

Bodegraven-Reeuwijk

Polder Oukoop en Negenviertel

Nota Inspraak en Overleg

identificatie

projectnummer:

190100.17139.00

projectleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

planstatus

datum:

03-07-2013

opdrachtgever:

gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Overlegreacties	5
2.1. LTO Noord, Weide en Waterpracht en De Parmey	5
2.2. Gemeente Vlist	5
2.3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	6
2.4. N.V. Nederlandse Gasunie	6
2.5. Hoogheemraadschap van Rijnland	6
2.6. Provincie Zuid-Holland	8
3. Inspraakreacties	11
3.1. A. van Boheemen, Oukoopsedijk 9	11
3.2. A. Lock, Oukoopsedijk 16	12
3.3. J. Plak, Oukoopsedijk 17	12
3.4. B. Neugebauer, Prinsendijk 10	13
3.5. A.J.W. Zoetelief en M. van Wijngaarden, Oukoopsedijk 13	14
3.6. Vereniging van Eigenaren De Sluipwijkse Plassen, Lecksdijk 18	15
3.7. C.M.S. de Fraiture, Oukoopsedijk 2 en 4	19

Bijlage:

1. Milieuonderzoek Oukoopsedijk 9.

1. Inleiding

3

Het voorontwerpbestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft vanaf 21 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een schriftelijke reactie in te dienen. In deze Nota Inspraak en Overleg zijn allereerst in hoofdstuk 2 de ingekomen reacties van de overlegpartners samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 3 zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Per reactie is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. LTO Noord, Weide en Waterpracht en De Parmey

Samenvatting

De partijen hebben een gezamenlijke overlegreactie ingediend waarin de vraag wordt gesteld of de gemeente zich bewust is van de externe werking die voortvloeit uit de realisatie van het bestemmingsplan, gelet op twee aspecten:

1. Indien in de toekomst zeldzame planten of dieren zich zullen vestigen in Polder Oukoop en Negenviertel kan dit belemmeringen opleveren voor bedrijven in de directe omgeving, gelet op onder andere de ammoniakuitstoot van deze bedrijven.
2. Door de vernatting en verruiging zal het gebied nog meer ganzen, smienten en zwanen aantrekken. Deze dieren zullen tevens in het gebied rondom Polder Oukoop en Negenviertel gaan fourageren, waardoor nog meer vraatschade en vervuiling in de directe omgeving zal optreden.

De partijen verzoeken de gemeente om in het plan op te nemen dat schade die voortvloeit uit de ontwikkeling in de komende jaren vergoed blijft. Het betreft dan de gebieden Laag- en Hoogeind, Parallelweg, Steinsedijk en Westeinde (Waarder).

Beantwoording

De polder Oukoop en Negenviertel is door hogere overheden aangewezen als Natura 2000-gebied, Habitatrictlijngebied en Vogelrichtlijngebied. Tevens is in Rijks en principaal beleid realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur in deze polder voorzien. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte natuurontwikkeling is een nadere invulling van deze aanwijzingen. De natuurontwikkeling is reeds vastgelegd via het provinciale natuur(beheer)beleid en de verleende beschikkingen voor particulier natuurbeheer. De soorten in het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettebroek en Polder Stein" zijn niet vermessinggevoelig. Dat betekent dat er voor dit gebied geen beperkingen voor agrarische bedrijven gelden voor wat betreft stikstof. Alleen via een aparte procedure kan een gebied worden aangewezen als habitatgebied voor vermessinggevoelige soorten. Eventuele beperkingen als gevolg daarvan zijn vastgelegd in de Natuurbeschermingswet. Deze wet wijzigt niet door het nieuwe bestemmingsplan. Dat is ook niet mogelijk, omdat de gemeente hiertoe niet bevoegd is.

De beoogde inrichting van het gebied voor de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebied is gericht op het kwalitatief verbeteren van leefgebied. Ook het Beheerplan voor het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein" (zie §4.1.3) heeft als doel om de oppervlakte en kwaliteit van het leefgebied van de doelsoorten te behouden. Beiden zijn niet gericht op het doen vergroten van de populatie. Op basis hiervan wordt niet verwacht dat het aantal smienten en (kleine) zwanen in het betreffende natuurgebied en de overlast en/of schade in omliggende gebieden zal toenemen. Voor wat betreft overlast en schade door ganzen staat in paragraaf 7.3.11 van het voornoemde Beheerplan dat er in de zomerperiode schadebestrijding plaatsvindt door verjaging (met afschot) en het voorkomen van uitkomen van eieren. Indien dergelijke maatregelen door grondeigenaren ter voorkoming van schade onvoldoende effect hebben kunnen grondeigenaren een aanvraag

indienen voor een financiële tegemoetkoming voor de geleden schade uit het Faunafonds of Faunabeheerplan. Ook dit onderdeel is in het Beheerplan opgenomen in paragraaf 2.2.1, onder kopje Faunabeheer. Deze regelingen zijn opgesteld en worden uitgevoerd door het Rijk en/of provincie. Dit zijn geen regelingen van de gemeente en daarom kan in het bestemmingsplan niet worden opgenomen dat deze schade vergoed blijft de komende jaren.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Gemeente Vlist

Samenvatting

De gemeente Vlist heeft schriftelijk laten weten geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Samenvatting

Het plangebied van het bestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel ligt niet in het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel is door de Nederlandse Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Nederlandse Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting

- a. Voor het Hoogheemraadschap van Rijnland is het essentieel dat het watersysteem in het plangebied zo min mogelijk wordt opgedeeld in aparte peilgebieden, omdat dit leidt tot versnippering en verkleining van het leefgebied van organismen. Grote peilgebieden vormen een robuust en veerkrachtig watersysteem. Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan akkoord gaan met de gekozen wijze van bestemmen. De aanpassing van het peilbesluit voor het betreffende gebied wordt binnenkort door het Hoogheemraadschap genomen. Uitgangspunt daarbij is een streefpeil van -2,22 m NAP jaarrond (differentiërend tussen -2,17 m NAP en -2,22 m NAP). Er zullen met het nieuwe peilbesluit geen onderbemalingen meer zijn en in beginsel ook niet worden toegestaan.
- b. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de watergang langs de Oukoopsekade niet strookt met de door het Hoogheemraadschap gewenste verbreding. Deze wil de watergang aan de andere kant van de Oukoopsekade verbreden. Het Hoogheemraadschap verzoekt de ligging van deze watergang te verplaatsen.

