

Aan het college van B&W van de gemeente De Bilt

Postbus 300

3720 AH BILTHOVEN

**Per post en per fax: 030-2289457**

Utrecht, 21 mei 2010

Betreft: Vereniging LUW e.a./gem. De Bilt, inzake vrijstelling/bouwvergunning eerste fase Bouwplan Ridderoord B.V. (Hessingterrein) Utrechtseweg 341 De Bilt D. 080904

### **BEZWAARSCHRIFT**

Edelachtbaar College,

Opnieuw wend ik mij tot U, namens:

- A. De Vereniging "Bewonersvereniging Leefklimaat Utrechtseweg", gevestigd te De Bilt;

thans met het navolgende:

1. Uw college heeft op een daartoe ontvangen aanvraag van 29 juni 2007 een bouwvergunning eerste fase verleend voor het oprichten van 104 woningen, met bijbehorende voorzieningen, op de rechten op het perceel Utrechtseweg 341 in De Bilt. Aangezien het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, heeft Uw college voor het verlenen van de bouwvergunning op 12 april 2010, op 12 april een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO (oud) verleend, teneinde de bouwvergunning te kunnen verlenen. Ten behoeve van de vrijstelling is een verklaring van geen bezwaar van G.S. ontvangen. Deze verklaring van geen bezwaar is door G.S. van de Provincie Utrecht afgegeven op 30 maart 2010. Tegen het afgeven van de verklaring van geen bezwaar, het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO, en tegen het verlenen van bouwvergunning voor het onderhavige bouwplan bestaan bij cliënte overwegende bezwaren. Deze worden kenbaar gemaakt gedurende de termijn van ter visie legging, die blijkens de publicatie, en de bijlage II kenbaar kunnen worden gemaakt binnen 6 weken na verzenddatum van de besluiten. Voor het besluit tot het verlenen van vrijstelling/bouwvergunning is de verzenddatum 13 april 2010. Het besluit tot het afgeven van de verklaring van geen bezwaar dateert van 30 maart 2010, doch gezien de wettelijke bepalingen kan daartegen eerst bezwaar worden gemaakt, wanneer ook het besluit tot het verlenen van vrijstelling/bouwvergunning is genomen. Dit alles beziende is het onderhavige bezwaarschrift ontvankelijk, zoals ik Uw college verzoek te willen vaststellen. Bovendien wordt aan de overige vereisten voor ontvankelijkheid voldaan: de Vereni-

ging is wat betreft haar doelstelling ontvankelijk, zoals uit een over te leggen exemplaar van de Statuten blijkt.

2. Tegen het voornemen van Uw college om de vereiste vrijstelling, en de beoogde bouwvergunning te gaan verlenen, heb ik namens de Vereniging LUW een zienswijze ingediend, gedateerd 19 november 2008. Aan de bezwaren die in die zienswijze zijn verwoord is slechts in ondergeschikte mate tegemoet gekomen, door een beperkte inkrimping van het aantal woningen in het bouwproject en een bescheiden verschuiving, teneinde te komen tot een geringe verbreding van de naast het bouwplan tot stand te brengen faunapassage en een aarden wal. Reclamanten achten deze aanpassing, die op aanwijzing van G.S. tot stand is gekomen, niet afdoende om aan hun bezwaren tegemoet te komen.
3. Overgelegd worden de navolgende stukken:
  - A../. De eerder genoemde zienswijze van 19 november 2008, met alle daarbij behorende bijlagen, waaronder de Statuten van de Bewonersvereniging LUW.
  - B../. De zienswijzen rapportage, die overigens ook onderdeel uitmaakt van het aangevallen besluit tot het verlenen van vrijstelling/bouwvergunning (bijlage B).
  - C../. Het aangevallen Besluit van 12 april 2010, strekkende tot het verlenen van bouwvergunning fase 1, met als bijlage I het vrijstellingsbesluit, eveneens van 12 april 2010, en als bijlage II enkele bijzondere voorwaarden en mededelingen voor de vergunninghouder.
  - D../. Het Besluit van G.S. Utrecht van 30 maart 2010 tot afgifte van de verklaring van geen bezwaar.

