatiemogelijkheden. Daaruit zou af te leiden zijn of, en zo ja welke urgentie en noodzaak er zouden zijn om buiten de rode contour, en dus in de aangrenzende beschermde natuurgebieden te bouwen, dan wel of dat het mogelijk zou zijn woningbouw te realiseren met bescherming van natuur- en cultuurbelangen.

Met andere woorden, de argumentatie met betrekking tot het *kunnen* bouwen wordt niet alleen sterk bepaald door de discussie over het bouwen met of zonder significante overschrijding van de natuurgrenzen, maar ook door de veronderstelde financiële haalbaarheid van plannen. Het gaat daarbij dan om de vraag naar de *stichtingskosten* (grondexploitatie en bouwkosten).

Dit financiële aspect is ook gaan spelen bij de afgifte van de natuurvergunning (onthefving beschermde diersoorten), die noodzakelijk is om te kunnen bouwen. Ook in dat verband zou het onmiskenbaar moeten zijn dat er geen andere mogelijkheid bestaat dan bouwen met overschrijding van de natuurgrenzen. Desgevraagd heeft de firma Verwelius daarover (tot op heden) geen informatie verstrekt. Het gebrek aan inzicht in de financiële aspecten is voor Gedeputeerde Staten van Utrecht reden geweest de eerder verstrekte ontheffing weer in te trekken.

De gang van zaken tot nu toe heeft alleen maar geleid tot een als maar voortdurende impasse – met als gevolg dat er niets gebeurt op en met het voormalige Hessingterrein. De Expertgroep is na haar publicatie “*Bouwen op het Hessingterrein met respect voor de Natuur*” van 10 januari 2023 verder aan de slag gegaan met het uitwerken van haar eerdere basisgedachte dat het wel degelijk mogelijk is binnen de geldende natuurgrenzen tot een stedenbouwkundig en financieel aanvaardbaar bouwplan te komen. Het is zeker mogelijk om woningbouw te realiseren en tegelijkertijd te voldoen aan het beschermen van de natuurbelangen die in het geding zijn, de cultuurhistorische waarden van de Lustwarande en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (het Unesco Cultureel Erfgoed) te respecteren en zich te houden aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het kunnen onderzoeken van de financiële haalbaarheid van de plannen heeft Bewonersvereniging LUW aangeboden daarvoor de opdracht te willen geven. In een eerder stadium was LUW ook actief betrokken bij de bouwplanontwikkelingen en had daartoe toen een tweetal brochures uitgegeven getiteld “*Slagen in het Groen*”. Deze brochures bevatten destijds een beschrijving van de belangen die in het geding zijn, van natuur (NNN, Landschap), cultuurhistorische aspecten (NHW) en van een goede ruimtelijke ordening (Lustwarande, ecologische verbindingsstructuren, open gebieden). Deze belangen hebben sedertdien aan actualiteit niets ingeboet.

De resultaten van het financiële onderzoek worden hierna besproken en zijn als bijlage III opgenomen.

2 Ecologische voorwaarden

We zetten eerst nog even op een rij waarmee rekening gehouden moet en kan worden.

De ecologische randvoorwaarden bestaan al veel langer. In de LUW-brochure “Slagen in het Groen”, die als bijlage bij deze brochure is gevoegd, is dat al in het kort beschreven met allerlei bronverwijzingen.

Het voormalige 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.

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. Uit recente persoonlijke communicatie met de opsteller van dit rapport blijkt, dat overwegingen en conclusies ook anno 2023 nog volledig van toepassing zijn.



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')

¹Zie <https://edepot.wur.nl/7586>

De beschermde en te beschermen waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zijn ruimschoots bekend (zie naast het Alterra-rapport ook onder andere de inbreng van de natuurorganisaties en de rapportages in verband met de status van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als UNESCO-Werelderfgoed).

Wat de dieren betreft gaat het met name om de doelsoorten Das en Ringslang en om bepaalde vogels, vleermuizen en amfibieën (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.