Beantwoording

- a. De informatie betreffende het te nemen peilbesluit wordt verwerkt in paragraaf 4.12 van de toelichting.
- b. De gemeente wil de nieuwe watergang in het bestemmingsplan mogelijk maken. De ligging van de watergang wordt op de verbeelding aangepast.

Conclusie

- a. De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
- b. De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

2.6. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het bestemmingsplan op enkele punten niet conform het provinciale beleid is opgesteld.

- a. De ontwikkeling van het landgoed op de locatie Oukoopsedijk 8 bevat een tweetal elementen die in strijd zijn met de Verordening Ruimte, namelijk de realisatie van een woning binnen de EHS en de aanleg van een erfweg buiten de bebouwingscontour. Voor beide elementen dient een ontheffing op grond van artikel 21 lid 2 van de Verordening te worden aangevraagd.
Verder voldoet het landgoed momenteel nog niet aan de voorwaarde dat vastgelegd moet zijn dat het landgoed voor 90% openbaar toegankelijk moet zijn. Dit dient in een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn geregeld, alsmede in de planregels van het bestemmingsplan te worden vastgelegd (voorwaardelijk bestemmen). De provincie heeft eerder aangegeven bereid te zijn ontheffing te verlenen voor de 5 woningen. De provincie verzoekt de gemeente het ontheffingsverzoek in te dienen zodra de intentieovereenkomst tussen de familie De Goeij en Kool Living bv is getekend.
- b. In het voorontwerpbestemmingsplan is een regeling voor de molenbiotop opgenomen. Deze regeling komt niet overeen met de eisen uit de Verordening Ruimte. Verzocht wordt aan te sluiten bij artikel 16, lid 1, onder b1 in plaats van artikel 16, lid 1, onder b2. Het betreft hier namelijk een buitengebied, waarbij artikel 19, lid 2 teveel ruimte biedt.

- c. Het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein zal naar verwachting alsnog worden aangewezen voor het habitatype 'glanshaverhooiland'. Omdat het bestemmingsplan voor langere tijd zal gelden, is het in ieder geval verstandig om nu alvast rekening te houden met de bescherming van dit habitatype op grond van de Nb-wet. Dit houdt onder meer in dat de effecten van stikstof op het gebied 'Polder Stein' zwaarder zullen wegen. Overleg tussen de provincie en de gemeente over het beheersplan van dit gebied en welke consequenties dat heeft voor de bestemmingsplantoetsing is van belang. Dit zal tevens tot gevolg hebben dat hoofdstuk 4 van de Milieukundige onderbouwing ecologie (bijlage 3 bij de toelichting) hierop aangepast dient te worden. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over twee agrarische bedrijven die hun bedrijfsactiviteiten beëindigen. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen antwoord op de vraag wat de status is van deze bedrijven. Beschikken zij nog over een Wm-vergunning en wordt deze vergunning ingetrokken? Met andere woorden, hoe is gewaarborgd dat deze twee bedrijven daadwerkelijk stoppen? Er is geen berekening van stikstofdepositie in de huidige en toekomstige situatie opgenomen. Er wordt volstaan met de redenering dat het totale aantal koeien in de polder afneemt en dat de stalsystemen en de globale ligging gelijk blijven en dat daardoor 'kan worden aangenomen dat de depositie afneemt'. De provincie verzoekt dit nader te onderbouwen op basis van berekeningen. Drie ontwikkelingen vinden (deels) plaats binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied, namelijk de realisatie van de landgoedwoningen, de aanleg van een ontsluitingsweg in de richting van de landgoedwoningen en de bouw van de nieuwe stal van familie De Goeij. De provincie vindt de mededeling 'dat het hier slechts om een beperkt oppervlak van het Natura 2000-gebied gaat' te kort door de bocht. Bouwen in een Natura 2000-gebied is strijdig met de provinciale beleidslijn bij de vergunningverlening op basis van de Nb-wet zodat afwijking nader onderbouwd dient te worden. Het is hierbij goed te realiseren dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als niet aannemelijk kan worden gemaakt dat een Nb-wetvergunning kan worden verleend.
- d. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat enkele percelen die inmiddels zijn aangekocht of bijna worden aangekocht voor natuurdoeleinden. De provincie verzoekt deze gronden alvast als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

- a. De bij stedelijke functies (wonen) behorende infrastructuur vallen onder het begrip 'stedelijke functie', zoals opgenomen in de Verordening Ruimte (VR). Volgens indiener valt de nieuwe erfweg ook hieronder en is daarom ontheffing van de VR nodig. Een ontheffing zal door de gemeente worden aangevraagd. Hierbij wordt opgemerkt dat de meest zuidelijke nieuwe woning aan de Oukoopsedijk 8 volgens kaart 3 van de VR in het gebied ligt dat is aangeduid als 'blijvend agrarisch gebied binnen Natura 2000' hetgeen wordt aangemerkt als 'EHS op land'. De vier nieuwe woningen liggen volgens die kaart in 'bebouwd gebied', dat geen EHS is. In artikel 5 VR (EHS) zijn bestaande erven tekstueel uitgesloten, dat inhoudt dat gronden die als erf worden gebruikt als 'bebouwd gebied' worden aangemerkt en evenmin in de EHS liggen. De meest zuidelijke nieuwe woning wordt op bestaand erf/tuin gerealiseerd. Echter worden in artikel 3, lid 2, sub b, VR (landgoederen) erven niet tekstueel uitgesloten, waardoor de meest zuidelijke nieuwe woning volgens dit artikel wel in de EHS ligt. Het zal niet de bedoeling zijn geweest om in de VR een dergelijk onderscheid aan te brengen. Overigens sluit het Beheersplan bestaande erven uit van het Natura 2000-gebied. Om te voldoen aan de betreffende voorwaarde, wordt een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten, waarin wordt geregeld dat het landgoed voor 90% openbaar toegankelijk zal zijn. Tevens wordt in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de openstelling van het landgoed voor

publiek planologisch wordt afgedwongen. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan dat deze overeenkomst is gesloten.