Aangezien aan de bezwaren, verwoord in de zienswijze van 19 november 2008 slechts in (zeer) beperkte mate tegemoet is gekomen, wordt voor de motivering van dit bezwaarschrift allereerst verwezen naar de inhoud van de zienswijze van 19 november 2008, met het verzoek om de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast te willen beschouwen. In het hierna volgende zal, op de punten waarin wel een wijziging is aangebracht, daar separaat op worden ingegaan, naast een commentaar op de weerlegging van de zijde van Uw college, respectievelijk de Provincie, tegen de bezwaren die in de zienswijze van 19 november 2008 zijn verwoord.

4. Allereerst wijs ik echter op een zaak van formele aard. Uit het aangevallen Besluit is gebleken, dat het bouwplan is aangepast, in die zin, dat er (uiteindelijk) een woning minder wordt gesticht; de situering van de woningen is gewijzigd, een en ander om een bredere faunapassage (voor wat betreft de uitloop zuidelijk van de Utrechtseweg) tot stand te kunnen brengen. Er heeft evenwel geen nieuwe ter visie legging plaats gevonden van het gewijzigde bouwplan. Niet gesteld kan worden, dat hier sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard, mede gezien de bezwaren die onder meer op dit onderdeel (de beperkte afstand tussen de grens van het woningbouwgebied, en De Werken van Griffenstein was opgenomen in het oorspronkelijke bouwplan. Reclamanten zijn van oordeel, dat Uw

college hernieuwd tot ter visie legging van het gewijzigde bouwplan had behoren over te gaan. Het achterwege laten daarvan maakt, dat op formele gronden het besluit tot het verlenen van vrijstelling/bouwvergunning eerste fase, niet in stand kan blijven.

5. Een en ander is temeer van belang, omdat in de rapportage van Alterra in het rapport op pagina 61/62, over de Ecopassage is aangegeven, dat de opzet van het woningbouwplan daarmee botst. Ik leg de betreffende twee pagina's van het Alterra rapport uit 2009, nummer 18 37, hierbij over. Het bouwplan, waarvoor uw College vrijstelling/bouwvergunning, en het College van GS een verklaring van geen bezwaar afgaf, is op vele, doorslaggevende punten, in strijd met de aanbevelingen van Alterra. Ik kom daarop hieronder terug; maar constateer nu reeds, dat bij afweging van de in het geding zijnde belangen redelijkerwijs niet had kunnen worden besloten om voor het onderhavige woningbouwproject een verklaring van geen bezwaar af te geven, respectievelijk een vrijstelling te verlenen.

#### **Inhoudelijke bestrijding van de gronden tot verwerping van de bezwaren in de zienswijze.**

Ik kom thans tot de inhoudelijke bestrijding van de gronden tot verwerping van de bezwaren in de zienswijze, zoals die zijn weergegeven in de zienswijzen rapportage. Evenals daar is het gewenst voor de overzichtelijkheid, dat dat gedaan wordt aan de hand van thema's.

#### **6. Het thema Ecologische Hoofstructuur (EHS) en Faunapassage**

- a. In het Streekplan worden strikte voorwaarden gesteld waaraan de naast de EHS en de faunapassage gelegen ontwikkelingen dienen te voldoen. De Biltsche Grift is in het Streekplan, het Beleidsplan Natuur en Landschap en het Landinrichtingsplan Groen Raven aangewezen als (natte) Ecologische Verbindingszône en dient aan weerszijden, waar mogelijk, 20m brede natuurvriendelijke oevers te krijgen. Het bouwplan voorziet in percelen die tot ruim over de Giftoevers heen, inclusief (lokaal ten koste van het natuurgebied) verbreed water, worden uitgegeven (enorme overschrijding Rode Contour zie ook aldaar). Dat houdt direct in dat geen van beide betrokken oevers nog natuurvriendelijk kunnen zijn of worden. In tegendeel, de negatieve invloeden, licht, geluid en het gebruik van de Grift zoals het bouwplan voorstaat sluit de Biltsche Grift als Ecologische Verbindingszône geheel uit. Zelfs als er een natuurlijke scheiding tussen natuur en bewoning is, is dat door het uitgeven van percelen tot over het water heen, de Biltsche Grift, zinloos geworden. De al aanwezige natuurwaarden van de om het Hessingterrein gelegen Biltsche Grift worden bovendien door het bouwplan teniet gedaan of tenminste ernstig aangepast.
- b. Ook het nee-tenzij beleid maakt deel uit van het Streekplan. Om dit nee-tenzij beleid te onderbouwen heeft de Provincie aan Alterra opdracht gegeven te onderzoeken binnen welke voorwaarden de condities en slagingskansen voor de

EHS en de Faunapassage overeind gehouden kunnen worden.