3 Toetsingscriteria

Omdat woningbouw op de locatie van het voormalige Hessingterrein vanuit maatschappelijk en politiek-bestuurlijk oogpunt gewenst is, is het van groot belang om na te gaan of die ook binnen deze voorwaarden zou kunnen worden gerealiseerd.

Wij hebben in dit verband getoetst aan de volgende criteria.

- a. De bouwplannen moeten recht doen aan de essentiële voorwaarden, zoals het goed 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 beschermde natuurgebieden moet op basis van landelijke en provinciale wet- en regelgeving een meer dan gelijkwaardige compensatie gevonden worden.
- c. Het is niet alleen van belang dat de bestemming en het gebruik van het gebied afgeschermd wordt van de natuurgebieden, maar ook dat inbreuk als gevolg van woon- en leefoverlast wordt voorkomen. Dit is van wezenlijk belang. We noemden in dit verband al eerder de uitstraling van licht en geluid en de (ongewenste) betreding van landschap en natuurgebied door mensen en huisdieren.
- d. Het plan moet kunnen leiden tot een breed draagvlak, waarbij snelheid en uitvoerbaarheid uit het oogpunt van woningbelang ook uitgangspunt zijn.
- e. Het inbreuk maken op natuur en natuurgebieden kan alleen dan wanneer daarvoor urgentie en financiële noodzaak bestaat en geen redelijk alternatief aanwezig en (ook financieel) uitvoerbaar is.

4 Stedenbouwkundige en ecologische uitgangspunten

In het al eerder genoemde Alterra-rapport staan veel regels en aanbevelingen over hoe om te gaan met de natuur in relatie tot het beoogde gebruik van het Hessingterrein voor woningbouw. Wij noemen een aantal belangrijke.

Bufferzone

Rondom het woon- en leefgebied moet een bufferzone worden gemaakt die dient als afscherming tussen wonen en natuur. De bufferzone is een niet toegankelijke groenvoorziening.

De uitstraling van licht en geluid moet worden tegengegaan, en het moet onmogelijk zijn dat het natuurgebied vanuit het woongebied rechtstreeks toegankelijkheid is voor mensen en huisdieren. Dat kan door

- het aanleggen van een effectieve bufferzone (fysieke belemmeringen zoals hekken, dicht struikgewas, opgaand groen, wallen, muren);
- geen toegang vanuit privégebied achter de woningen tot het water;
- juridische beperkingen in koop- en huurcontracten;
- daadwerkelijke aanvullende bestuurlijke handhaving (met de aantekening dat hieraan niet zoveel waarde kan worden gehecht wegens geld- en menskracht bij de toezichthoudende instanties – fysieke maatregelen zijn des te belangrijker).

De watergangen rondom het Hessingterrein behoren als natte ecologische verbindingzone nu al tot de natuurgebieden en mogen niet recreatief gebruikt te worden.

Dit is ook terug te vinden in het Alterra-rapport (zie onder andere paragraaf 4.2).

Faunapassage

De Faunapassage onder de Utrechtseweg is een ecologische corridor met een “in- en uitloopstrook” aan beide zijden van de Utrechtseweg. De passage ligt in een cirkelvormige ecologische buffer met een straal van 150 meter. De in- en uitloop heeft een minimale breedte van 150 meter nodig. Ook deze faunapassage moet worden afgeschermd met een bufferzone tussen natuur en wonen (zie Alterra-rapport blz. 45).

De das en de stepping stones

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een weide- en natuurgebied dat de functie heeft van een ‘stepping stone’ (stapsteen) als onderdeel van de gehele ecologische verbindingzone. Daarnaast staat het gebied bekend als primair foerageer- en leefgebied van de das. Uit feitelijk, recent onderzoek van natuurorganisaties blijkt dat in de nabijheid van het plangebied een tweetal burchten zijn van twee verschillende clans, en dat de graslanden ten zuiden van de Grift als primair foerageergebied van de daar levende dassen moet worden beschouwd.

De das is een beschermde diersoort, die volledig afhankelijk is van zijn eigen leef- en foerageergebied. Elders gaan ‘buurten’ is onmogelijk, omdat dat de das in het territorium van andere dassen brengt, die zijn daar niet van gediend (zie verder het ‘Kennisdokument Das’)².