Ter voldoening aan de provinciale voorwaarden voor de ontheffing, stuurt de gemeente de overeenkomst voor de grondruil tussen partijen zo spoedig mogelijk aan de provincie. Naar verwachting passeert de akte per 19 juni 2013.

- b. De regeling voor de molenbiotop wordt aangepast. In artikel 19.1 onder b wordt 1/30 vervangen door 1/100.

- c. Op het moment van opstellen van de 'Milieukundige onderbouwing ecologie' was de voorgenomen aanwijzing van Polder Stein-noord als habitatgebied nog niet bekend. Er is nog geen besluit tot aanwijzing genomen en daarom hoeft, strikt genomen, hiermee nog geen rekening te worden gehouden. Daarom zal de 'Milieukundige onderbouwing ecologie' niet worden aangepast. Wel acht de gemeente het verstandig om mogelijke effecten te onderzoeken. Daarom is in de ontwerp-PlanMER de effecten van de stikstofdepositie in Stein-noord beoordeeld. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in dit gebied zal dalen. Op enkele kansrijke percelen binnen 1 km van de natuurboerderij is sprake van een beperkte toename (circa 1 mol N/ha/jaar). Maar de totale stikstofdepositie in Stein-noord daalt echter tot onder de Kritische Depositie Waarde en vormt daarom geen (significante) belemmering voor de ontwikkeling van het gewenste habitattype in Stein-noord.

De voormalige twee agrarische bedrijven vielen onder het Activiteitenbesluit. Een ontwikkelaar heeft deze complexen aangekocht en wil hier een vervolgfunctie aan geven. In de tussentijd houden andere agrariërs vee op het erf. De ontwikkelaar verkoopt de bijbehorende weilanden aan de natuurboerderij en/of Staatsbosbeheer, met uitzondering van de weilanden die bij het landgoed gaan behoren. Dit bestemmingsplan maakt de vervolgfuncties op de erven mogelijk, mits alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en het landgoed is aangelegd. In een anterieure exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is overeengekomen dat initiatiefnemer binnen 12 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een aanvraag heeft ingediend voor onder meer de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing.

In het kader van de PlanMER is de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebied berekend en hieruit wordt geconcludeerd dat de depositie in deze gebieden afneemt.

Alle nieuwe woningen worden opgericht op gronden die in de exclaveringsformule van het Beheerplan Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' (3.1.2) worden aangemerkt als bestaand erf. De meest zuidelijke nieuwe woning aan de Oukoopsedijk 8 is in gebruik als tuin, tevens staan er twee kleine bouwwerken. Het achterste deel van de nieuwe stal, de halfverharde erfweg en het landgoedpad, liggen wel in het Natura 2000-gebied. De nieuwe stal is nodig voor de exploitatie van de natuurboerderij en de paden voor het kunnen realiseren van het landgoed. Gelet op het feit dat op die locaties geen doelsoorten voorkomen, het oppervlakteverlies gering is en er voldoende habitat overblijft, worden geen significante nadelige effecten verwacht. De tekst van de 'Milieukundige onderbouwing ecologie' wordt daar waar nodig aangevuld. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende aannemelijk is gemaakt dat een Nb-wetvergunning kan worden verleend.

- d. Indiener heeft aanvullend aangegeven dat het de volgende percelen betreft: de weilanden behorende bij het agrarische bedrijf aan de Oukoopsedijk 7, het perceel achter Oukoopsedijk 19 en twee percelen weiland ten zuiden van Oukoopsedijk 14. De provincie heeft budget beschikbaar gesteld voor subsidie voor particulier natuurbeheer in Oukoop. Dit besluit heeft de provincie op 2 mei 2013 gepubliceerd en vanaf dat moment kunnen particulieren een aanvraag indienen. De natuurboerderij aan de Oukoopsedijk 20 heeft overeenstemming bereikt om de weilanden, behorende bij de Oukoopsedijk 7, over te nemen en heeft aangegeven ook voor deze percelen een subsidieaanvraag in te gaan dienen. Daarom heeft zij verzocht om vooruitlopend hierop een natuurbestemming op te nemen. Verder is het aannemelijk dat de eigenaar van de percelen ten zuiden van

Oukoopsedijk 14 wederom een subsidieaanvraag indient. Beide gronden zijn opengesteld voor deze subsidie en naar verwachting besluit het bevoegd gezag over deze subsidieaanvragen voordat bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor het perceel achter Oukoopsedijk 19 is reeds subsidie verleend. Op basis hiervan is er voldoende zicht op de realisatie van natuur op deze percelen. Daarom wordt op deze percelen de natuurbestemming opgenomen.

Conclusie

- a. De reactie leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding.
- b. De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
- c. De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
- d. De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

3.1. A. van Boheemen, Oukoopsedijk 9

Samenvatting

Op het perceel Oukoopsedijk 9 is een timmerwerkplaats gelegen. Op het naastgelegen perceel, Oukoopsedijk 11, wordt in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling een compensatiewoning toegestaan. Het timmerbedrijf behoort tot categorie 2 van de VNG-brochure, waarvoor een richtafstand van 30 m tot woningen van derden geldt. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de regels is voor een timmerfabriek een richtafstand van 50 m opgenomen. Deze afstand komt overeen met de uitkomst van het geluidsonderzoek dat tegelijk met de melding AMVB Wet milieubeheer is ingediend. Indien, zoals de verbeelding aangeeft, het bouwvlak geheel bestemd wordt voor woondoeleinden, komen de voormalige aan-/uit- en bijgebouwen binnen de zone van 50 m te liggen en vormen daarmee een potentiële belemmering voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de woonbestemming op minimaal 50 m van het bedrijf komt te liggen.