Het Alterrapport beschrijft dat bij ontwikkelingen actief versterking van de EHS en de Faunapassage door kunstlicht, geluid(overlast), bebouwing en betreding door mensen (en hun huisdieren) voorkomen dienen te worden. Alleen reeds door het feit, dat de vergunninghouder blijkens de bouw- en inrichtingstekening voornemens is de kopers van een bouwperceel langs de zuidzijde van het gebied te verkopen, **met inbegrip van het water**, maakt duidelijk, dat aan deze essentiële voorwaarde niet zal kunnen worden voldaan. Daarover hierna meer.

- c. Bovendien zijn mitigerende maatregelen beschreven voor het geval dat voorkomen van overlast niet (geheel) slaagt. Bedoeld is, dat compensatie zou kunnen worden gevonden, indien overlast op één plek, zou kunnen worden gecompenseerd, met minder overlast elders. Maar dat werkt niet: die mitigerende maatregelen dienen in dat geval alle gezamenlijk te worden getroffen. Omdat het bouwplan het gehele binnen de Biltsche Grift gelegen terrein inclusief die Grift zelve beslaat is de gelegenheid door schuiven met bouwvolumes op gevoelige plekken versterking te voorkomen verkeken. De invloed van het bouwplan, door kunstlicht, geluid(overlast), betreding door mens en huisdier en zelfs bebouwing in de voor de EHS gereserveerde zone en het naastgelegen landgoed Sanwijck is zondermeer negatief. En dus niet door compensatie, bijvoorbeeld door het schuiven met de locaties voor de woningen, te voorkomen. Het is duidelijk, dat hier ten onrechte een verklaring van geen bezwaar door GS is verleend.
- d. Van de mitigerende maatregelen is, in plaats van het hele verplichte scala, alleen nog maar sprake van een begroeide grondwal. Allereerst moet worden gewezen op het feit, dat de aanleg van de grondwal, en de begroeiing daarop, uitsluitend schijnt te zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de ontwikkelaar, en uw gemeente. Zonder aan uw vastbeslotenheid om vast te houden aan deze overeenkomst te kort te willen doen, moet worden opgemerkt, dat een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen geen derdenwerking heeft, zodat de afdwingbaarheid van de aanleg van deze grondwal met begroeiing niet voor derden afdwingbaar is (waaronder reclamante), indien partijen besluiten elkander van de verplichtingen uit hoofde van die overeenkomst te ontslaan. Een dergelijke, voor het verlenen van de verklaring van geen bezwaar, doch meer nog voor de verlening van vrijstelling kennelijk in de ogen van uw College belangrijke voorwaarde, had in het besluit tot het verlenen van vrijstelling behoren te worden opgenomen. Er wordt met nadruk op gewezen, dat de aardwal op de bij de vergunningsverlening behorende tekening niet voorkomt. Ernstiger is evenwel nog, dat de aanleg van een dergelijke aardwal met begroeiing krachtens het streekplan, meer in het bijzonder de voorschriften die betrekking hebben op de zogenaamde rode contour (waarover hieronder meer) helemaal niet aangelegd zou mogen worden op de locatie die hiervoor kennelijk beoogd wordt! Voor zo ver dat uit de stukken opgemaakt kan worden, zou die aardwal namelijk buiten het woongebied moet verrijzen, terwijl het kenmerk van de aanduiding die de rode contour in een streekplan vormt nu juist met zich meebrengt, dat beschermende maatregelen ten behoeve van de natuur en het milieu **binnen** het gebied dat door de rode contour wordt aangegeven, moeten

worden getroffen! Dus op de grond die de vergunninghouder, met uw medewerking, voor de aanleg van woningen bestemd heeft. Zou serieus van een grondwal sprake zijn dan zou die, immers binnen de echte Rode Contour gelegen, een groot deel van de nu aan de Biltsche Grift gelegen ontwikkeling onmogelijk maken. Overeenkomst noch begroeide grondwal hebben enige waarde of effect.