²Zie <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/BIJ12-2017-003-Kennisdokument-Das-1.0.pdf>

Ook al omdat het vinden van de vereiste compensatie moeizaam is, 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 eerder door ons ontwikkelde aanpassingen van het Verweliusplan.

Watergangen

Het Hessingterrein wordt zowel voorzien van oppervlaktewater dat wordt aangevoerd via de Grift, als ook grondwater dat onder druk aan de oppervlakte komt, het zogeheten kwelwater. Vermenging moet worden vermeden. Het is daarom noodzakelijk dat er rondom het bebouwingsterrein een natte ecologische watergang tot stand wordt gebracht. Verder moet er 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.

Het water rondom is, evenals de Grift, een natte ecologische verbindingszone. Die maakt onderdeel uit van de hele natuurlijke inrichting buiten de plangrenzen en is niet bestemd voor recreatief gebruik.

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur volgt het slagenlandschap. Binnen deze structuur is het mogelijk een realistisch, ook financieel haalbaar aantal woningen te bouwen. De begrenzing van wonen en natuur moet bestaan uit een acht meter brede, binnenplans te realiseren groengordel als buffer rondom het plangebied.

De groene beschermingsstrook en het daaromheen gelegen water zijn meer hoekig ontworpen en sluiten daardoor beter aan bij het slagenlandschap. Door de groene bufferzone ontstaat ook een extra natuurvoorziening en een robuustere omvang van het Natuur Netwerk Nederland rondom het plan.

Er wordt een duidelijk waarneembare zichtlijn mogelijk gemaakt van de Utrechtseweg op de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de fortificaties aan weerszijden van de Utrechtseweg. Hiermee zal ook rekening gehouden moeten worden met de inrichting van de bufferzone ter plaatste van deze zichtlijn.

5 Uitgangspunten financiële haalbaarheid

De huidige, actuele uitwerking van het eerdere idee van de expertgroep (januari 2023) is ingestoken door een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het kunnen bouwen op het voormalige Hessingterrein met inachtneming van de geldende natuurgrenzen (faunapassage, rode contour, normering Alterra-rapport).

Ook is het van belang inzicht te hebben in de kosten en opbrengsten van de door de fa. Verwelius ontwikkelde plannen, zodat een reële vergelijking kan worden gemaakt en kan worden nagegaan of er werkelijk noodzaak en urgentie bestaat voor een eventuele inbreuk op de natuurgebieden.

Wij hebben gekozen voor een globaal opgezet bouwplan ("structuurplan"), dit wil zeggen - wij zijn gaan werken met *gebiedsdelen* (functies wonen, parkeren, verkeer, groen, bufferzone e.d.) ener-

zijds op basis van het Verweliusplan van november 2022 en anderzijds met structuurplannen die uitgaan van bouwen binnen de *beschikbare planologische oppervlakte* (plangrenzen Hessingterrein zonder overschrijding van de natuurgrenzen).

Deze structuurschetsen zijn opgenomen in de bijlage III, Planvergelijkingen.

De gebruikte informatie komt verder uit openbare registers en zogenaamde kengetallen. Door op deze manier te werken en gebruik te maken van officiële en objectieve gegevens en berekeningsmethoden is het ook goed mogelijk onderlinge vergelijkingen te maken (en zonder te vervallen in appels met peren vergelijken).

Een gedetailleerde en concrete invulling van woningen, tuinen, straten en parkeerplaatsen is nu dus nog niet gedaan en in dit stadium van de boordeling van mogelijkheden ook niet nodig.

De koopsomwaarde van de woningen wordt bepaald door de *stichtingskosten* (de concrete bouwkosten van de woning en de prijs waarde van grond waarop gebouwd wordt). Onderdeel van deze stichtingskosten is een gebruikelijk percentage van *15% winst en risico* (voor de aannemer) over de stichtingskosten.

Naast de bouwkosten zijn er de grondkosten (aankoop, sanering, ontwikkelingskosten, infrastructuur, bovenplanse voorzieningen).

