



Bestemd voor

College van Burgemeester en Wethouders gemeente de Bilt
en leden van de Gemeenteraad gemeente de Bilt
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

De Bilt, 11 oktober 2021

**Betreft; zienswijze Bewonersvereniging LUW op Ontwerpbestemmingsplan
Utrechtseweg 341 te De Bilt, ook wel het Verweliusterrein (voorheen Hessingterrein).**

Geacht college van de gemeente De Bilt,
Geachte raadsleden van de gemeente De Bilt,

Inleiding

Namens de Bewonersvereniging Leefklimaat Utrechtseweg (hierna: LUW), statutair gevestigd te De Bilt met adres 3731GA De Bilt, Utrechtseweg 305 verzoeken wij de gemeenteraad om af te zien van vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 341 te De Bilt, omdat dit strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse en de door de gemeenteraad te betrachten zorgvuldigheid.

Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan leidt tot strijd met de op de gemeenteraad rustende hogere wettelijke normen, zoals de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro) en de vigerende provinciale regels, zoals de provinciale verordening (hierna: PRV). Van een draagkrachtige motivering is niet gebleken, waardoor in wezen maar één mogelijkheid resteert namelijk het plan in de huidige opzet weigeren vast te stellen. Dit zullen wij toelichten, waarbij wij nogmaals benadrukken dat wij graag in overleg treden om tot een ook door de directe omgeving van het plangebied gedragen initiatief te komen. Tot heden wordt betreurd dat een serieus gesprek hierover niet mogelijk is gebleken. Wij zijn zo nu en dan voor de vorm 'aangehoord' en daarmee is dan ook alles benoemd. Illustratief voor ons in dit verband is de wijze waarop er in het verleden is omgesprongen tijdens het inspreken. Toen door ons om zeer beperkt wat extra spreektijd werd verzocht, werd dit resoluut afgewezen. Daarmee wordt aan de directe omgeving van deze commerciële grootschalige verstedelijking een reële mogelijkheid ontnomen om haar directe zorgen te ventileren tegen uw raad en het college, waardoor de trein zonder ons doordendert. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn en zodoende benadrukken wij dat wij te allen tijde bereid zijn en blijven om in overleg te treden met uw raad, het college en uiteraard de initiatiefnemer. Ten behoeve van de door ons gewenste dialoog sturen wij met de onderhavige zienswijze een alternatief plan mee. Volledigheidshalve benadrukken wij dat de onderhavige zienswijze zich richt tegen alle planonderdelen, te weten de volledige verbeelding en alle regels, alsook de volledige toelichting (inclusief de daarbij behorende rapportages). Ook verzoeken wij u hierbij eerst om een nadere termijn om onze zienswijze op een later moment aan te vullen, namelijk nadat wij de gevraagde documenten hebben ontvangen om dat te kunnen doen. Dit verzoek lichten wij toe aan het slot van deze zienswijze.

Tot slot voegen wij een handtekeningenblad bij onze zienswijze waaruit een verdere borging van de zienswijze van onze bewonersvereniging blijkt.