7. Het Alterrapport, eerder genoemd, beschrijft ook de voorwaarden waaraan de, als sluitstuk van de EHS, te maken faunapassage onder de Utrechtseweg dient te voldoen.

De 3 onderstaande zones dienen daarbij vrij van elk menselijk gebruik te zijn:

- **Een ronde zone ter plaatse van de faunapassage met een straal van 150m en het middelpunt middenin de doorgang van die Faunapassage.**
- **Een zone tussen passage en natuurblok van 150m breed, waarvan het midden uitkomt in het midden van de faunapassage.**
- Een groot natuurblok verderaf gelegen van de faunapassage.

Momenteel is de enige mogelijke plek voor de faunapassage onder de Utrechtseweg door, vastgesteld. Dat heeft de volgende consequenties, op basis van de in het Alterrapport omschreven drie uitgangspunten:

- Het blijkt dat Appartementengebouw C en de woningen 20, 53 en 54 geheel in de ronde zone vallen. Deze bebouwing dient derhalve te vervallen.
- De woningen 17, 18 en 19 vallen geheel of gedeeltelijk binnen de vrij van menselijk gebruik te houden zone tussen natuurblok en faunapassage.

De conclusie is helder: de verlening van vrijstelling/bouwvergunning maakt het functioneren van de faunapassage zoals door Alterra als deskundige is omschreven, onmogelijk.

## 8. **De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW – De Werken bij Griftenstein)**

a. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is opgenomen op de lijst van Unesco als werelderfgoed en is bovendien een Rijksmonument. Ook de werken bij Griftenstein vallen onder de daaruit voortvloeiende bescherming. Daaronder valt het gehele ensemble van vrij zicht op het verdedigingswerk (voorheen inundatiegebied en schootsveld), tankwal en wallen met voorzieningen. Een gebied van 120m breedte, vanaf de op de verdedigingwal gelegen gebouwdelen naar het oosten, dient geheel vrij van bebouwing en gebruik gehouden te worden. Behoud en herstel met al zijn kenmerken is het NHW-beleid dat o.a. verwoord is in het Panorama Krayenhoff.

b. Gezien de verleende vrijstelling/bouwvergunning, wordt aan de uitgangspunten, hiervoor genoemd, bij het verlenen van de vrijstelling/bouwvergunning niet voldaan. Allereerst moet echter worden opgemerkt, dat voor een rijksmonument een separate vergunning/vrijstelling moet worden verleend. Uit de stukken blijkt niet, dat daar in dit geval aan is voldaan. De vergunning is derhalve verleend zonder dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 44 lid 1 onder e van de Woningwet. De vergunning kan derhalve niet ongewijzigd in stand blijven.

- c. Indien het bouwplan binnen de werkelijke Rode Contour (zie 9) zou liggen zou wellicht van een redelijke mate van vrij zicht op de Werken bij Griffenstein sprake zijn. Aan de westzijde ligt het bouwplan met het Appartementengebouw C en de daarachter gelegen woningen 20, 53 en 54 ruim buiten de Rode Contour en verstoort dus het zicht op de Werken van Griffenstein en de kans deze beleefbaar te maken. De huidige garagebebouwing laat zelfs veel meer zicht op de verdedigingswerken toe; een sterke achteruitgang, derhalve.
- d. Ook het zicht vanaf de verdedigingswerken naar het Oosten toe wordt door volledige bebouwing van het Hessingerrein sterk negatief beïnvloed. In het verleden zijn delen van de tankval op het Hessingerrein, terwijl die als Rijksmonument beschermd zijn, zondermeer gesloopt. Het bouwplan impliceert nog verdergaande sloop.  
Als het bouwplan zou zijn getoetst aan het (helder geformuleerde) beleid inzake handhaving en herstel van (werken uit) de NHW, zou zijn gebleken, dat het bouwplan strijdig was met artikel 44 lid 1 onder e. Deze toetsing dient alsnog plaats te vinden, hetgeen in het kader van de heroverweging naar aanleiding van het onderhavige bezwaarschrift mogelijk is.