Beantwoording

Op verzoek van de gemeente heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) een advies opgesteld over de eventuele belemmeringen van de nieuwe woning op het timmerbedrijf aan de Oukoopsedijk 9. Dit advies d.d. 22 april 2013 is als bijlage 1 toegevoegd aan deze Nota inspraak en overleg. Hieronder een korte samenvatting.

Op basis van een vrijstelling (artikel 19 WRO) uit 2001 is in de achterste loods een timmerwerkplaats toegestaan. In de bestemmingsplanherziening uit 2004 is voor het gehele perceel een bedrijfsbestemming opgenomen: Bot(2) (opslag en timmerwerkplaats in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten). De toegestane maximale oppervlakte van de timmerwerkplaats bedraagt 210 m². Voor de opslag geldt een toegestane maximale oppervlakte van 1.000 m². Op basis van deze herziening heeft de ODMH geïnterpreteerd dat de timmerwerkplaats past binnen deze bestemming, voor zover het bedrijf valt onder categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Uit de inspraakreactie maakt de ODMH op dat inspreker van mening is dat het bedrijf onder categorie 3.1 van de SvB valt en dat een richtafstand naar woningen van 50 m geldt voor een timmerwerkplaats tot 200 m² en voor spuitactiviteiten.

Tijdens het milieuonderzoek voor het bestemmingsplan is gebleken dat het timmerbedrijf past binnen SBI-code 41, 42, 43 en volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' valt onder aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlak van minder dan 1.000 m². Dit komt overeen met categorie 2 met een richtafstand van 30 m. Op basis van de geldende milieuvorschriften met betrekking tot spuitactiviteiten geldt, in tegenstelling tot het gestelde in het verslag van de commissie OR, geen afstand meer dan 50 m. Er is dan ook geen gegronde reden om vooralsnog rekening te houden met een afstand van meer dan 30 m.

Het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Oukoopsedijk 11 is geprojecteerd op 55 m van het bouwvlak van het bedrijf. Hiermee wordt voldoende afstand aangehouden.

Conform de 1^e herziening van het bestemmingsplan Plassen, Natuur- en Weidegebieden, is voor de opslag op de locatie Oukoopsedijk 9 1.000 m² bebouwing toegestaan. Ambtelijk is geconstateerd dat deze bouwmogelijkheid abusievelijk niet overgenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit wordt hersteld.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden ambtelijk de bouwregels voor deze locatie aangepast.

3.2. A. Lock, Oukoopsedijk 16

Samenvatting

Op 11 november 2011 heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een omgevingsvergunning verleend aan inspreker voor werken en werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het weideperceel rondom de woning Oukoopsedijk 16. Op het perceel worden watergangen, natuurvriendelijke oevers, een boomgaard en moestuin, een grasveld, een amfibieënpool en een eenvoudige brug gerealiseerd. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak Wonen - 3 overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het weideperceel is bestemd als Natuur. Inspreker acht de bestemming Natuur niet passend bij de herinrichting van het weideperceel en verzoekt de gronden op te nemen in het bestemmingsvlak Wonen - 3. In de moestuin worden producten voor eigen gebruik geteeld. Ten behoeve van deze teelt wenst inspreker een kleine kas van 5 m bij 3 m te bouwen. Inspreker verzoekt de gemeente deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

De herinrichting van het weideperceel is in 2011 vergund. De moestuin en de tuinuitbreiding worden gebruikt ten behoeve van de woning. Van natuurontwikkeling is geen sprake. De gemeente acht de bestemming Wonen - 3 dan ook passender dan de bestemming Natuur. Het bestemming- en bouwvlak Wonen - 3 wordt daarom vergroot ter plaatse van de moestuin en de uitbreiding tuin. Binnen het bouwvlak Wonen - 3 kunnen bijgebouwen bij de woning gebouwd worden. Indien de kas een bouwhoogte lager dan 2 m krijgt, valt deze onder de bouwregels voor kleine gebouwen en bouwwerken, zoals opgenomen in artikel 10.2 (max. 15 m²). Indien de bouwhoogte hoger wordt dan 2 m, valt de kas onder de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij de woning (max. 50 m²).

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

3.3. J. Plak, Oukoopsedijk 17

Samenvatting

De locatie Oukoopsedijk 17 is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als Wonen - 3 met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bebouwing'. Inspreker maakt hier bezwaar tegen en wenst de vigerende agrarische bestemming te behouden.

Beantwoording

Bij de Omgevingsdienst Midden-Holland is sinds 1990 geen melding gemaakt van agrarische activiteiten. Dit betekent dat er gedurende de gehele planperiode van het bestemmingsplan Plassen, Weide- en Natuurgebieden geen agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden op de locatie. Hieruit heeft de gemeente opgemaakt dat het agrarische bedrijf is gestopt.

Het is niet realistisch dat zich op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijf vestigt, gelet op de beperkte oppervlakte aan beschikbare landbouwgrond en de beperkingen vanuit de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Op het erf wordt nog wel gewoond en dat vormt nu de hoofdfunctie. De bestemming Agrarisch is niet langer passend en realistisch. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen, met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarische bebouwing'.

Volgens jurisprudentie is bij elke woonbestemming het houden van hobbydieren toegestaan. Dit hoeft niet in een bestemmingsplan opgenomen te worden.

