

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Reeuwijk, oktober 2013

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel

Geacht College,

Hierbij geeft het bestuur van Vereniging De Sluipwijkse Plassen haar zienswijze op het Ontwerp bestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel (OBP Polder Oukoop en Negenviertel).

Vereniging De Sluipwijkse Plassen heeft op 28 maart jl. een inspraakreactie ingediend op het Voorontwerp bestemmingsplan (VOPB) Polder Oukoop en Negenviertel.

In de "Nota Inspraak en Overleg" heeft u op de inspraakreacties gereageerd.

De in deze nota opgenomen toezegging van de gemeente, dat zij onze vereniging en andere bij de ontwikkelingen in Polder Oukoop en Negenviertel betrokkenen wil blijven informeren tijdens de verdere procedure, ervaren wij als positief en constructief.

Op een aantal punten kunnen wij ons evenwel niet vinden in de beantwoording van onze inspraakreactie en daarmee in het OBP Polder Oukoop en Negenviertel. Hiervoor brengen wij een zienswijze in.

Algemeen

1. In het OBP Polder Oukoop en Negenviertel is voor het kunnen realiseren van landgoed De Wiltenburg, Oukoopsedijk 8, de economische haalbaarheid van dit project (mede) bepalend voor het aantal woningen dat hier wordt toegestaan. Vereniging De Sluipwijkse Plassen vindt het aanpassen van een bestemmingsplan om een project economisch haalbaar te maken op zijn minst discutabel en vraagt zich het volgende af:
 - a. Wie bepaalt en op welke wijze wat "economisch haalbaar" is?
Welke onafhankelijke deskundige adviseert hierover en controleert de financiële onderbouwing?
 - b. Een door de gemeenteraad vastgesteld beleid om op basis van economische motieven afwijking van een bestemmingsplan toe te kunnen staan, opdat op grond hiervan voor alle soortgelijke situaties een gelijkwaardige afweging kan worden gemaakt, is ons niet bekend. Graag ontvangen wij hierover nadere informatie.
 - c. In de Nota Inspraak en Overleg wordt op bladzijde 18 in punt i., laatste regel gesteld, dat de financiële onderbouwing bedrijfsinformatie bevat, die niet geschikt is om voor publiek openbaar te maken.

Door wie en op basis waarvan wordt beoordeeld of de financiële gegevens en daarmee onderbouwing van het ontheffingsverzoek wel of niet geschikt is om openbaar te maken?

2. In het OBP Polder en Negenviertel wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bestemmingsregels. Slechts bij twee onderdelen wordt daarbij verwezen naar een afwijking gebaseerd op het advies van een deskundige c.q. vastgesteld beleid.
De eerste betreft de toetsing of door een afwijking de natuur, landschaps- en cultuur-historische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangepast. Uitgangspunt is het rapport "Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk d.d. april 2008" en de aanvulling hierop "Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen d.d. maart 2009" van Watersnip Advies.
De tweede bevat de voorwaarden voor een omgevingsvergunning op gronden met een archeologische waarde aanduiding. Hier is een archeologisch onderzoek vereist, dat aantoonst dat daar waar de werken c.q. werkzaamheden worden uitgevoerd, geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat aan de betrokken archeologische waarden geen (mogelijke) schade wordt toegebracht.
Voor de overige afwijkingen van de bestemmingsregels wordt niet aangegeven op grond van welk door de gemeenteraad goedgekeurd beleid dan wel deskundig advies de afwijking wordt toegestaan.
Wij hechten zeer aan transparante bestuursbesluiten, met name ook ten behoeve van het draagvlak voor de ontwikkelingen met veelal verstrekkende gevolgen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Juist deze ontwikkelingen, zo wordt van uw kant aangegeven, waren de reden om Polder Oukoop en Negenviertel niet langer onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan voor het Reeuwijkse Plassengebied, maar onder te brengen in een apart bestemmingsplan.
Wij verzoeken u de toelichting en/of de regelgeving zodanig aan te passen, dat duidelijk is welk door de gemeenteraad vastgesteld beleid en/of deskundig advies aan een afwijking ten grondslag ligt.
Het betreft:
 - Artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels
 - Artikel 3.6 Wijzigingsbevoegdheid
 - Artikel 4.4 Wijzigingsbevoegdheid
 - Artikel 10.3 Afwijken van de bouwregels
 - Artikel 10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Ruimtelijke onderbouwing Oukoopsedijk 8 en 11 (d.d. 13 juni 2013)