Grond- en bouwkosten en de winstmarge die de ontwikkelaar beraamt, zijn in feite bepalend voor de financiële haalbaarheid en dus de uitvoerbaarheid van een plan.

Het kan zijn dat de totale opbrengst van een project méér bedraagt dan de bouwkosten (inclusief de 15% aannemerswinst en -risico) en de feitelijke uitgaven voor aankoop en bouwrijp maken van de grond (de grondkosten) bij elkaar opgeteld. Deze mééropbrengst is te beschouwen als de nettowinst van de projectontwikkelaar.

6 Stichtingskosten Herontwikkeling Hessingterrein De Bilt van Interplan Bouwsupport

De Expertgroep heeft eerder dit jaar planaanpassingen voorgesteld met betrekking tot het door de firma Verwelius in november 2022 gepubliceerde bouwplan. Deze planaanpassingen maken het mogelijk om met de woningbouw binnen redelijke de natuurgrenzen te blijven, terwijl er nagenoeg evenveel woningen kunnen worden gebouwd. De Expertgroep heeft daarbij aangegeven dat deze planaanpassingen zonder meer zouden leiden tot een financieel haalbare exploitatie met een substantiële winst.

Nu de Gemeenteraad haar huiswerk moet overdoen als gevolg van de uitspraak van de Raad van State over het raadsbesluit tot het niet-vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de Raad besloten nader onderzoek te verrichten naar diverse onduidelijkheden en discussiepunten. In dat verband is het ook essentieel te kunnen beschikken over voldoende financiële gegevens bij de afweging van belangen ten aanzien van het wel of niet gaan bouwen in het omliggende

natuurgebied. Immers, de fa. Verwelius stelt daarover dat dit - kort gezegd - uit financieel oogpunt onvermijdelijk zou zijn.

Interplan Bouwsupport heeft op verzoek van de Bewonersvereniging LUW (als de opdrachtgever) drie varianten berekend:

- A. Het structuurontwerp van de firma Verwelius van november 2022
- B. Het structuurontwerp van de Expertgroep van januari 2023
- C. Het structuurontwerp Groen (dit heet bij Interplan Bouwsupport "Break-Even")

Met de benaming "structuurontwerp" wordt aangegeven dat is uitgegaan van de plangrenzen van de diverse ontwerpen en de stedenbouwkundige structuur (het slagenlandschap-model) en het streven een vergelijkbaar aantal woningen in beide ontwerpen van Verwelius (127 woningen en 12 appartementen) en Expertgroep (123 woningen en 12 appartementen). Verder is uitgegaan van de actuele kengetallen van grondexploitatie (kosten en opbrengsten) en woningbouw (bouwkosten en verkoopopbrengst).

Het derde berekeningsmodel (Plan Groen) is gemaakt om aan te tonen wat er minimaal nodig is aan woningbouw om minimaal quitte te kunnen draaien: 88 woningen en 12 appartementen.

In de berekeningen is geen rekening gehouden met de 4 patiowoningen omdat deze in alle plannen gebouwd kunnen worden. Voor de vergelijkbaarheid maakt dat dus niet uit.

A. In het plan Verwelius van november 2022 bedraagt het totale resultaat

de Ontwikkelwinst (15% over stichtingskosten woningbouw)	€	14.483.986
de Residuele Grondwaarde	€	11.577.791 +
totaalwinst	€	26.061.777

B. In het plan Expertgroep 2023 bedraagt het totale resultaat

de Ontwikkelwinst (15% over stichtingskosten)	€	13.789.091
de Residuele Grondwaarde	€	7.772.398 +
totaalwinst	€	21.570.489

C. In het plan Groen bedraagt het totale resultaat

de Ontwikkelwinst (15% over stichtingskosten)	€	11.408.023
de Residuele Grondwaarde	€	121.808 +
totaalwinst	€	11.529.831

De conclusie kan dan ook niet anders zijn dat het realiseren van een bouwplan zonder (wezenlijke) aantasting van de omringende natuur gebieden (B. en C.) zonder meer mogelijk is en dat deze grond- en bouwexploitatie gewoon renderend is.