Op voormalige agrarische percelen zijn vaak meer en grotere gebouwen aanwezig dan toegestaan binnen de erfbebouwingsregeling van Wonen. Deze gebouwen mogen behouden worden, maar mogen niet worden vernieuwd of uitgebreid. Indien vernieuwing gewenst is, kan gebruik worden gemaakt van de saneringsregeling, waarbij het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% van de voormalige bebouwingsoppervlakte mag bedragen, met een maximum van 500 m². Om een doelmatig gebruik van deze gebouwen mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van nevenfuncties in deze voormalige agrarische bebouwing.

Tevens is het mogelijk om via een afwijking de Ruimte voor Ruimte-regeling toe te passen.

Gelet op de regeling voor het behoud en gebruik van de voormalige agrarische bebouwing, de mogelijkheid tot het houden van hobbydieren en de Ruimte voor Ruimte-regeling, is de gemeente van mening dat de bestemming Wonen - 3 voldoende mogelijkheden biedt voor deze locatie.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4. B. Neugebauer, Prinsendijk 10

Samenvatting

Inspreker verzoekt om een bestemmingsplanwijziging overeenkomstig met de door inspreker voorgestelde plannen voor particulier natuurbeheer op het perceel tussen de Prinsendijk en de Oukoopsedijk. De wijziging houdt in dat aan de kant van de Oukoopsedijk een schuur/uitvalsbasis wordt toegestaan ter ondersteuning van aanleg en onderhoud van het particulier natuurbeheer.

Reactie

De gehele Polder Oukoop heeft een hoge waarde als historische landschappelijk vlak. Het is een zeer waardevol open veenweidegebied met een kenmerkend kavelpatroon. Ook de aanwezige onvoltooide vervening in de vorm van veenputten is zeer waardevol. Om die reden wordt zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe bebouwing buiten bestaande bouwvlakken in het gebied. Aangezien ook nog niet vaststaat dat het natuurplan daadwerkelijk doorgang vindt, bestaat er evenmin aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan een bebouwingsmogelijkheid voor een schuur/uitvalsbasis en een natuurbestemming op te nemen. Indien vaststaat dat het gebied voor natuur zal worden gebruikt, bestaat er geen bezwaar om in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure alsnog een natuurbestemming op te nemen.

Indiener heeft tevens een principeverzoek over de schuur/uitvalsbasis ingediend. Hierop wordt in een aparte brief gereageerd.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5. A.J.W. Zoetelief en M. van Wijngaarden, Oukoopsedijk 13

Samenvatting

De inspraakreactie richt zich op de ontwikkeling op de locatie Oukoopsedijk 8.

- a. De in het plan opgenomen bebouwing vindt voor een deel plaats in Natura 2000-gebied. Dat is strijdig met wat in het kader van Natura 2000 is vastgesteld. Bovendien neemt het een deel van het doorzicht weg, aan welk aspect een groot belang wordt gehecht in de diverse vastgestelde plannen van diverse overheden. Inspreker vraagt zich af waarom hiervoor gekozen is en hoe de vaststelling en goedkeuring van deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden.
- b. De extra toegangsweg zoals in het plan geprojecteerd, wordt niet beargumenteerd en een alternatief wordt niet geboden. Een andere oplossing is mogelijk door te kiezen voor het bestaande pad met hek direct links van de toegang van Wiltenburg. Het karakter van het landschap wordt hierdoor minder verstoord, de route is 200 m korter en er hoeft geen toegangsbrug aangelegd te worden.
- c. Niet eerder werd melding gemaakt van de aanleg van ligplaatsen. Indien dat toch gaat plaatsvinden, wenst inspreker dat deze beheerd gaan worden door de op te richten privaatrechtelijke instelling. Ook ziet inspreker graag dat er nog meer ligplaatsen worden aangelegd voor de directe buurtbewoners met oneven huisnummers. Deze kunnen dan meedelen in de upgradering van het gebied en de aanleg sluit uitstekend aan bij de 'policy' van de gemeente om in het Plassengebied waar mogelijk vaarverbindingen bij woningen te realiseren.
- d. Onduidelijk is tot op heden wie zitting gaat nemen in de privaatrechtelijke instelling voor het landgoed. Inspreker geeft aan dat vertegenwoordiging vanuit de bestaande bewoners een redelijk vereiste is.
- e. Een aantal keuzes lijkt te zijn gemaakt puur op financiële gronden. De vraag rijst of de onderbouwing ervan openbaar wordt gemaakt of dat een delegatie van de gemeenteraad vertrouwelijk inzicht krijgt in de onderbouwing, alvorens het bestemmingsplan voor het deel van Kool Living wordt goedgekeurd door de gemeenteraad.

Beantwoording

- a. De nieuwe woningen op de Oukoopsedijk 8 worden niet in het Natura 2000-gebied opgericht, maar op het bestaande erf en tuin. In het Beheerplan voor het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' zijn in de exclaveringsformule bestaande erven en tuinen omschreven en uitgesloten. Verder wordt er 1.429 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt 850 m² aan nieuwe woningen met een bepaalde beeldkwaliteit teruggebouwd. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Van de vermindering van doorzicht is naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Tevens bevat het plan een passende vervolgfunctie voor het voormalige agrarische complex en draagt het landgoed bij aan de natuurdoelen en daarmee ook aan de doelen voor bodem en water in de polder. Deze ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen.

