

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Polder Oukoop en Negenviertel'

Versienummer: NL.IMRO.1901.12PolderOukoopeo-BP80
Datum: 23 december 2013
Vastgesteld in: raad, op 12 februari 2014

Zaaknummer: Z-11-06667



2.4 Vereniging De Sluipwijkse Plassen (ontvangen 11 oktober 2013)

Samenvatting

- a. Indiener ervaart de toezegging, dat de gemeente indiener en andere betrokkenen wil blijven informeren tijdens de verdere procedure, als positief en constructief.
- b. Indiener vindt de aanpassing van het bestemmingsplan, dat één extra landgoedwoning mogelijk maakt, om een project economisch haalbaar te maken op zijn minst discutabel.
- c. Indiener vraagt wie heeft bepaald dat de financiële onderbouwing van de ontwikkeling niet openbaar is.
- d. Indiener vraagt welk beleid of deskundig advies ten grondslag ligt aan de afwijkingmogelijkheden in de artikelen 3.4, 3.6, 4.4, 10.3 en 10.5.
- e. Indiener merkt op dat geen beleid of andere basis bestaat voor het toestaan van een extra landgoedwoning. Indiener gaat er hierbij van uit dat in eerste instantie sprake was van drie landgoedwoningen en inmiddels vijf.
- f. Bij indiener bestaat onduidelijkheid over de stand van zaken van de provinciale ontheffing en over de gemeentelijke antwoorden op de inspraakreactie op dit punt.
- g. Indiener is van mening dat de kaart behorend bij het aanwijzingsbesluit tot het Natura 2000-gebied leidend is.
- h. Indiener is van mening dat voor het vaststellen van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing dient de inventarisatie uit 1985/1986 te worden gehanteerd. Indiener ontvangt ook graag uit deze inventarisatie de informatie over de Oukoopsedijk 8 en 11.
- i. Indiener merkt op dat de luchtfoto, waarvan de nummering zou corresponderen met een kaart van de ondergrond met hierop bebouwing, ontbreekt.
- j. Indiener is van mening dat de provinciale regels over landgoederen, voor wat betreft de oppervlakten van het publiektoegankelijke en private deel, onjuist zijn toegepast

Gemeentelijk antwoord

- a. Ook de gemeente heeft de avonden die tot nu toe zijn georganiseerd als positief ervaren. Zo ook het recente overleg op 4 december 2013 met een afvaardiging van het bestuur van indiener over deze zienswijze.
- b. De gemeente heeft vanaf het begin van de planvorming het uitgangspunt gehanteerd dat niet meer woningen zijn toegestaan dan nodig is voor het dekken van de investeringen, zoals ook opgenomen in het 'Landgoederenbeleid', vastgesteld op 1 september 2008 door de voormalige gemeente Reeuwijk. De vraag van initiatiefnemer om één landgoedwoning extra te mogen realiseren om zodoende de investeringen te kunnen dekken is de gemeente reëel gebleken. Ondanks een extra woning blijft het totale oppervlak van de vier landgoedwoningen (ca. 680m²) ruim binnen de mogelijkheden van het provinciale beleid (in dit geval 1.260m²). De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling van het landgoed aan de Oukoopsedijk 8, omdat hierdoor een duurzame beheersituatie voor het natuurgebied bij het landgoed ontstaat. Tevens wordt een passende vervolgfunctie gegeven aan het voormalige agrarische erf. De bijbehorende weilanden worden vervreemd en kunnen worden gebruikt voor de natuurontwikkeling in de polder. Overigens heeft de wettelijke verplichting om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen van bestemmingsplannen voor particuliere ontwikkelingen niet tot doel om de financiële haalbaarheid te toetsen. Gemeenten dienen namelijk hierbij aan te tonen dat zij de kosten die zij maakt of waarvoor zij risico loopt verhaalt op de initiatiefnemer. In dit geval is dat gebeurt via een anterieure exploitatieovereenkomst, zoals staat vermeld in hoofdstuk 6.1 van de toelichting op dit bestemmingsplan.
- c. De exploitatieopzet bevat financiële gegevens van initiatiefnemer. De gemeente kan in die gevallen op grond van de Gemeentewet besluiten dergelijke stukken niet openbaar te maken.
- d. De basis voor deze afwijkingsbevoegdheden ligt in de 'Gebiedsvisie Plassengebied', die op 4 oktober 2010 door de raad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld. In deze

Gebiedsvisie is een aantal onderwerpen uitgewerkt als opstap naar de regelgeving in bestemmingsplannen voor het totale plangebied. Dit is ook in hoofdstuk 3 van de toelichting op dit bestemmingsplan nader uiteengezet.

Bij het bepalen welke afwijking- en wijzigingbevoegdheden in dit bestemmingsplan wenselijk en aanvaardbaar zijn is rekening gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied en de bestaande cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Deze afwijking- en wijzigingbevoegdheden zijn alleen mogelijk na een nadere afweging, waarbij ondermeer wordt getoetst of deze cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Indien dat niet het geval kan de nevenfunctie worden toegestaan en wanneer daar wel sprake van is kan de aanvraag worden afgewezen.

