

College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. Afdeling Planontwikkeling en -Regie
Postbus 410
2410 AK Bodegraven

Reeuwijk, 28 maart 2013

Betreft: Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel

Geacht College,

Hierbij geeft het bestuur van Vereniging De Sluipwijkse Plassen haar zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel.

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, Staatsbos-beheer, Kool Living B.V. als ook 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 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 zienswijze verwoord.

Wij hopen echter van harte ook tijdens de verdere procedure met elkaar in gesprek te blijven.

Algemeen

De polder Oukoop en Negenviertel is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het Reeuwijkse Plassengebied "Plassen, natuur- en weidegebieden". Voor het plassen-gebied is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling. De uitgangspunten hiervoor zijn, onder andere op grond van het advies van de Klankbordgroep Plassengebied, vastgelegd in de "Gebiedsvisie Plassengebied". Het voorontwerp bestemmingsplan voor het plassen-gebied ligt op dit moment eveneens ter inzage.

In eerste instantie maakte Oukoop en Negenviertel onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan voor het plassen-gebied. Nu is de polder uit dit plan gelicht en wordt hiervoor een apart bestemmingplan opgesteld om "op korte termijn de uitvoering van plannen gericht op de realisering van een deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) mogelijk te maken".

Het is ons niet duidelijk waarom hiervoor een apart bestemmingplan noodzakelijk is. Immers:

1. “Op korte termijn”: De planning voor vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het plassegebied en dat voor Oukoop en Negenviertel is gelijk, nl. december 2013. Het tijdsbestek is dus geen reden.
2. Het onder paragraaf 2.2 van het voorontwerp bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel vermelde inrichtingsplan benoemt de opgave voor deze polder en de hiervoor te nemen inrichtingsmaatregelen, maar geeft niet aan waarom deze moeten leiden tot een voor Oukoop en Negenviertel afzonderlijk bestemmingsplan.
3. De in deze paragraaf genoemde onderdelen van het inrichtingsplan zijn, met uitzondering van de exploitatie van Natuurboerderij Hoeve Stein, niet wezenlijk verschillend van die in het onder het bestemmingsplan Plassengebied vallende deel van de EHS en Natura 2000.
4. Oukoop en Negenviertel omvat slechts een deel van het onder de EHS en Natura 2000 vallende gebied, het overige blijft opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het plassegebied. Dit is, zeker voor de burger, verwarrend. Dit wordt nog versterkt door het ontbreken van inzicht in de gronden voor een afzonderlijk bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel en de op het eerste gezicht grillige begrenzing van dit bestemmingsplan.
5. De Klankbordgroep Plassengebied is niet geraadpleegd noch geïnformeerd over het feit, dat Oukoop en Negenviertel niet langer deel uitmaakt van het bestemmingsplan voor het Reeuwijkse Plassengebied.

Paragraaf 2.2 Transformatie Polder Oukoop en Negenviertel

In de eerste zin wordt het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden vermeld. Dit moet zijn het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Paragraaf 2.3 Nieuwe ontwikkelingen

Blz. 13, eerste aandachtspunt.

Voor Oukoopsedijk 13 en 17 wordt de bestemming wegens beëindiging van de agrarische activiteiten omgezet naar een bouwvlak Wonen.

Vermeld wordt, dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt de agrarische gebouwen te gebruiken ten behoeve van nevenfuncties. Deze nevenfuncties zijn opgenomen in tabel 10.2 bij paragraaf 10.5 (Afwijken van de gebruiksregels) van “Regels”.

Voor Oukoopsedijk 13 is een gedoogbeschikking afgegeven voor een school voor fly fishing. De nevenfunctie “fly fishing” staat echter niet in deze tabel.

Wij vragen ons af:

1. Waarom en op grond waarvan voor een school voor fly fishing een gedoogbeschikking is afgegeven.
2. Op de verbeelding staat de nevenfunctie “fly fishing” aangegeven. Dit ondanks het feit, dat deze functie niet in de hiervoor vermelde tabel wordt genoemd. Hoe kan dit?
3. Bedrijfsmatige nevenfuncties zijn niet toegestaan bij de bestemming Wonen (paragraaf 3.4, blz. 25). Hoe wordt de school voor fly fishing aangemerkt?

Paragraaf 3.2 Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie

Blz. 17, Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, eerste aandachtspunt.