- b. Op pagina 18 van de onderbouwing voor de percelen Oukoopsedijk 8 en 11 (bijlage 1 van het bestemmingsplan), is aangegeven dat een erfonthoudingspad wordt aangelegd om de monumentale poort en de boerderij te ontlasten en te beschermen. Dit pad ontsluit het erf in oostelijke richting op de Oukoopsedijk en er wordt gebruikgemaakt van de bestaande dam en hekwerk. Andere opties zijn overwogen, maar minder wenselijk bevonden. In het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor het landgoed is hier nader op ingegaan. Dit beeldkwaliteitsplan zal als bijlage aan de onderbouwing voor de percelen Oukoopsedijk 8 en 11 worden toegevoegd.
- c. De initiatiefnemer heeft het plan om de waterverbinding met de plas geschikt te maken voor varen. Dit plan is besproken met het Hoogheemraadschap en de gemeente. Een vaarverbinding naar de Oukoopsedijk 11 bleek vanwege waterhuishoudkundige redenen niet zomaar mogelijk. De gemeente is graag bereid om met inspreker in het algemeen over vaarverbindingen en ligplaatsen in overleg te treden, maar de gemeente realiseert deze niet actief in het kader van de ontwikkelingen in Oukoop.
- d. In het kader van de ontwikkeling is inderdaad gesproken over het oprichten van een stichting. Hierin kunnen diverse deskundige partijen plaatsnemen. De initiatiefnemer werkt momenteel aan de oprichting van een stichting die de eigenaar/eigenaren adviseert over duurzaam beheer en instandhouding van het landgoed.
- e. De economische haalbaarheid en onderbouwing worden betrokken bij de overweging om medewerking te verlenen. Dat is ook aan de orde bij de overweging om wel of niet mee te werken aan de vijfde woning. Een dergelijke onderbouwing bevat financiële bedrijfsinformatie, dat daarom vaak niet voor publiek openbaar wordt gemaakt.

Conclusie

- a. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
- c. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- d. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- e. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6. Vereniging van Eigenaren De Sluipwijkse Plassen, Lecksdijk 18

Samenvatting

- a. Vereniging De Sluipwijkse Plassen heeft in de afgelopen jaren als gastvrouw gefungeerd voor informatieavonden voor eigenaren en bewoners in polder Oukoop en Negenviertel over de ontwikkelingen in 'hun' polder. Op deze avonden vertelden vertegenwoordigers van de gemeente, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland, Staatsbosbeheer, Kool Living B.V. alsook familie De Goeij, over de voortgang van de plannen. De avonden werden druk bezocht. De inzet van alle betrokken partijen bij de ontwikkelingen in Oukoop en Negenviertel wordt zeer gewaardeerd. Het met elkaar in gesprek gaan heeft zijn vruchten afgeworpen. Dat er door de diverse, vaak uiteenlopende belangen ook discussie ontstaat, is een logisch gevolg. De inzet van de familie De Goeij om een natuurboerderij op te zetten werd en wordt alom zeer gewaardeerd. Desalniettemin zijn er ook zorgen en wordt met kritische blik gekeken naar met name het aantal nieuwbouwwoningen als gevolg van de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de inpassing van deze woningen in het landschap. Deze zorgen zijn in de inspraakreactie verwoord. Inspreker hoopt echter van harte ook tijdens de verdere procedure met elkaar in gesprek te blijven.
- b. De polder Oukoop en Negenviertel is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Plassen, Natuur- en Weidegebieden'. Voor het plassengebied is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie

- Plassengebied. Polder Oukoop en Negenviertel maakt onderdeel uit van deze visie. Nu wordt voor de polder een apart bestemmingsplan opgesteld en maakt het gebied geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan voor het Plassengebied. Het is inspreker onduidelijk waarom er voor de polder een apart bestemmingsplan nodig is.
- c. In de eerste zin van paragraaf 2.2 wordt het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden vermeld. Dit moet zijn het Hoogheemraadschap van Rijnland.
 - d. Voor de locatie Oukoopsedijk 13 is een gedoogbeschikking afgegeven voor een school voor fly-fishing. Deze activiteit is niet opgenomen in de tabel met nevenfuncties bij voormalige bedrijfsbebouwing. Inspreker vraagt zich af hoe het kan dat voor deze activiteit een gedoogbeschikking is afgegeven en deze activiteit is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
 - e. Onder het kopje Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op bladzijde 17 van de toelichting, dient de zinsnede 'ten noorden van Oukoopsedijk 5' gewijzigd te worden in 'ten noorden van Oukoopsedijk 15'.
 - f. Tegen het collegebesluit om de status van gemeentelijk monument voor Oukoopsedijk 10 in te trekken is beroep aangetekend. Inspreker gaat er vanuit dat als Oukoopsedijk 10 wel als gemeentelijk monument aangemerkt blijft, dit ook op de verbeelding wordt vermeld.
 - g. De nieuwe eigenaar van Oukoopsedijk 11 wenst de bestemming om te zetten naar Wonen en gebruik te maken van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. Conform deze regeling kan op dit perceel een tweede woning van 790 m³ worden gerealiseerd. Daar de maatvoering op afbeelding 12 ontbreekt, is niet duidelijk of deze nieuw te bouwen woning binnen het bouwvlak valt (maximaal 65 m breed). Inspreker verzoekt deze ontbrekende gegevens alsnog aan te leveren.
 - h. De nieuwe eigenaar van Oukoopsedijk 8 wenst gebruik te maken van provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling en de Landgoederenregeling. Hierbij wordt niet uitgegaan van het vastgestelde gemeentelijke beleid wat betreft de Landgoederenregeling, maar van voorgenomen beleid. Inspreker vraagt zich af hoe dit kan.
 - i. De provincie heeft ingestemd met het verzoek om nog een extra woning te bouwen op het landgoed Wiltenburg, indien de aanvraag past in het toekomstige landgoederenbeleid en indien de vastgoedontwikkelaar de resterende 47 ha grond verkoopt aan de natuurboerderij Hoeve Stein. De ontheffingsaanvraag en de financiële onderbouwing zijn niet bijgevoegd bij het bestemmingsplan.
 - j. Kool Living B.V. gaat niet uit van het vastgestelde gemeentelijk beleid wat betreft de landgoederenregeling, maar van voorgenomen beleid. Kennelijk heeft de gemeente hiermee ingestemd, want het ontheffingsverzoek aan de provincie voor een vijfde woning is van haar afkomstig. Hoe kan dit?
 - k. In de in 2010 voorgestelde verruiming van het gemeentelijk landgoederenbeleid werd een maximum van drie nieuwe woningen van 170 m² (765 m³) overeenkomstig het beleid van de provincie voldoende geacht om de realisering van een landgoed in financiële zin mogelijk te maken. Op grond waarvan (met inachtneming van het onder punt i gestelde) gaat de gemeente dan akkoord met nog een extra woning?
 - l. Op het landgoed wordt ook een nieuwbouwwoning toegestaan op grond van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het gaat voor dit perceel dus in feite om in totaal twee extra woningen boven het gestelde maximum van drie in het kader van de landgoederenregeling? Is dit meegewogen, ook financieel?
 - m. In het bestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan het feit dat de percelen Oukoopsedijk 8 en 11 beide in het Natura 2000-gebied liggen. De vijfde woning op het perceel Oukoopsedijk 8 is buiten de erfbegrenzing gelegen zoals aangegeven op de bij het Aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebieden behorende kaart. Inspreker vraagt zich af of reeds ontheffing is aangevraagd voor deze vijfde woning en zo ja, op grond waarvan. Tevens