Kern van de zienswijze

De Bewonersvereniging LUW en daarmee dus de direct omwonenden van de voorgenomen grootschalige commerciële verstedelijking menen dat – ook los van de evidente strijdigheid met de Wro, het Barro en de PRV – het individuele belang van de economisch kapitaalkrachtige initiatiefnemer nimmer zou mogen prevaleren boven het algemeen belang (o.m. leefbaarheid, kwaliteit van de leefomgeving, natuur, erfgoed, milieu, en het voorkomen van (plan)schade) alsook de gebundelde belangen van de omwonenden. Dit betekent overigens niet dat LUW zich verzet tegen woningbouw in het algemeen en daarmee revitalisatie van het terrein. LUW verzet zich met name tegen de huidige aard en omvang van het initiatief. De gekozen grootschaligheid doet ernstig afbreuk aan de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse en is totaal niet passend binnen de huidige ruimtelijke context. Zo wordt de stringente bescherming van het Natuurnetwerk Nederland, zoals bedoeld in titel 2.10 van het Barro, miskend. Evenzeer dat de PRV op dit punt onverbindend is en dat de door initiatiefnemer gekozen saldobenadering hierom alsook anderszins geen stand houdt. De gemeenteraad dient het Natuurnetwerk Nederland te eerbiedigen in haar ruimtelijke plannen en moet zich niet laten verleiden tot de door de initiatiefnemer gewenste aantasting daarvan, terwijl de initiatiefnemer daar enkel een vage en onvoldoende afdwingbare Natuurvisie (bijlage 2 van de regels) tegenover stelt. De ernstige, significante aantasting van natuurwaarden in het plangebied alsook daarbuiten is onvoldoende onderzocht en wordt daarom onvoldoende onderkend. Ook zijn de maximale planologische mogelijkheden niet onderzocht en vindt LUW het onbegrijpelijk dat de verbeelding en regels een commerciële overprojectie kennen die overduidelijk in strijd is met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse, zoals bijvoorbeeld het gegeven dat zich kantoren en (glaswerk) fabrieken ter plaatse mogen vestigen en dat de nu beschermde natuur wordt aangewezen als één groot recreatie- en verblijfsgebied. Al met al leidt medewerking van de gemeenteraad aan de grootschalige commerciële woningbouw - in de beleving van LUW - enkel tot winstmaximalisatie voor een kapitaalkrachtige ontwikkelaar (zonder morele binding met het gebied) ten koste van ons als directe omwonenden en ten koste van de natuur, terwijl wij als omwonenden graag een structurele en duurzame versterking van de ruimtelijke kwaliteit zouden zien. Dat betekent – kort en simpel – dat het plan in diens huidige opzet niet kan worden vastgesteld en dat bijstelling daarvan noodzakelijk is. Een alternatief hiervoor maakt onderdeel uit van deze zienswijze. Een andere uitkomst, waarbij de gemeenteraad onverkort de door de initiatiefnemer gewenste grootschalige verstedelijking door zou zetten, doet ernstig afbreuk aan de rechtszekerheid, zoals die juist voortvloeit uit de beschermende nationale en provinciale regels waarop wij mogen vertrouwen. Daarmee zou uw gemeenteraad zich direct en onmiskenbaar vervreemden van haar burgers.

Algemene toelichting

Wij willen hier verder het grotere, landelijke perspectief schetsen waarin wij allen nu leven. Dit ten opzichte van de periode van circa 10 jaar geleden toen Hessing zelf nog initiatiefnemer voor nieuwbouw was. In de tussentijd is de houding ten opzichte van woningbouw in natuurgebieden veranderd. Er is inmiddels forse aandacht voor ons milieu, ons klimaat, de uitstoot van vele schadelijke stoffen etc. Daarom zijn wij ook juist zo bezorgd voor onze nabije omgeving als dit grootschalige commerciële initiatief wordt ontwikkeld. Die bezorgdheid uit zich vooral in relatie tot het leefklimaat voor mens en dier. In dit bijzondere gebied conflicteren natuurbelangen (NNN, functioneren faunapassage) en het cultureel erfgoed van de Hollandse Waterline met woningbouwplannen en intensief verkeer (snelwegen, provinciale- en lokale wegen), waardoor een eerlijke en echte dialoog met de omgeving noodzakelijk is om tot een passende ruimtelijke invulling te komen. De huidige eenzijdige commerciële benadering van de initiatiefnemer is dat in ieder geval niet.

Wij zijn dus als bewonersvereniging niet tegen woningbouw, maar zijn van mening dat het voorliggende plan een te groot grondbeslag heeft, gezien het nu geplande aantal woningen.

Ook de impact van geluid, verkeer, licht, betreding van het natuurgebied etc. is daarmee op deze plek te groot.

Ook de verkeersimpact op de komst van een nieuwe wijk op de Utrechtseweg verdient veel aandacht. Hier denken wij met name aan de verkeersveiligheid voor onze fietsende kinderen, het vermijden van files op de toch al drukke weg en het zorgen voor een gelijkmatiger verkeersafwikkeling. Een suggestie is de introductie van een groene golf op de weg (vergelijkbaar met die op de Kardinaal de Jong weg in Utrecht) en daarmee dus een (verdere) begrenzing van de maximale snelheid. Het ligt op de weg van uw gemeenteraad om ervoor zorg te dragen dat de provincie de hiervoor noodzakelijke besluiten gelijktijdig neemt en ter visie legt, zodat blijkt wordt gegeven van een algehele integrale ruimtelijke afweging.

Verdere inhoudelijke bezwaren op hoofdlijnen in het licht van alternatief plan

Wij verwijzen hiervoor naar de eerste van twee bijgevoegde tekeningen, waarin u vier genummerde deelgebieden ziet.

