

Fam. J. van der Neut Kolfschoten
Drechtdijk 129
1424 RD De Kwakel

Gemeenteraad van de Gemeente Uithoorn
Postbus 8
1420 AA Uithoorn

De Kwakel, 2 februari 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan (NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve-ON01)

Geachte Raad,

In de Nieuwe Meerbode van 23 december 2020 is het ontwerp-bestemmingplan NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve-ON01 bekendgemaakt.

In dit plan wordt een agrarisch bedrijf omgezet in een wijkje van 18 woningen in het landelijk gebied van De Kwakel.

Wij hebben er alle begrip voor dat de familie Bos met het agrarisch bedrijf wil stoppen en dat de gemeente op haar beurt de woningnood wil oplossen. Wij zijn het echter niet eens met de plannen in dit ontwerp-bestemmingsplan en ook niet met de manier waarop dit tot stand is gekomen.

Onze bezwaren zijn opgenomen in Bijlage 1 en komen kort samengevat neer op de volgende drie hoofdpunten:

- De Ruimte voor Ruimte regelgeving is niet van toepassing/is onjuist toegepast, dus het plan is niet toegestaan onder de geldende regels.
- De plannen resulteren in een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en er is dus sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening.
- Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet niet aan de wettelijke eisen, met onvoldoende inspraak, procedurele gebreken en onvolledige motivering.

Op basis van deze punten trekken wij de conclusie dat er zodanig veel aan het ontwerp-bestemmingsplan gesleuteld moet worden, dat wanneer de gemeenteraad deze gewijzigde plannen goed zou keuren, dit niet meer beschouwd kan worden als een besluit op het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan.

Wij zijn dan ook van mening dat de enige optie is om dit ontwerp-bestemmingsplan in te trekken en opnieuw aan de tekentafel te gaan zitten. Als buurtbewoners zouden wij daar graag bij betrokken worden en zijn wij van harte bereid om hier een positieve bijdrage aan te leveren.

Aarzelt u ondertussen niet om contact met ons op te nemen, mocht u punten in onze zienswijze willen bespreken.

Gezien het gebrek aan voorinspraak, de complexiteit van de materie en de korte inzageperiode (effectief 4 weken), behouden wij ons het recht voor om een aanvulling op deze zienswijze in te dienen. Wij ondersteunen ook de argumenten in de zienswijze van de familie Bartels (Drechtdijk 72). Wij verzoeken u deze zienswijze (Bijlage 3) als hier herhaald en ingelast te beschouwen, zodat wij het recht behouden om ook op de in die zienswijze genoemde punten in beroep te gaan bij de Raad van State, mocht dat nodig zijn.

Tot slot, gezien het feit dat het plan 'Drechthoeve' volledig indruist tegen provinciaal beleid en provinciale regelingen, sturen wij een kopie van deze brief met zienswijze ook naar Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Met vriendelijke groet,

J. van der Neut Kolfshoten
en 7 andere personen [namen en handtekeningen in origineel]

Bijlagen:

1. Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan 'Drechthoeve'
2. Foto's Drechtdijk 125 en omgeving
3. Zienswijze fam. Bartels

Bijlage 1 – Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan ‘Drechthoeve’

Onze bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan ‘Drechthoeve’ (Drechtdijk 125, (NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve-ON01) komen kort samengevat neer op de volgende drie hoofdpunten:

- I. De Ruimte voor Ruimte regelgeving is niet van toepassing/is onjuist toegepast, dus het plan is niet toegestaan onder de geldende regels.
- II. Het plan resulteert in een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en er is dus sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening.
- III. Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet niet aan de wettelijke eisen, met onvoldoende inspraak, procedurele gebreken en onvolledige motivering.

Deze hoofdpunten zijn hieronder uitgewerkt.

Gezien deze punten verzoeken wij de gemeenteraad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen, nu het gebruik van het gebied zoals aangegeven in het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met de wet- en regelgeving en een goede ruimtelijke ordening.

I. De Ruimte voor Ruimte-regelgeving is niet van toepassing/is onjuist toegepast

Inleiding

Het plan ‘Drechthoeve’ is volgens het ontwerp-bestemmingsplan een herontwikkeling van een boerderij met grote agrarische stal tot (max) 18 woningen en de sloop van de overige agrarische bebouwing midden in het landelijk gebied van De Kwakel.