vraagt inspreker zich af of reeds ontheffing is aangevraagd voor de ontsluitingsweg ten behoeve van de nieuwe woningen op Oukoopsedijk 8 en zo ja, op grond waarvan.

Beantwoording

- a. De avonden zijn een belangrijk onderdeel van het proces en ook de gemeente heeft deze als positief ervaren. De door inspreker geboden mogelijkheid hiertoe en de inbreng van eigenaren en bewoners waardeert de gemeente zeer. De gemeente zal inspreker en andere betrokkenen tijdens de vervolprocedure blijven informeren over het bestemmingsplan en de mogelijkheden om te reageren, eventueel via een informatieavond.
- b. De functie van de polder Oukoop en Negenviertel verschuift van agrarisch naar natuur en de polder kent een aantal beleidsopgaven, zoals ook beschreven in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan. De opgestelde plannen voor de polder zijn gericht op realisatie van de EHS (op land), duurzame waterhuishouding en remming van bodemdaling. Tevens hebben de plannen tot doel een duurzaam toekomstperspectief voor de polder te creëren, waaronder een natuurboerderij en vervolgfuncties op voormalige agrarische bedrijven. De gemeente wil die plannen op korte termijn mogelijk maken in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Plassengebied is daarentegen meer conserverend van aard en de bestemmingsplanregeling richt zich met name op de thema's wonen en recreatie. Om te voorkomen dat de bestemmingsherzieningen in de polder Oukoop en Negenviertel moeten wachten op het bestemmingsplan Plassengebied en vice versa, heeft de gemeente ervoor gekozen om twee bestemmingsplannen op te stellen. Overigens hebben de plannen niet altijd voorzien in vaststelling in dezelfde periode. Dit kan ook nog wijzigen door bijvoorbeeld de MER en/of het aantal (te) ontvangen reacties. Overigens is tijdens de vergadering van de klankbordgroep Plassengebied het plangebied voor het bestemmingsplan Plassengebied besproken en het voorontwerpbestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel is toegestuurd aan leden van de Klankbordgroep die een belang kunnen hebben bij de uitwerking van het bestemmingsplan.
- c. De polder Oukoop en Negenviertel ligt inderdaad in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De tekst wordt overeenkomstig aangepast.
- d. De betreffende eigenaar van het perceel heeft verzocht een fly fishing school te mogen beginnen en cursussen te geven in de boerderij en één bijgebouw en in een vijver op het eigen perceel en in mindere mate in de achterliggende poldersloten. Er is besloten in principe medewerking te verlenen aan een fly fishing school, omdat deze activiteiten vallen onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en geen afbreuk doen aan het omliggende landschap. Er is een gedoogbeschikking afgegeven om de periode tot bestemmingsverandering te overbruggen. De fly fishing school wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De fly fishing school is geen nevenfunctie bij een woning (artikel 10 Wonen - 3), maar valt onder kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld onder artikel 17. Daarom is de fly fishing school op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van sport - fly fishing school' binnen de bestemming Wonen - 3. Ambtelijk is geconstateerd dat deze aanduiding niet opgenomen is in artikel 10.1. Dat wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld.
- e. Deze zinsnede wordt aangepast.
- f. Er moet nog een beslissing op de ingestelde bezwaren worden genomen. Echter worden monumenten niet op de verbeelding aangeduid. Monumenten worden via de Monumentenwet beschermd en daarom is een beschermende regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Alleen MIP-panden worden op de verbeelding aangeduid, maar die zijn in het plangebied niet aanwezig. Ambtelijk is geconstateerd dat voor de Oukoopse molen wel een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de verbeelding is opgenomen, dat wordt hersteld.
- g. De nieuwe woning valt binnen de agrarische bouwstede van het huidige bestemmingsplan. Op afbeelding 12 is de oorspronkelijke agrarische bouwstede met een lichte stip-