00 *Algemeen*

00.01 Het Verweliusplan heeft rondom een veel te grote omvang. Er wordt daardoor op onderstaand beschreven wijze op vier plekken schade aangericht. Schade ten aanzien van:

- NNN (Nationaal natuur Netwerk)
- Fauna en Faunapassage
- Nieuwe Hollandse Waterlinie (Wereld Erfgoed Unesco)
- Privacy en woonbelangen in het bijzonder van bewoners Utrechtseweg 317 t/m 331

01 *3-Hoekig terrein achter Utrechtseweg nrs. 317 t/m 331*

01.01 Achter nr. 331 lijkt bebouwing te zijn gepland.

01.02 Deze driehoek is bij uitstek de plek om direct zicht- en ervaarbare bebouwing achter in de tuinen van de nummers 317 t/m 331 en de privacy hinder die onherroepelijk ontstaat te voorkomen.

01.03 Niet bebouwen derhalve en de driehoek opvatten als groene zône rondom de nieuwe woonwijk (zie ook 02.06)

02 *Langwerpig bouwterrein uitlopend op sterk naar het zuiden verlegde Biltse Grift achter Utrechtseweg nr. 317*

02.01 Om diepte voor randbebouwing met tuinen te maken is de huidige ligging van de Biltse Grift circa 5 meter naar het oosten verlegd ten koste van de bufferstrook tussen het plangebied en landgoed Sandwijck.

02.02 Bovendien is deze randbebouwing met tuinen veel te diep naar het zuiden opgerekt.

02.03 De hele bufferstrook is NNN gebied. Deze wordt in het Verweliusplan deels versmald. Er is daarbij ten onrechte onvoldoende kwantitatief als kwalitatief gerekend op compensatie elders. Op een locatie die helemaal buiten de ontwikkeling ligt, waardoor daaraan geen betekenis kan worden gehecht (strijd PRV, PRV strijd Barro).

02.04 De verlegde ligging van de Biltse Grift komt bovendien buiten de Rode Contour. Die contour vormt nog steeds een serieuze begrenzing aan de planvorming

02.05 Door het opschuiven van bebouwing en tuinen is de privacy verstoring en woongenotverarming voor de eigenaren van Utrechtseweg 317 t/m 331 nog erger dan ook zonder verschuiving al het geval is.

02.06 Voor adequate maatregelen tegen verstoring van het resterende NNN gebied naar de bufferstrook door licht, geluid en betreding is in het plan geen ruimte meer.

02.07 De randbebouwing in gebied 02 niet bouwen derhalve. Behoud de NNN bufferzône over de volle breedte en laat de huidige ligging van de Biltse Grift intact.



- 02.08 Richt een strook rondom de nieuwe woonwijk groen in en vermijd tuinen die uitlopen richting NNN. Zo kan verstoring door licht, geluid en betreding worden vermeden.
- 03 *Bouwterrein ver over de rode contour naar het zuiden opgerekt*
- 03.01 Het Verweliusplan strekt zich in het zuiden tot ver in het NNN gebied uit en is veel te omvangrijk.
- 03.02 De natuurlijke begrenzingen door de Biltse Grift en de Rode Contour (die de Biltse Grift aan de binnenzijde volgt) worden genegeerd in het Verweliusplan.
- 03.03 Die NNN heeft overheidsstatus en geeft bescherming tegen planvorming.
- 03.04 Het Verweliusplan ligt deels in de ecologische verbindingszone en de ecologische stapsteen zoals beschreven en qua maatvoering is vermeld in het Alterra rapport van destijds.
- 03.05 Er ontstaat schade aan het functioneren van de gerealiseerde faunapassage onder de Utrechtseweg (verbinding tussen Kromme Rijn en Vechtse plassengebied) als niet aan de Alterra voorschriften wordt voldaan.
- 03.06 Overschrijd de huidige Biltse Grift en dus ook de Rode Contour niet. Desnoods kan marginale verplaatsing van beide om een haaks plan op te leveren, een optie zijn. Bouwgrondwinst ten behoeve in een te omvangrijk plan is niet de bedoeling. Zie het voorstel LUW als reactie op het Verweliusplan.
- 04 *Bouwterrein te dicht op Hollandse Waterlinie.*
- 04.01 De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) heeft recent Unesco werelderfgoed status gekregen. Dat heeft gevolgen. Het Verweliusplan ligt deels in het vrij te houden schootsveld. Dit is onvoldoende onderkend.
- 04.02 Het plan in gebied 04 barricadeert ten onrechte ook het zicht op de Waterlinie.
- 04.03 Het plan staat deels in de bufferzone die conform het Alterra-rapport geheel vrij van elke vorm van verstoring door licht, geluid en betreding dient te blijven
- 04.04 Bouwen in plandeel 04 dient te allen tijde vermeden te worden om recht te doen aan de NHW en schade aan het functioneren van de faunapassage te verhinderen.
- 05 *Overige opmerkingen*
- 05.01 In de planregels en de verbeelding is weliswaar een maximum van 130 woningen opgenomen, maar onvoldoende is geborgd waar precies deze 130 woningen zullen worden geprojecteerd. De huidige planopzet is kent daarmee een te grote flexibiliteit (rechtsonzekerheid), waar bovendien de onderzoeken onvoldoende op zijn toegesneden.
- 05.02 Het plan staat ten onrechte overal onderkelderingen toe, terwijl de gevolgen daarvan voor de (directe) omgeving en natuur onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt.
- 05.03 De aanduiding van minimaal 10% geliberaliseerde woningen voor middenhuur is niet handhaafbaar: op welke wijze kan de gemeente kennis nemen van dit behaalde aantal en hoe kan een gemeente hiertegen handhavend optreden als dit percentage niet wordt gehaald?
- 05.04 Op welke partij rust de verplichting om aan de voorwaardelijke verplichtingen voor het in stand houden van de natuur dan wel de afscherming van de natuur te voldoen? In andere woorden: mocht niet aan deze voorwaardelijke verplichtingen worden voldaan, jegens welke partij gaat de gemeente dan handhavend optreden om alsnog daaraan te voldoen? De planregels geven nu de indicatie dat het gehele plangebied niet gebruikt mag worden voor wonen als niet voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichtingen: is het dan de verplichting van de wooneigenaren in het gehele gebied om de voorwaardelijke verplichting na te leven?