#### **9. Het slagenlandschap en de Stichtse Lustwarande.**

De wijze waarop de woningen zijn gesitueerd zouden het lokale slagen landschap respecteren. Reclamanten vermogen dat niet in te zien. Er is veel geschreven over het lokale slagenlandschap, dat aangelegd is door monniken in de 12<sup>e</sup> eeuw. Het is het laatste stuk van een in het landschap vanaf de Utrechtseweg goed herkenbaar landschapskundig aspect, dat bescherming verdient. De wijze waarop in het bouwplan een enkele smalle straat, in het verlengde van een sloot het aanwezige verkavelingspatroon zogenaamd thematisch in het bouwplan verweeft, betekent een aanslag op dit laatste stukje nog zichtbare en historische interessante landschap, en zeker geen eerbiediging van de waarde die dat slagenlandschap inhoudt.

De Stichtse Lustwarande is eveneens onderwerp van veel publicaties geweest, en cultuur historisch enorm belangrijk. De stelling, dat de drie frontgebouwen aan de Utrechtseweg in hun setting en architectonische opzet recht zouden doen aan karakter en uitgangspunten van de Stichtse Lustwarande is onjuist. Gebouwen van de Lustwarande kenmerken zich door een vrije ligging in een landgoed omzoomd door parkbos. De gebouwen hebben in het landgoed een autonoom karakter. Voor de drie grote gebouwen is daar geen sprake van. Ze staan te dicht op elkaar; er is geen omringend landgoed omzoomd met parkbos, en van autonomie is geen sprake. Zo ook overigens het eerste welstandsoordeel, waarop ik hieronder nog terugkom. Ook voor de overige woningen in het woningbouwplan kan niet gesteld worden, dat zij ook maar enige binding met het karakter van de Stichtse Lustwarande hebben. De Stichtse Lustwarande kenmerkt zich door sterke afwisseling van open gebied en hoog parkbos (hier het landgoed Sandwijck). Het veel te volumineuze bouwplan neemt zodanig veel openheid in beslag dat van die kenmerkende afwisseling geen sprake

meer is

#### 10. De rode contour

Het bouwplan behelst het volledig voor bewoning bestemmen van het terrein tussen de binnenoever van de Biltsche Grift en de Utrechtseweg. De tuinen van de aan de Biltsche Grift gelegen woningen reiken zelfs tot aan de overkant van de Biltsche Grift zoals die is getekend.

Reclamanten brengen in herinnering dat, in het voorontwerp van het Streekplan, de Rode Contour vrij strak om de bestaande Hessing gebouwen werd getrokken. Dit met name, om de direct naastgelegen EHS, en de nog te maken Faunapassage goed af te scherm.

De uiteindelijke Rode Contour is echter tot de uiterste begrenzing opgerekt op verzoek van de gem. De Bilt om daardoor binnen deze bebouwingmogelijkheid beter en in een nieuwe configuratie met nieuwe volumes te kunnen schuiven. Zo zou door correct schuiven beter aan de intenties van het Beeldkwaliteitsplan tegemoet kunnen worden gekomen en juist beter rekening met de EHS en de te maken faunapassage kunnen worden gehouden. De Provincie heeft dit verzoek gehonoreerd overigens zonder het Streekplan opnieuw ter visie te leggen.