1. Ten noorden van Oukoopsedijk 5 moet zijn Oukoopsedijk 15.
2. Tegen het collegebesluit de status van gemeentelijk monument van Oukoopsedijk 10 in te trekken is beroep aangetekend. Wij gaan ervan uit, dat indien dit beroep ertoe leidt dat de Oukoopsedijk 10 een gemeentelijk monument blijft, dit ook op de verbeelding wordt vermeld.

Bestemmingsplan Oukoopsedijk 8 en 11

De percelen Oukoopsedijk 8 en 11 liggen binnen het voorontwerp bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel. Op beide locaties, die op dit moment een agrarische bestemming hebben, is de agrarische bedrijfsvoering gestopt. Zij zijn aangekocht door Kool Living B.V.

Oukoopsedijk 11

De nieuwe eigenaar wenst voor Oukoopsedijk 11 de bestemming om te zetten naar Wonen en gebruik te maken van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. 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).

Deze ontbrekende gegevens dienen alsnog te worden aangeleverd.

Oukoopsedijk 8

Kool Living B.V. wil voor Oukoopsedijk 8 (de Wiltenburg) eveneens gebruik maken van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte **en** van de Landgoederenregeling.

Bij toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte worden de boerderij (gemeentelijk monument), hooiberg en het boenhok behouden, evenals de toegangspoort (rijksmonument). Sloop van de resterende bebouwing op het perceel geeft recht op een tweede, nieuwe woning van 930 m³.

Vervolgens wordt de Landgoederenregeling toegepast. Kool Living berekent, dat op basis van deze regeling drie woningen van 850 m³ kunnen worden gebouwd.

Daarmee zou het totaal aantal nieuw te bouwen woningen op de Wiltenburg op vier komen, nl. één op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte en drie volgens de Landgoederenregeling.

Echter: de berekening van het aantal nieuw te bouwen woningen en de omvang daarvan volgens de Landgoederenregeling is gebaseerd op een aan de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 29 november 2010 voorgelegde maar niet vastgestelde wijziging van het gemeentelijk beleid in deze.

Dit wordt ook gemeld in de laatste zin van paragraaf 3.3.4.: “De bebouwingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan wijken af van het huidige gemeentelijk landgoederenbeleid.”

Desondanks gaat het bestemmingsplan Oukoopsedijk 8 en 11 wel van dit voorgenomen maar niet vastgestelde beleid uit.

Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met het verzoek om nog een extra woning, dus in totaal vijf woningen, te mogen bouwen op het landgoed Wiltenburg. In de besluitenlijst d.d. 5 juli 2011 van Gedeputeerde Staten staat hierover opgenomen:

“Bereid om op basis van een ontheffingsaanvraag van de gemeente medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het landgoed De Wiltenburg in de EHS:

- indien de aanvraag past in het toekomstig landgoederenbeleid, zoals door GS op 7 juni 2011 goedgekeurd;
- onder de voorwaarde, dat de bouw van de 5^e woning op de Wiltenburg alleen mogelijk is, indien de vastgoedontwikkelaar de resterende 47 ha gronden verkoopt aan de natuurboerderij Hoeve Stein.”

Dit besluit heeft de provincie kenbaar gemaakt in een brief d.d. 15 november 2011 (zie paragraaf 3.2.2, blz. 13, “Nieuwe landgoederen”, 2^e alinea).

De ontheffingsaanvraag van de gemeente en de brief van de provincie in reactie daarop zijn niet bijgevoegd. Ook de financiële onderbouwing voor het aanspraak kunnen maken op extra bouw mogelijkheden ontbreekt.

Wij vragen ons af:

1. 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?
2. 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 1. gestelde) gaat de gemeente dan akkoord met nog een extra woning?

3. Op het landgoed wordt ook een nieuwbouwwoning toegestaan op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte. 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?

In het bestemmingsplan Oukoopsedijk 8 en 11 wordt voorbij gegaan aan het feit, dat beide percelen in het Natura 2000 gebied liggen. De hiervoor vermelde vijfde woning voor Oukoopsedijk 8 ligt buiten de erfbegrenzing zoals aangegeven op de bij het Aanwijzingsbesluit Natura 2000 gebieden behorende kaart.

Vragen:

1. Is ontheffing aangevraagd voor deze vijfde woning en zo ja, op grond waarvan?
2. Is ontheffing aangevraagd voor de ontsluitingsweg ten behoeve van de nieuwe woningen op Oukoopsedijk 8 en zo ja, op grond waarvan?

Wij wachten uw reactie met belangstelling af.

Vriendelijke groet,

DE SLUIPWIKSE PLASSEN

namens het bestuur,

Mirjam Dekker-Sigtermans,
voorzitter