De gedetailleerde berekening terug te vinden in bijlage IV en de daarbij gevoegde tabel I (vergelijkingsoverzicht bouw- en grondkosten en te behalen resultaat) en tabel II (overzicht van de diverse woningtypen met de verkoopkosten). De cijfers zijn gebaseerd op de "best practices"-informatie van dit moment.

7 Alles op een rij

Wij hebben alle benodigde en beschikbare ecologische en financiële informatie van de plannen op een rij gezet en daarvan de te vergelijken kenmerken naast elkaar gezet (Bijlagen III en IV).

Wij hebben alle benodigde en beschikbare ecologische en financiële informatie op een rij gezet en daarvan de te vergelijken kenmerken naast elkaar gezet. Dit overzicht is bijgevoegd als bijlage V.

Het gaat dan over de plannen:

- Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen Verweliusplan januari 2022
- Het aangepaste Verweliusplan van november 2022
- De Planaanpassing van de Expertgroep van januari 2023
- Het op het financiële Break-Even gebaseerde plan Groen 2023

De plannen zijn beoordeeld op de volgende onderdelen:

- 01 Algemene kenmerken
- 02 Winstpotentieel op basis van de berekeningen van Interplan Bouwsupport
- 03 Plan in verhouding met de nieuwe Hollandse Waterlinie en het Cultureel erfgoed
- 04 Plan in relatie tot de Ecopassage Griffensteijn (Faunapassage) en maatregelen uit het Alterra rapport
- 05 De bufferzone rondom het woningbouwgebied
- 06 Plangrenzen in relatie tot de (nog steeds bestaande) rode contour
- 07 Bufferruimte oostzijde naast Park Sandwijck
- 08 Ruimte tot aan het Reeënbosje en ruimte voor het leefgebied van de das

Het Plan Groen voldoet volledig aan de toetsing aan natuur en cultuurwaarden. De financiële haalbaarheid ervan is op basis van de gebruikelijke financiële normering van 15% winst en risico over de stichtingskosten van de woningbouw (grond- en bouwkosten) positief.

Het aantal woningen is aanmerkelijk minder. Het zou een zinvolle start aan het allereerste begin van de bouwplanontwikkeling hebben kunnen zijn.

Beide plannen Verwelius scoren aanmerkelijk minder wat betreft belangen van natuur en cultuur. Uit de beoordeling van de financiële haalbaarheid van het Verweliusplan november 2022 blijkt een winstperspectief dat behoorlijk hoog ligt – in totaal € 26.061.777.

Het plan van de expertgroep van januari 2023 in reactie op het Verweliusplan november 2022 voldoet in belangrijke mate aan de belangen van natuur en cultuur, heeft een vrijwel gelijk aantal woningen als in het Verweliusplan is opgenomen en heeft een iets lager, maar nog steeds riant winstperspectief van in totaal € 21.570.489.

Uit dit overzicht komt expliciet naar voren dat het volledig onnodig is om bouwplannen in de natuurgebieden te realiseren. De nadelige gevolgen daarvan kunnen dus zonder meer vermeden worden. Enigerlei noodzaak, financieel of anderszins, is niet aanwezig.

Deze brochure met plantoetsing en bijbehorende toelichting zijn door ondergetekenden vanuit hun professie en op persoonlijke titel opgesteld. Het is nu aan de belangengroepen en het gemeentebestuur een weloverwogen beleidskeuze te maken.

Wat in elk geval duidelijk is geworden dat een woningbouwplan dat de natuur- en cultuurwaarden zoveel mogelijk respecteert, dat tegemoetkomt aan de wens een flink aantal woningen te kunnen bouwen en financieel uitvoerbaar is zal kunnen steunen op een breed draagvlak. Dan zal ook een voorspoedig verloop van de verdere voorbereidingen om te gaan bouwen realiseerbaar worden – en dat zou eigenlijk in ieders belang moeten zijn.

De Bilt, 22 november 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)