- pellijn aangeduid. Op www.ruimtelijkeplannen.nl kan het bestemmingsplan (ID-nummer NL.IMRO.1901.12Polderoukoop) worden geraadpleegd en de ligging van de nieuwe woning worden gemeten. De gemeente acht aanvullende gegevens niet nodig.
- h. Het opgenomen aantal landgoedwoningen is afgestemd op de economische haalbaarheid van de ontwikkeling en er worden niet meer woningen toegestaan dan nodig is voor een positief saldo. Dit is in overeenstemming met het genoemde gemeentelijke beleid. Overigens bevat de regeling Nieuwe Landgoederen van de provincie geen maximum aantal landgoedwoningen meer. Bij de economische haalbaarheid is uitgegaan van een footprint van circa 170 m² per landgoedwoning, dat overeenstemt met het genoemde toenmalige voorgenomen beleid. Bij het eerdere plan heeft de initiatiefnemer geconcludeerd dat de ontwikkeling economisch niet haalbaar is en geen overeenstemming kon worden bereikt over de verkoop van de bijbehorende weilanden. Op verzoek van initiatiefnemer heeft de provincie daarop aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een extra (vijfde) woning. Hierdoor is de verkoop van de weilanden aan de nieuwe natuurboerderij mogelijk. In dit bestemmingsplan worden vijf nieuwe woningen aan de Oukoopsedijk 8 mogelijk gemaakt, waarbij wordt afgeweken van het genoemde (voorgenomen) gemeentelijke landgoederenbeleid.
 - i. De ontheffing is nog niet aangevraagd. Dat is pas mogelijk als de initiatiefnemer de weilanden aan de natuurboerderij heeft verkocht en dat zal op korte termijn plaatsvinden. Zodra de provincie de ontheffing heeft verleend wordt deze apart ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld. De genoemde financiële onderbouwing bevat bedrijfsinformatie die niet geschikt is om voor publiek openbaar te maken.
 - j. Zoals hiervoor aangegeven, maakt dit bestemmingsplan vijf nieuwe woningen aan de Oukoopsedijk 8 mogelijk, waarvan vier landgoedwoningen. De gemeente heeft nog geen ontheffingsverzoek verstuurd. De provincie heeft haar besluit niet op basis van een ontheffingsverzoek van de gemeente genomen.
 - k. De initiatiefnemer heeft destijds geconstateerd dat het vorige plan economisch niet haalbaar was. Tevens konden initiatiefnemer en maatschap De Goeij geen overeenstemming bereiken over de resterende weilanden. De initiatiefnemer heeft de noodzaak voor een extra woning financieel onderbouwd. Op grond hiervan is de gemeente voornemens om medewerking te verlenen en de ontwikkeling in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.
 - l. De betreffende Ruimte voor Ruimte-regeling en regeling Nieuwe Landgoederen staan in de provinciale Verordening Ruimte en bevatten geen maximum aantal woningen meer. Zoals hiervoor aangegeven, wordt de economische onderbouwing betrokken bij de overweging om medewerking te verlenen.
 - m. De bestaande erven liggen niet in het Natura 2000-gebied. De locatie van de meest zuidelijke nieuwe woning aan de Oukoopsedijk 8 behoort tot het bestaande erf, zoals bedoelt in de de exclaveringsformule van het beheerplan voor het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettebroek en polder Stein'. Bestaande erven worden hiermee uitgesloten van het Natura 2000-gebied. De bijbehorende kaart is een verbeelding van die exclaveringsformule en kan afwijken, maar is niet bepalend. Zoals hiervoor aangegeven wordt op korte termijn ontheffing aangevraagd op grond van artikel 21 van de Verordening Ruimte.

Conclusie

- a. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
- d. De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
- e. De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
- f. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtelijk wordt wel de verbeelding aangepast.

- g. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- h. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- i. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- j. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- k. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- l. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- m. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7. C.M.S. de Fraiture, Oukoopsedijk 2 en 4

Samenvatting

- a. Inspreker vraagt zich af waarom ervoor gekozen is om voor de Polder Oukoop en Negenviertel een apart bestemmingsplan op te stellen, in plaats van deze polder op te nemen in het bestemmingsplan Plassengebied.
- b. De planontwikkeling rond de percelen Oukoopsedijk 8 en 11 roept veel vragen op. Er wordt in de planvorming op een aantal belangrijke punten afgeweken van de geldende regels, namelijk:
 - landgoed binnen de EHS en Natura 2000 gebied;
 - nieuwe weg en brug binnen de EHS en Natura 2000 gebied;
 - woningen met een inhoud van 850 m³ in plaats van 650 m³;
 - Ruimte voor Ruimte-regeling gecombineerd met Landgoederenregeling (dubbel telling);
 - daarbovenop nog een vijfde woning;
 - realisatie vijfde woning buiten de bestaande bouwstede en binnen Natura 2000-gebied (nr. 11);
 - een nieuwe woning buiten de bestaande bouwstede en een nieuwe toegangsweg en brug (nr. 8).

Dit alles wordt verantwoord met het argument om de plannen van de betreffende projectontwikkelaar financieel rond te krijgen. Inspreker trekt deze argumentatie in twijfel. Gezien de potentiële huizenprijzen in het gebied en de toenmalige aankooprijzen van percelen 8 en 11, zou een kleiner aantal woningen voldoende moeten zijn. Ten tweede vraagt inspreker zich af op welke gronden de gemeente uitzonderingen op de regels maakt.

Beantwoording

- a. Het is wenselijk om de plannen voor de realisering van de EHS in de polder Oukoop en Negenviertel op korte termijn mogelijk te maken. Om te voorkomen dat de hiervoor gewenste bestemmingsherzieningen moeten wachten op het bestemmingsplan Plassengebied en vice versa, heeft de gemeente ervoor gekozen om twee bestemmingsplannen op te stellen. Een aantal percelen aan de Nieuwenbroeksedijk en Oukoopsedijk (2 t/m 6) liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Plassengebied. Andere percelen aan de Oukoopsedijk (5 en verder) liggen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De regels van beide bestemmingsplannen zijn op elkaar afgestemd.
- b. De agrarische bedrijven aan de Oukoopsedijk 8 en 11 zijn gestopt. De nieuwe eigenaar wil aan deze percelen een vervolgfunctie geven. Een passende vervolgfunctie is wenselijk mede in verband met behoud van de vitaliteit in deze polder. Het realiseren van een landgoed in de EHS en Natura 2000-gebied blijkt uit onderzoek mogelijk, omdat er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de beoogde natuurwaarden. De inrichting en het gebruik van het gebied is juist ten behoeve van de natuurwaarden. De nieuwe woningen worden opgericht op de bestaande erven, die via de exclaveringsformule in het Beheerplan Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'

worden uitgesloten. Op die uitgesloten gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk. Op grond van de provinciale Verordening Ruimte is het realiseren van een landgoed in de EHS niet toegestaan. De provincie heeft wel aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn ontheffing hiervan te verlenen. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan dat ontheffing is verleend.

Voor het overige wordt verwezen naar de antwoorden bij 3.6 onder h, k, l en m.

Conclusie

- a. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Milieuonderzoek Oukoopsedijk 9

1