In onze inspraakreactie op het VOBP Polder Oukoop en Negenviertel hebben wij een aantal vragen gesteld en opmerkingen geplaatst, die wij onvoldoende of onjuist beantwoord achten in de Nota Inspraak en Overleg. Bij deze brengen wij deze onderwerpen opnieuw in als zienswijze op het OBP Polder Oukoop en Negenviertel. Voor alle duidelijkheid geven wij tevens aan waarom wij waarom uw reactie onjuist of niet volledig achten. Het betreft:

1. Het gemeentelijk landgoederenbeleid
De gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk kende tot aan het moment van fusie met de gemeente Bodegraven een vastgesteld gemeentelijk landgoederenbeleid. Op 29 november 2010 is aan deze raad een wijziging van dit beleid voorgelegd maar niet vastgesteld. Ook na de fusie is het door de gemeente Reeuwijk voorgenomen beleid tot op heden niet door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven- Reeuwijk geaccordeerd.
Kortom, een door de gemeenteraad vastgesteld landgoederenbeleid, dat ruimte biedt voor een vierde, extra landgoedwoning, ontbreekt.
In de Nota van Inspraak en Overleg komt dit op bladzijde 18 duidelijk naar voren. Bij punt h. worden antwoorden gegeven, die niet met elkaar corresponderen:

- a. 3^e regel: *“Dit is in overeenstemming met het genoemd gemeentelijk beleid”*.
Naar welk gemeentelijk beleid wordt hier verwezen? Het vastgestelde of het voorgenomen beleid?
- b. 6^e regel: *“...dat overeenstemt met het genoemde toenmalige voorgenomen beleid.”*
- c. Laatste regel: *“...waarbij wordt afgeweken van het genoemde (voorgenomen) beleid.”*
Er wordt dus afgeweken van zowel het vastgestelde als het voorgenomen beleid?

Onze conclusie is opnieuw: een extra landgoedwoning is noch gebaseerd op het enige tot op heden vastgestelde gemeentelijk landgoederenbeleid (door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk) noch op het door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk in 2010 voorgenomen maar nimmer vastgestelde landgoederenbeleid.

Vraag: Op basis waarvan staat de gemeente de extra woning toe?

Daarnaast wijzen wij op het volgende: Het voorstel dat op 29 november 2010 aan de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk werd voorgelegd, behelsde een verruiming van het op dat moment vigerende landgoederenbeleid naar maximaal drie landgoedwoningen van 170 m² met een inhoud van 765 m³. Deze verruiming werd voldoende geacht om de realisering van een landgoed in financiële zin mogelijk te maken.

Voor landgoed De Wiltenburg heeft de gemeente het voornemen akkoord te gaan met een extra, vierde landgoedwoning. Maar het landgoed telt straks **vijf** woningen; immers de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling geeft ook nog recht op de bouw van een nieuwe woning.

De conclusie is, dat in totaal vijf woningen nodig zouden zijn om het landgoed financieel haalbaar te maken, daar waar het op 29 november 2010 voorgestelde beleid uitging van in totaal drie. Daarmee wordt de beantwoording van onze vragen en de gevraagde verantwoording op de eerste bladzijde van deze zienswijze bij Algemeen punt 1. des te dringender.

2. De ontheffingsaanvraag voor de vijfde woning bij de Provincie Zuid-Holland

Onze vragen over deze ontheffingsaanvraag zijn in de Nota van Inspraak en Overleg voor ons niet afdoende beantwoord.

In de nota worden over dit onderwerp op bladzijde 18 bij punt h., i. en j. antwoorden gegeven, die elkaar tegenspreken:

- a. punt h., 10^e regel: *“Op verzoek van initiatiefnemer heeft de provincie daarop aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een extra (vijfde) woning.”*

Hier wordt indruk gewekt, dat “de initiatiefnemer”, dit is Kool Living, de provincie heeft verzocht medewerking te verlenen voor een extra (vijfde) woning.

Dit is niet juist, zie 3.b.

- b. punt i., 1^e regel: *“De ontheffing is nog niet aangevraagd.”* en
punt j.: 2^e en 3^e regel: *“De gemeente heeft nog geen ontheffingsverzoek verstuurd. De provincie heeft haar besluit niet op basis van een ontheffingsverzoek van de gemeente genomen.”*

Beide opmerkingen zijn niet juist.