- Of is het de bedoeling om de ontwikkelaar aan te spreken op naleving van deze voorwaardelijke verplichtingen en zo ja op welke wijze is dit duurzaam geborgd als de ontwikkelaar de woningen verkocht heeft en dus niet meer op basis van de planregels aangesproken kan worden? Daarbij geldt dat de bouwvergunning is uitgewerkt na oplevering van de woningen en dan geen grond meer kan bieden voor handhaving tot naleving van de voorwaardelijke verplichting.
- 05.05 Uit het voorgaande blijkt dat de voorwaardelijke verplichtingen geen borging bieden van de realisatie en instandhouding van de natuurwaarden. Hiermee is het bestemmingsplan in strijd met de provinciale regels, waarvan o.m. art. 6.6 Interim Omgevings Vordering (hierna: LOV).
- 05.06 Op basis van het Barro is het niet toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen dat leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of tot een significante vermindering van de oppervlakte van NNN. Het bestemmingsplan staat dit echter wel toe, zodat het bestemmingsplan in strijd is met het Barro. Met het bestemmingsplan wordt immers delen van het NNN ontnomen en vindt daarbij aantasting van NNN plaats: individueel en gezamenlijk is dat significant. Als de provinciale verordening dit bestemmingsplan wel toestaat, dan is de provinciale verordening ook in strijd met het Barro en moet buiten toepassing worden gelaten.
- 05.07 De LOV staat toe om een aantasting te compenseren met een samenhangend gebied en dusdanige activiteiten dat de uitvoering gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor NNN wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang. Deze bepaling in de LOV is in strijd met het Barro, nu hiermee de mogelijkheid wordt gecreëerd om het NNN aan te tasten zonder te voldoen aan de eisen van art. 2.10.4 Barro. Als de LOV op dit punt al niet in strijd zou zijn met het Barro, moet worden vastgesteld dat het bestemmingsplan zelf niet voldoet aan de LOV. De compensatie vindt namelijk niet plaats binnen een met het plangebied samenhangend gebied. Verder is de meerwaarde niet aangetoond. Een aantasting is volgens de LOV enkel toegestaan als deze zo veel mogelijk wordt beperkt en tijdig wordt gecompenseerd. Gezien de omvang van de aantasting wordt deze niet zoveel mogelijk beperkt: beperking is mogelijk door het laten vervallen van de woningen aan de buitenkant van het plangebied (zie het alternatieve plan hierna).
- 05.08 Uit het bestemmingsplan blijkt niet of is gekeken naar de mogelijkheid om niet te bouwen binnen NNN. Dit is wel een voorwaarde voor de motivering, aangezien het beschermingsregime het uitgangspunt is en dus in principe moet worden bepaald of het plan ook mogelijk is zonder bouwen in NNN. Door hier niet naar te kijken, is het bestemmingsplan zowel onzorgvuldig als in strijd met de LOV.
- 05.09 In de voorwaardelijke verplichtingen is niet geborgd dat pas met de bouw van de woningen in bestaand natuurgebied mag worden begonnen als de functionaliteit van het compensatiegebied is aangetoond en vastgesteld. Het enkel aanleggen en instandhouden van de natuur is onvoldoende, van belang is dat deze natuur ook de functie vervult die het blijkt de plantoelichting en de Natuurvisie moet hebben. Pas als deze functie voor NNN duurzaam aanwezig is, mag elders NNN worden aangetast. Door dit niet als zodanig in het bestemmingsplan te borgen, is het bestemmingsplan in strijd met de LOV dan wel zijn de LOV en het bestemmingsplan in strijd met het Barro. Te meer, omdat de Natuurvisie (bijlage 2 regels) onvoldoende concreet en handhaafbaar is. Sowieso is het onbegrijpelijk dat een dergelijke significante aantasting door middel van een 'visie' zou mogen plaatsvinden. Dit moet natuurlijk een concreet en afdwingbaar plan zijn.
- 05.10 Een bestemmingsplan dat op zichzelf of samen met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan enkel worden vastgesteld als daarvoor een passende beoordeling is verricht. Een uitzondering hierop bestaat als op basis van een voortoets op grond van objectieve gronden kan worden uitgesloten dat significante gevolgen optreden voor een Natura 2000-gebied.