- e. De extra (vierde) landgoedwoning is mogelijk op grond van het provinciale beleid, omdat het totale oppervlak van alle landgoedwoningen ruim binnen het maximum blijft (in dit geval 1.260m²). Een maximum aantal van drie landgoedwoningen heeft de provincie losgelaten. De gemeentelijke nota's over nieuwe landgoederen bevatten het uitgangspunt dat niet meer landgoedwoningen mogen worden gerealiseerd dan nodig is om de investering te dekken. Hierin wordt slechts verwezen naar het toenmalige provinciale maximum van drie landgoedwoningen. In het bestemmingsplan worden wel landgoedwoningen toegestaan die elk een bouwvlak hebben van ca. 170m². Na vaststelling van het bestemmingsplan gelden de daarin opgenomen regels voor de nieuwe landgoedwoningen en wordt daarmee het nieuwe ruimtelijke beleid voor dit landgoed. Overigens is het niet juist dat er voorheen sprake was van drie landgoedwoningen en nu vijf. Eerdere planvorming – van voor de bestemmingsplanprocedure – voorzag namelijk in één woning in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling plus drie landgoedwoningen op de Oukoopsedijk 8. Hierna is ingestemd met één extra landgoedwoning. Het betreft de gemeente als hierover tijdens de informatieavonden onduidelijkheid is ontstaan.
- f. De gemeente heeft op 3 juni 2013 – dus nadat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen – de provincie verzocht om ontheffing te verlenen van het verbod op het realiseren van een landgoed in de EHS. De provincie heeft op 16 oktober 2013 geantwoord dat de landgoedontwikkeling aan de Oukoopsedijk 8 inmiddels past binnen haar ruimtelijk beleid (artikel 3, lid 2, sub b van de provinciale Verordening Ruimte), zodat geen ontheffing is vereist. De provincie heeft namelijk de EHS-begrenzing aangepast waardoor het landgoed niet meer in de EHS ligt. Op 4 december 2013 is een kopie van deze brief aan een afvaardiging van het bestuur van indiener verstrekt en is tevens schriftelijk aan indiener toegestuurd. In eerste instantie had Gedeputeerde Staten van de provincie een besluit (d.d. 5 juli 2011) genomen, waarin zij aangegeven in principe maar onder voorwaarden bereid te zijn een ontheffing te willen verlenen. Gedeputeerde Staten hebben initiatiefnemer schriftelijk (d.d. 15 november 2011) over dit besluit geïnformeerd. Dit besluit is niet genomen op verzoek van de gemeente. De gevraagde stukken waaruit de overeenstemming met de raad blijkt is schriftelijk aan indiener toegestuurd.
- g. Bestaande erven zijn uitgesloten van het Natura 2000-gebied. Dat is bepaald in de exclaveringsformule in hoofdstuk 3.1.2 van het beheerplan. De indicatieve kaart van het Natura 2000-gebied met bestaande erven is daaraan ondergeschikt. De locaties van de nieuwe woningen behoren tot het erf dat destijds en tot op heden in gebruik is voor het agrarische bedrijf en bedrijfswoning en is derhalve uitgesloten van het Natura 2000-gebied..
- h. In 1985/1986 is geïnventariseerd welke bebouwing op dat moment aanwezig was. Die bebouwing is hierna als legaal bestaande bebouwing aangemerkt. Hierna is vergunning verleend voor de gebouwen met nummers 7, 10 van 13, zoals aangeduid in de afdeling op pagina 2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan). De Ruimte voor ruimte-regeling heeft tot doel alle bebouwing te doen saneren, met uitzondering van de bestaande woning en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Alle aanwezige bebouwing wordt betrokken bij deze ontwikkeling en niet alleen de bebouwing die is opgenomen in de inventarisatie. De gevraagde informatie uit de inventarisatie is aan indiener schriftelijk toegestuurd.

- i. Er is inderdaad geen luchtfoto opgenomen waarvan de nummering correspondeert met de nummering van de afbeelding op pagina 2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 van de toelichting). De luchtfoto bevat geen relevante of nieuwe informatie. De opmerking over de nummering kan als niet geschreven worden beschouwd.
- j. Het totale landgoed bedraagt 6,3 ha, waarvan 5,68 ha openbaar toegankelijk is. Het nieuwe privé erf is 0,62 ha en blijft binnen de maximale 10% van het plangebied, zoals de provincie voorschrijft. Op het privé erf wordt de nieuwe bebouwing opgericht. De provincie geeft verder aan, dat reeds aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden dienen te worden versterkt. In de situatie van de Wiltenburg is sprake van een combinatie oud erf en nieuw erf. De bestaande boerderij is een gemeentelijk monument en wordt de woning met allure, zoals dat in het provinciale beleid is voorgeschreven. Daarnaast wordt de rijksmonumentale inrijpoort "ontlast en vrijgemaakt". De bestaande boerderij en de inrijpoort worden vanaf de nieuwe landgoedpaden van nabij zichtbaar. Het provinciale beleid biedt overigens ook de mogelijkheid om een deel van de bebouwing elders op het landgoed te realiseren. Het plan voldoet aan de provinciale beleidsuitgangspunten voor nieuwe landgoederen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.