Aan het oprekken van de Rode Contour is de voorwaarde verbonden dat de nu geboden mogelijkheid met gebouwen te schuiven daadwerkelijk moet bijdragen tot een kwaliteitslag voor het landelijk gebied, het verdedigingswerk bij Griftenstein en het landgoed Sandwijck. Thans wordt geconstateerd dat het hele terrein tot zelfs ver buiten de Rode Contour (zie hieronder) bewoond zou gaan worden. Dit is nooit de bedoeling geweest. De mogelijkheid om door schuiven binnen een opgerekte contour een kwaliteitslag te maken is misbruikt door het hele terrein vol te bouwen. In plaats van een kwaliteitslag te maken is het tegenovergestelde bereikt: de bebouwing staat tegen en zelfs in het voor de EHS en de faunapassage bedoelde gebied. Daarmee is het bouwplan in strijd met het streekplan

De schets die in het Streekplan de precieze ligging van de Biltsche Grift aangeeft is uiterst vaag. Zeer concreet echter is de bijhorende bindende tekst. Die geeft aan dat het bedrijfsterrein inclusief het verharde parkeerterrein (ten tijde van vaststelling van het Streekplan) binnen de nu opgerekte Rode Contour komen te liggen. Een in 1995 aan de toen gevoerde art.19.1 gelieerde terreintekening van de gem. De Bilt geeft exact aan waar de Grift loopt; dat deze 8m breed is; en dat er een 7,5m brede natuurvriendelijke oever aan de binnenzijde van de Biltsche Grift is gelegen, en dat vanaf die oever pas het verharde parkeerterrein begint. Aan de Westzijde van het Hessingterrein, waar voldoende ruimte voor de EHS en de faunapassage van elke invloed gevrijwaard moet worden is het toegelaten parkeerterrein bovendien veel verder van de Biltsche Grift gelegen.

De begrenzing van het parkeerterrein zoals op die tekening is aangegeven is derhalve gelijk aan de werkelijke en vastgestelde Rode Contour. Zie wat dit betreft de reactie die Provinciale Staten gaf naar aanleiding van bedenkingen van de zijde van uw gemeente, op het concept streekplan uit juli 2003:

“Wij gaan er daarbij van uit dat de toekomstige nieuwe invulling van het Helsingterrein wezenlijk zal bijdragen aan de kwaliteitsslag. De Rode Contour zal worden afgestemd op het bedrijfsterrein inclusief het verharde parkeerterrein.”

Ergo: de Rode Contour volgt de begrenzing van het verharde parkeerterrein. Die begrenzing loopt, zoals hiervoor aangegeven, op circa 7,5 meter vanaf de Biltsche Grif, aan de noordzijde daarvan!

Het bouwplan (gebouwen en percelen) ligt grotendeels buiten de Rode Contour. Alle aan de Biltsche Grift gelegen woningen (nrs. 1 t/m 19 en 53) hebben percelen tot aan de overzijde van de Biltsche Grift die in het bouwplan bovendien van 8m tot ca. 15m verbreed is ten koste van het buiten de Grift gelegen natuurgebied. De rand van het bouwplan ligt m.b.t. alle bovengenoemde percelen 22,5m!! buiten de Rode Contour.

De aan de westzijde gelegen woningen en percelen (nrs. 20 en 54) liggen in zijn geheel en het Appartementengebouw C voor een deel buiten de Rode Contour.

#### 11. **Welstand**

Reclamanten brengen in herinnering, dat aanvankelijk een uiterst negatief Welstandsoordeel is geboden op het bouwplan en algehele opzet. Zo is in het verslag van 10 augustus 2007 van de Welstandscommissie te lezen, dat het

- ./ bouwplan niet in aanmerking komt voor een positief advies, met name bij de toetsing van het bouwwerk aan zijn omgeving (een der twee verplichte toetsingsgronden; het bouwwerk moet immers zowel op zichzelf, als in zijn relatie tot de omgeving worden beoordeeld).

Reclamanten wijzen erop, dat toetsing van een bouwplan aan Welstandsaspect geregeld is in de Welstandsnota. Het bouwplan was, zoals bleek bij eerste toetsing, op onderdelen strijdig met de Welstandsnota. Vervolgens is een aanpassing van de Welstandsnota voorbereid, en door Uw raad vastgesteld. Toen was er geen strijd met de bouwvergunningaanvraag meer aanwezig. Deze handelwijze is echter in strijd met artikel 10 van de Welstandsnota. Die aanpassing beschrijft nu het eerder ingediende bouwplan achteraf, in plaats van dat de Welstandsnota criteria voor een nog in te dienen bouwplan biedt.