- In het plan staat dat enig effect enkel kan optreden vanwege stikstofdepositie. Op basis waarvan is uitgesloten dat de soorten die voorkomen in het plangebied, onder andere vogelsoorten, geen binding hebben met het relevante Natura 2000-gebied?
- 05.11 Wat betreft de stelling dat geen toename is van stikstofdepositie in aanleg of gebruiksfase, zijn de aannames die zijn gedaan in het onderzoek naar de stikstofdeposities niet geborgd in het bestemmingsplan. Om op basis van die aannames te concluderen dat met zekerheid geen aantasting plaatsvindt, is het noodzakelijk de aannames te borgen via een voorwaardelijke verplichting. In de notitie van Sweco staat bijv. dat de woningen niet worden aangesloten op het gasnet. Dit is echter in het bestemmingsplan niet geborgd, zodat daarvan voor de beoordeling van de stikstofdeposities niet mag worden uitgegaan. Verder is aangenomen dat het bouw materiaal emissiestandaard IV heeft en dus een zeer jong bouwjaar. Een dergelijke aanname is onzeker en dient handhaafbaar opgenomen te worden in de planregels. Ook is van belang dat de volledige aanlegfase, zijnde zowel de sloop/opruiming van de huidige panden als de bouwwerkzaamheden, maar twee jaar bedragen. Dit oogt uiterst conservatief gezien de omvang van de te verrichten werkzaamheden. Op basis waarvan is tot deze inschatting gekomen? In welke mate treedt alsnog een meetbare stikstofdepositie op als deze termijn niet wordt gehaald? Is bij de omvang van de deposities ook meegenomen de deposities die nodig zijn voor de aanleg van de natuurvoorzieningen?
- 05.12 De notitie van Sweco over het onderzoek naar stikstofdepositie is van 7 juni 2021. Op 13 juli 2021 zijn wijzigingen in AERIUS doorgevoerd: hebben deze wijzigingen gevolgen voor de berekening van stikstofdepositie?
- 05.13 In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt ten onrechte gesteld dat er geen cumulatie is met andere projecten. Binnen de gemeente De Bilt/Bilthoven vinden meerdere woningbouwprojecten plaats of gaan plaatsvinden, zoals ook blijkt uit onder meer het projectenboek voor de gemeente De Bilt. Het voorliggende project moet gezien de nabijheid tot die andere projecten in samenhang worden beschouwd voor de vraag of voor deze woningbouwprojecten, die allemaal onder dezelfde activiteit vallen, één overkoepelend milieueffectrapport moet worden gemaakt. Een ander project dat moet worden betrokken in de cumulatie betreft de voorgenomen verbreding van de snelwegen in de omgeving. Voornoemde bouw- en snelwegprojecten hebben in ieder geval een cumulatief effect op (i) de verkeersafwikkeling, (ii) uitstoot van o.a. vervoer en (iii) de ecologische en natuurwaarden ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Gezien deze potentiële cumulatieve effecten is te verwachten dat belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.
- 05.14 In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen dat enkel is gekeken naar het gebruik van natuurlijke hulpbronnen in en nabij het plangebied. Onduidelijk is op basis waarvan deze keuze is gemaakt, aangezien daarmee veel relevante hulpbronnen buiten beschouwing blijven. Om een goede inschatting te maken van het potentiële gebruik aan natuurlijke hulpbronnen is het noodzakelijk uit te gaan van alle materialen die nodig zijn en gebruikt worden voor realisatie en gebruik van deze grootschalige woningbouwontwikkeling.
- 05.15 De voorgenomen commerciële verstedelijking is in strijd met de interim omgevingsverordening van de provincie, waarvan met name hoofdstuk 6 (NNN), hoofdstuk 7 (CHS), hoofdstuk 9 (verstedelijking).
- 05.16 Gezien de nabijheid van het project tot het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde de Nieuwe Hollandse Waterlinie had een heritage impact assessment gemaakt moeten worden. Daarin dienen de gevolgen van het project op de beleving en de waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie onderzocht te worden, meer specifiek de daarvoor geformuleerde kernkwaliteiten. Zonder een HIA is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid.