In de besluitenlijst d.d. 5 juli 2011 van Gedeputeerde Staten staat, dat zij bereid zijn *“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 ook paragraaf 3.2.2, bladzijde 13, "Nieuwe landgoederen", 2^e alinea van het Ontwerp bestemmingsplan).

Het is dus de gemeente die een ontheffing heeft aangevraagd en niet Kool Living.

De provinciale Verordening Ruimte geeft in artikel 22 aan, dat een verzoek voor een ontheffing of afwijking van de bepalingen in de verordening kan worden gedaan door het college van Burgemeester en Wethouders in overeenstemming met de gemeenteraad. Graag ontvangen wij de stukken waarin deze overeenstemming met de gemeenteraad is vastgelegd wat betreft het verzoek voor de bouw van een vijfde woning op landgoed De Wiltenburg, een woning die bovendien is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

In onze inspraakreactie is opgemerkt, dat de ontheffingsaanvraag van de gemeente voor de vijfde woning en de brief van de provincie in reactie daarop, niet zijn bijgevoegd. Ook de financiële onderbouwing voor het aanspraak kunnen maken op extra bouw-mogelijkheden ontbreekt.

Hierop is van uw kant wat betreft de ontheffingsaanvraag en de brief van de provincie niet gereageerd. Graag ontvangen wij deze stukken alsnog.

Wat betreft de financiële onderbouwing verwijzen wij naar onze opmerking bij Algemeen punt1. op de eerste bladzijde van deze zienswijze.

c. In punt i. wordt aangegeven: *"Zodra de provincie de ontheffing heeft verleend, wordt deze apart ter inzage gelegd."*

Is dit juist? Zo ja, op welk moment?

3. De vijfde woning van Oukoopsedijk 8 ligt in het Natura 2000-gebied

Vereniging De Sluipwijkse Plassen is het niet eens met uw antwoord in de Nota Inspraak en Overleg op bladzijde 18, punt m. dat de kaart behorend bij het aanwijzingsbesluit tot Natura 2000-gebied voor "Broekvelden, Vettenbroek en polder Stein" niet bepalend is. De kaart is leidend, tenzij tijdens in de daarvoor bestemde periode bezwaar is aangetekend en dit bezwaar is gehonoreerd.

Wij brengen dit punt om deze reden opnieuw in.

4. Berekening huidige bebouwing op Oukoopsedijk 8 en 11

Voor de sanering van bebouwing ten behoeve van vervangende nieuwbouw dient voor de vaststelling van de omvang van de aanwezige bebouwing de "Inventarisatie Plassen Gebied 1985/1986" en de naverkenning van deze inventarisatie in 2001 en 2002 te worden gehanteerd.

In de Ruimtelijke onderbouwing van het Ontwerp bestemmingsplan Oukoopsedijk 8 en 11 wordt op bladzijde 2 op afbeelding 2 vermeld, dat de daarop aangegeven bebouwing correspondeert met de nummers van de bebouwing op de luchtfoto. De vergelijking met de inventarisatie ontbreekt echter.

Graag ontvangen wij de overzichtslijsten en bijbehorende kaarten van de Inventarisatie Plassengebied 1985/986 en die van de naverkenning in 2001/2002 voor Oukoopsedijk 8 en 11.

5. Berekening private deel van het landgoed De Wiltenburg

In de Ruimtelijke onderbouwing van het Ontwerp bestemmingsplan Oukoopsedijk 8 en 11 wordt op bladzijde 18 vermeld, dat het totale oppervlak van het landgoed 6,3 ha bedraagt. Volgens de Provinciale Verordening, artikel 3. lid 2b) v., behoort van een landgoed maximaal 10% tot het private deel, dit is 6.300 m², dat voor maximaal 20% mag worden bebouwd (1.260 m²). Het private deel dient alle bebouwing te omvatten, zowel de bebouwing die wordt gehandhaafd als de nieuwbouw.

In afbeelding 9 wordt het te handhaven erf met bebouwing met een oppervlak van circa 1.900 m² apart benoemd en buiten het private deel van 6.300 m² (in de afbeelding circa 6.200 m²) gehouden. Dit is een onjuiste interpretatie c.q. toepassing van de provinciale regelgeving.

Wij wachten uw reactie met belangstelling af.

Vriendelijke groet,

DE SLUIPWIKSE PLASSEN
namens het bestuur,

W.A.F.X. de Fraiture,
voorzitter