Een ander opmerkelijk aspect: toetsing door de Welstandscommissie heeft zich beperkt tot de toetsing van het totaal van de woningen zelf, en niet van het woningbouwplan in relatie tot de omgeving. Op gronden, die ik hiervoor reeds heb genoemd (inbreuk op het slagenlandschap; inbreuk op waarden van de Stichtse Lustwarande; inbreuk op de bescherming van de Werken bij Griffenstein) zou die toetsing negatief zijn (blijven) uit(ge)vallen. Reclamanten stellen zich dan ook op het standpunt, dat de Welstandstoets niet, althans niet volledig is uitgevoerd, en derhalve sprake is van een onvolledig, en daardoor niet valide Welstandsadvies, zoals door de gemeente is overgenomen. B&W had derhalve de vergunning behoren te weigeren op grond van artikel 44 lid 1 onder E Woningwet. Een verklaring van een ter- zake deskundige (architect J.J. de Visser wordt ter nadere onderbouwing van het standpunt van reclamante wordt nagezonden.

Overigens is hier een merkwaardige overeenstemming te vinden met de toet-



sing van het bouwplan aan het Beeldkwaliteitsplan, en de Randvoorwaarden, in relatie tot het in opdracht van de vergunninghouder opgestelde Masterplan: ook hier wordt het door de vergunninghouder/ontwikkelaar opgestelde bouwplan niet getoetst aan de gemeentelijke/provinciale uitgangspunten, maar worden de gemeentelijke voorschriften en beleidsregels aangepast om deze in overeenstemming te brengen met het Masterplan. En dus met de door de ontwikkelaar gewenste bouwvergunning!

## 12. **Slagen in het groen, het juiste alternatief**

Bij het indienen van de zienswijze door reclamante LUW is (opnieuw) een alternatief overgelegd voor bebouwing van het Hessingterrein, die evenals het vergunde bouwplan uitgaat van het verdwijnen van de bestaande bedrijfsbebouwing en terreinverharding, en deze vervangt door woningbouw, doch op een bescheidener schaal, waardoor onder meer de belangen van de EHS/Faunapassage, het slagenlandschap, en de belangen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, met name voor wat betreft de Werken bij Griffenstein, beter gerespecteerd kunnen worden. Dit overigens onder handhaving van het aantal wooneenheden!

Reclamanten zijn van oordeel, dat hier sprake is van een deugdelijk alternatief, dat onder handhaving van het uitgangspunt dat bedrijfsbebouwing en terreinverharding dienen te verdwijnen, ten gunste van woonbebouwing, de stedenbouwkundige, landschappelijk, ecologische en culturele belangen beter ontziet. Hetzelfde doel wordt gerealiseerd, met minder negatieve gevolgen voor de bedoelde waarden. Dat dat financieel minder aantrekkelijk is voor de ontwikkelaar, thans vergunninghouder, moge zo zijn, doch dat behoort geen beletsel te zijn, om het alternatief, gezien de evidente voordelen die het zou hebben voor de genoemde waarden, te verkiezen boven het thans aanvaarde bebouwingsplan, dat overigens, zoals hiervoor in extenso is weergegeven, op vele punten op gespannen voet staat, zo niet rechtstreeks strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

\*\*\*\*

Het is op grond van het voorstaande dat ik B&W verzoek dit bezwaarschrift ontvankelijk, en gegrond te verklaren, en bij heroverweging terug te komen op het besluit tot het verlenen van vrijstelling/bouwvergunning eerste fase voor het bouwplan van Ridderoord B.V., en de verleende vrijstelling/bouwvergunning in te trekken respectievelijk te weigeren;

Met aan Gedeputeerde Staten het verzoek om terug te komen op het besluit tot het verlenen van de verklaring van geen bezwaar, eveneens op grond van de hier voorstaande motivering;

met bepaling, dat aan reclamanten bij gegrond verklaring een vergoeding voor de kosten van rechtsbijstand, van rechtswege verleend wordt toegekend, conform de daarvoor geldende maatstaven.

Reclamante rekent erop, dat zij de gelegenheid krijgt om het hiervoor weergegeven bezwaar in een hoorzitting ten overstaan van de commissie bezwaarschriften toe te lichten. Een uitnodiging daartoe zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,

Mr.M.Lanen