Dit blijkt al uit de plantoelichting, waarin wordt gesteld dat door de functiewijziging van garagebedrijf naar kleinschalige woonbuurt: dit is ten eerste onjuist, doordat er in totaal meer bebouwing komt en een groter grondoppervlakte wordt geraakt dan thans het geval is.

Ten tweede blijkt uit de plantoelichting geen analyse van de effecten van de plannen op de kernkwaliteiten van het UNESCO erfgoed, zodat het plan daarom ook onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd.

Alternatief plan

Voor het alternatieve plan verwijzen wij naar de tweede tekening van de bijlage.

Uit deze tekening blijkt dat met de realisatie van circa 85 woningen het merendeel van de hiervoor geschetste strijdige belangen met elkaar kunnen worden verenigd. De initiatiefnemer kan ook nu een mooi bouwplan realiseren, de gemeente kan een belangrijk deel van de woningopgave op het terrein realiseren en overlast, geluidshinder en uitstoot zullen lager zijn. Het NNN-gebied en de loop van de Biltse Grift blijven bijna geheel onaangetast en de faunapassage wordt in zijn functioneren veel minder beperkt. Door rondom de woningbouw een straat met aan één zijde buffergroen aan te leggen wordt de hinder naar het NNN gebied door licht, geluid en betreding adequaat vermeden. In een dergelijk plan wordt het leefklimaat voor mens en dier bij realisatie van dit alternatieve plan beter geborgd dan in het huidige ontwerpplan. Wij verzoeken daarom de gemeenteraad om het huidige ontwerpbestemmingsplan te weigeren en tot vaststelling van het onderhavige alternatieve plan over te gaan c.q. het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zodat het overeenstemt met voormeld alternatief plan. Zo nodig treden wij hierover graag in overleg.

In dit verband wordt er voor de zekerheid op gewezen dat – voor zover besluiten nog niet genomen of onherroepelijk zijn – eventuele (vooraf)investeringen en activiteiten voor eigen rekening en risico voor de initiatiefnemer zijn. Initiatiefnemer heeft – ondanks de algemene bekendheid met de beschermende wettelijke kaders in de Wro, het Barro en de PRV alsook de daaruit voortvloeiende rechtszekerheid voor de initiatiefnemer als ons omwonenden – toch gepersisteerd in een grootschalige commerciële verstedelijking ter plaatse. Dat gegeven behoort voor eigen rekening en risico van de kapitaalkrachtige ontwikkelaar te blijven en behoort niet te worden afgewenteld op de omgeving, waarmee de ontwikkelaar geen (morele) binding heeft. Dit, alsook een redelijkerwijs door de ontwikkelaar niet te onderbouwen schadevergoedingsclaim richting de gemeente, kunnen dan ook geen redenen vormen voor de gemeenteraad om contrair aan de hogere wettelijke normen alsnog tot vaststelling van een bestemmingsplan over te gaan, waarbij van een zorgvuldige onderbouwing, onderzoek en afweging tot heden geen blijk is gegeven.