In de toelichting wordt gesteld dat het plan ‘Drechthoeve’ een Ruimte voor Ruimte (RvR) ontwikkeling is, gebaseerd op de RvR-regeling in art. 16 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op grond van dit artikel kan in het landelijk gebied storende agrarische bebouwing worden gesloopt ter verbetering van de landelijke kwaliteit, in ruil waarvoor de aanvrager ter compensatie een of meerdere woningen mag bouwen.

Op 17 november 2020 heeft de nieuwe Omgevingsverordening NH2020 de PRV vervangen en is dit art. 16 PRV komen te vervallen. Op grond van overgangsbepalingen in deze nieuwe Omgevingsverordening NH2020 kunnen bepaalde artikelen van de PRV tijdelijk van toepassing blijven. Volgens de toelichting is dat hier het geval en is, ondanks het vervallen van de PRV, art. 16 PRV nog steeds van toepassing.¹

¹ Toelichting ontwerp-bestemmingplan RvR ‘Drechthoeve’ De Kwakel, p. 20.

Hieronder zal worden aangetoond dat het plan 'Drechthoeve' niet onder de RvR-regeling van art. 16 PRV kan vallen, want:

1. de RvR-regeling (art. 16 PRV) is niet van toepassing,
2. zelfs als de RvR-regeling toch van toepassing zou zijn, valt het plan buiten de RvR-regeling (art. 16 PRV) omdat niet is voldaan aan de vereisten,
3. ook valt het plan niet onder de overgangsregeling van de RvR-regeling (art. 16 PRV),
4. en in ieder geval is de overgangsbepaling onjuist toegepast,
5. bovendien is het plan in strijd met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

1. De RvR-regeling is niet van toepassing

De RvR-regeling is opgenomen in art. 16 PRV en is een uitzondering op art. 5c lid 1 PRV dat betrekking heeft op 'kleinschalige ontwikkelingen' buiten bestaand stedelijk gebied (dwz. in landelijk gebied). Hieronder wordt aangetoond dat het plan voor Drechtdijk 125 niet valt onder de definitie van 'kleinschalige ontwikkelingen'. Dit betekent dat de RvR-regeling niet van toepassing is.

Art. 5c lid 1 PRV

Op grond van art. 5c lid 1 PRV is een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen.

Het perceel Drechtdijk 125 is geen bestaand bouwblok dat voorziet in een stedelijke functie en met het plan neemt het aantal burgerwoningen toe, dus op basis hiervan is geen kleinschalige ontwikkeling mogelijk. Art. 5c lid 3 PRV maakt echter uitzonderingen mogelijk.

Art. 5c lid 3 PRV

In afwijking van art. 5c lid 3 PRV kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied als dat op grond van een ander artikel in de PRV is toegestaan. Die uitzonderingsbepaling is de RvR-regeling in art. 16 PRV. Deze uitzondering geldt alleen voor een kleinschalige ontwikkeling.

Art. 16 PRV

Art. 16 PRV maakt het mogelijk dat nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied worden gerealiseerd als daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Nadere regels zijn hierover opgenomen in de RvR-uitvoeringsregeling.

Om te bepalen of de RvR-regeling van art. 16 PRV ook daadwerkelijk van toepassing is op het plan voor Drechtdijk 125, moet beoordeeld worden of het plan valt onder de definitie van 'kleinschalige ontwikkeling' van art. 5c lid 1 en 3 PRV.

'Kleinschalige ontwikkeling'

'Kleinschalige ontwikkeling' is gedefinieerd in art. 2(x) PRV als: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet

wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1 lid 1 onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Uit jurisprudentie blijkt dat een project van 12 of meer woningen valt onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling' van art. 1.1.1. lid 1 onder i Bro, en dus geen kleinschalige ontwikkeling is.² Aangezien het plan 'Drechthoeve' voorziet in de realisatie van (max) 18 woningen, gaat het hier om een 'stedelijke ontwikkeling' en geen 'kleinschalige ontwikkeling' van minder dan 12 woningen. Het plan valt dus buiten de RvR-regeling. Art. 16 PRV is niet van toepassing.

'Nieuwe stedelijke ontwikkeling'

Dit is ook relevant voor wat hieronder volgt. Het is namelijk noodzakelijk voor de toepassing van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (zie hieronder punt 5) en voor de motivering van het landelijk gebied als locatie voor de 'stedelijke ontwikkeling Drechtthoeve' (zie deel II), om vast te stellen of hier sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

In de toelichting wordt gesteld dat de bestaande grote stal wordt 'getransformeerd' tot (max) 14 woningen en dat er sprake is van 'bestaande bebouwing' (p. 19). Relevant in dit kader is echter of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Dat is hier het geval. Het plan betreft een functiewijzing van agrarische stal tot (max) 14 woningen. Dit is een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.³

2. Het plan valt niet binnen de RvR-regeling want niet voldaan aan vereisten

Zelfs als de RvR-regeling toch van toepassing zou zijn, valt het plan buiten de RvR-regeling (art. 16 PRV) omdat niet is voldaan aan de vereisten in die regeling.