Verzoek om nadere stukken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

Zoals in de inleiding reeds uiteengezet wensen wij de onderhavige zienswijze nog aan te vullen. Daartoe wordt verzocht om ons een nadere termijn van minimaal vier weken te geven na ontvangst van de onderhavige stukken. Graag verzoeken wij u om ons alle documenten (bij voorkeur digitaal) toe te zenden die zien op de onderhavige voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Dit verzoek is niet limitatief bedoeld en kunt u zo nodig opvatten te zijn gedaan onder verwijzing naar de Wet openbaarheid van bestuur. Dit verzoek richt zich zowel aan het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad en heeft in ieder geval betrekking op:

- i. alle besluiten, vergunningen, toestemmingen, voorstellen, notulen, overeenkomsten, mailcorrespondentie, agendastukken, rapportages en/of adviezen (zowel definitief als concept) die zien op het onderhavige ruimtelijke initiatief in brede zin (o.m. privaatrechtelijke en publiekrechtelijke borging, ruimtelijke programma, saldobenadering, erfgoed, NNN, oude en nog niet gebruikte vergunningen Utrechtseweg 341, etc.);
- ii. alle samenwerkingsovereenkomsten tussen initiatiefnemer en betrokken overheden;
- iii. andere documenten waaruit blijkt dat de gemeente instemming c.q. medewerking verleent aan de voorgenomen grootschalige commerciële verstedelijking ter plaatse en de (interne) afstemming hierover; en
- iv. alle overige stukken, zoals bijvoorbeeld de afstemming met andere overheden (o.m. provincie) en verkregen interne en externe adviezen.

Formeel verzoek om intrekking van alle eerdere (omgevings) vergunningen Utrechtseweg 341

Uit de aan het ontwerpbestemming ten grondslag gelegde stukken blijkt dat de initiatiefnemer in meerdere rapportages verwijst naar de destijds in 2010 verleende vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning eerste fase voor het oprichten van 38 appartementen en 66 huizen op de Utrechtseweg 341, althans andere, oude vergunningen die zien op de locatie Utrechtseweg 341. Een dergelijke verwijzing geeft weinig besef van de afgelopen jaren veranderende ruimtelijke context, belangen en regelgeving ter plaatse. Niet ter discussie staat tussen de gemeente, initiatiefnemer en omwonenden dat dat plan uit 2010 nooit uitgevoerd zal worden. Nu de afgelopen 11 jaren initiatiefnemer geen gebruik heeft gemaakt van deze vergunningen en niet aannemelijk is dat hij dit alsnog zal doen, verzoeken wij hierbij de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders om ter stond tot intrekking van alle mogelijk nog vigerende (omgevings)vergunningen, vrijstellingen en toestemmingen over te gaan, zoals bedoeld in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarmee wordt voorkomen dat de door ons gewenste dialoog en de door de gemeente te maken afwegingen onnodig vertroebelen. LUW hecht eraan dat de door de gemeente te maken keuzes in deze op een zuivere, transparante en dus integere wijze plaatsvinden.

Verwijzing naar oude vergunningen die nooit gebruikt zijn of zullen worden horen daar in onze beleving niet bij, zodat intrekking daarvan alsnog op de kortst mogelijke termijn wordt verzocht.

Afsluiting

De Bewonersvereniging LUW begrijpt dat het wenselijk is dat de onderhavige locatie wordt gerevitaliseerd. Wij zijn er ook van overtuigd dat woningbouw op dit terrein passend en mogelijk is, maar niet op de door initiatiefnemer gewenste wijze en omvang. De gekozen benadering die in onze beleving met name is gericht op winstmaximalisatie van de kapitaalcrachtige ontwikkelaar doet ernstig afbreuk aan de kwaliteit van onze leefomgeving.



Realisatie van een kleinschaliger plan (met respect voor de natuur) kan sneller plaatsvinden omdat de kans op vertraging door middel van procedures van omwonenden aanzienlijk wordt verkleind. Des te eerder kan worden gestart met de realisatie. Zoals hiervoor herhaaldelijk uiteengezet treden wij hierover graag in overleg.

Tot slot verzoeken wij u ons schriftelijk op de hoogte te houden van de bovengenoemde procedures (o.m. bestemmingsplan, Wob en intrekkingverzoek).

Namens de bewonersvereniging LUW

Mevrouw J. van Middelaar, secretaris

Bijlagen:

- bijlage 1 (situatietekening met 130 woningen)
- bijlage 2 (situatietekening met 85 woningen)
- handtekeningblad

BIJLAGE I



situatietekening (bron: Imoss/Verwelius)

CA. 130 WONINGEN EN 4 PROBLEEM-
SITUATIES

Bijlage II

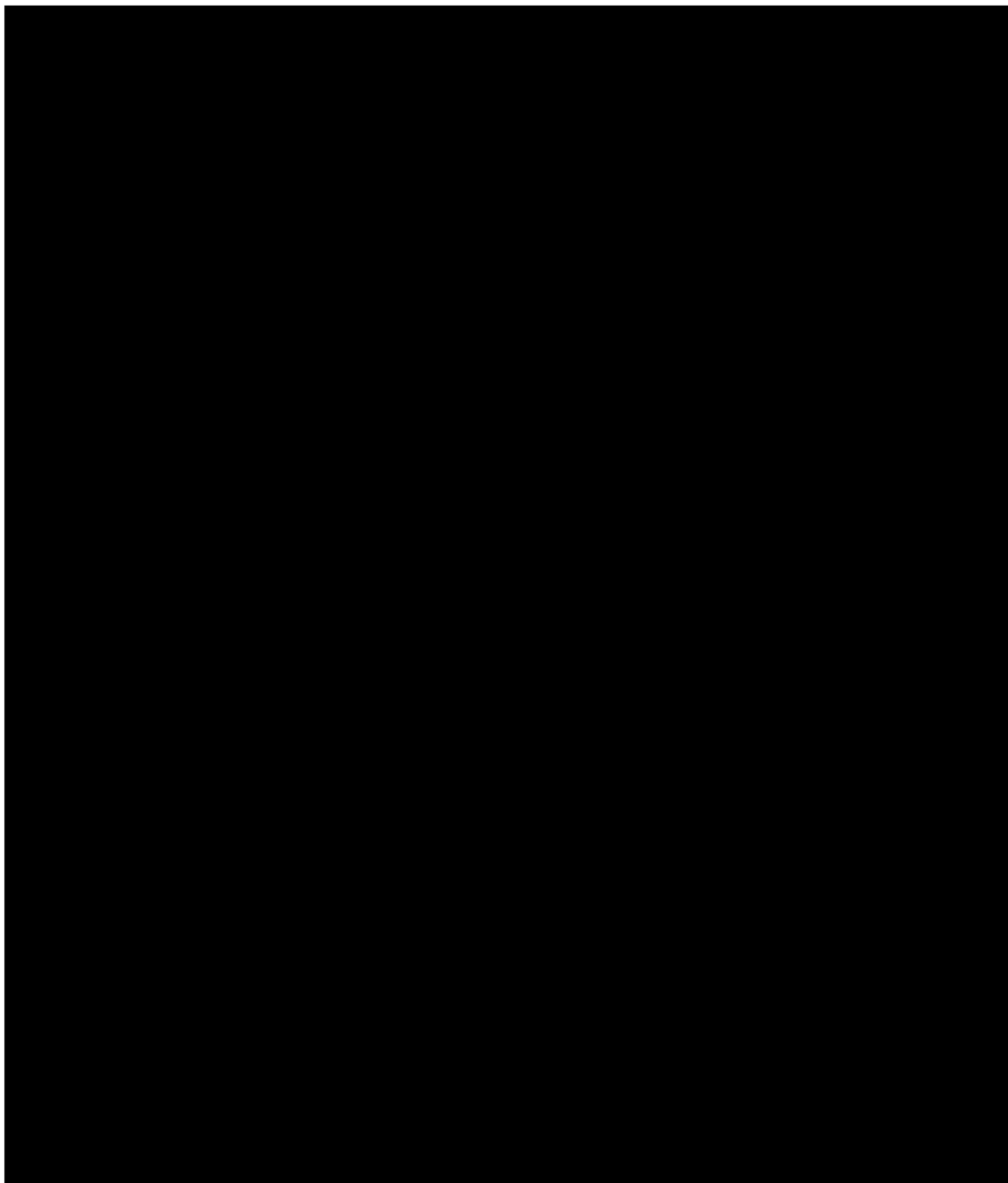


GEBASEERD OP:
situatietekening (bron: Imoss/Verwelius)

CA. 85 WONINGEN GEEN PROBLEEM-
SITUATIES

Handtekeningenblad

De onderhavige zienswijze van LUW is mede ingediend namens de onderstaande leden van LUW (zowel afzonderlijk als gezamenlijk):



De Bilt, 11 oktober 2021