De RvR-regeling is een sloopregeling opgenomen in art. 16 PRV en verder uitgewerkt in de provinciale uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 (de RvR-uitvoeringsregeling). De RvR-regeling is alleen van toepassing als aan de eisen in art. 16 PRV en de uitvoeringsregeling is voldaan.

Samengevat worden in de RvR-uitvoeringsregeling de volgende hoofdeisen gesteld:

- het doel van de RvR-regeling is (1) het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- door (2) het slopen van (3) storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied,
- met (4) de bouw van nieuwe woningen (5) ter compensatie,
- bij voorkeur gerealiseerd in (6) het bestaand stedelijk gebied.

Hieronder wordt aangetoond dat aan geen van bovenstaande vereisten is voldaan. Het plan 'Drechtthoeve' valt dus hoe dan ook buiten de RvR-regeling.

² RvS, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3.

³ Zie voetnoot 2.

Vereiste (1): Ruimtelijke kwaliteit niet het doel en verslechtert bovendien

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is niet/onvoldoende gemotiveerd in de toelichting (zie deel III zienswijze). In deel II van deze zienswijze wordt aangetoond dat het plan leidt tot sterke verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

In deel III wordt aangetoond dat daarentegen de belangrijkste drijfveren van dit plan zijn (a) het bouwen van zoveel mogelijk woningen en (b) het spekken van het gemeentelijke RvR-fonds. In De Kwakel kan namelijk vanwege Schiphol (zie hieronder punt 5) nauwelijks gebouwd worden, in het landelijk gebied eigenlijk alleen met de RvR-regeling. De gemeente heeft er verder belang bij om zoveel mogelijk RvR-woningen te bouwen om daarmee het RvR-fonds te vullen, waarmee nog lopende en mogelijk toekomstige kassensaneringsprojecten kunnen worden gerealiseerd, mocht de provincie akkoord gaan met een nieuwe regeling voor dit soort projecten.

Vereiste (2): Beperkte sloop en niet-toegestane functiewijziging

Wil de RvR-regeling van toepassing zijn, dan eist de RvR-uitvoeringsregeling dat er sprake is van een aantoonbare vermindering van de bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing (berekend in zowel m² als m³). Het plan voldoet niet aan dit vereiste omdat er slechts 26%⁴ aan m² gesloopt wordt. In m³ zal dit aantal waarschijnlijk nog minder zijn.

Het overgrote deel van de agrarische bebouwing wordt dus niet gesloopt, maar daarvan wordt de functie gewijzigd in 'wonen'. Een dergelijke functiewijziging is alleen beperkt mogelijk op basis van art. 6.4 van de thans geldende Omgevingsverordening NH2020. Hiervoor geldt dat het moet gaan om kleinschalige vorm van bijzondere huisvesting. Het plan Drechthoeve voorziet daar niet in. De functiewijziging zoals voorzien in het plan is daarom niet toegestaan.

Vereiste (3): Storende agrarische bebouwing niet gemotiveerd

De toelichting gaat niet in op de vraag of er sprake is van 'storende' agrarische bebouwing. De term 'rommelige aanblik' wordt 1 keer genoemd. De term 'overtollige bebouwing' wordt een paar keer genoemd. Geen van beide termen wordt (met beeldmateriaal) gemotiveerd. Ook wordt niet gemotiveerd waarom de kleinere agrarische bebouwing die zich achter de boerderij bevindt wél wordt gesloopt, maar de enorme 80-90m lange stal vlak langs de slootkant naast de boerderij níét wordt gesloopt. Deze enorme stal is naast de boerderij gelegen, zichtbaar vanaf de Drechtdijk en beneemt het zicht op het achtergelegen land. Die stal moet dus worden gezien als storende bebouwing, die niet in het landschap past. Maar die stal blijft juist behouden. Zie voor verdere uitwerking deel II van deze zienswijze en Bijlage 2 met foto's.

⁴ Er wordt nog minder gesloopt als de bijkomende parkeerverharding en schuilstal wordt meegeteld: Sloop (492m²) als percentage van totaal agrarische bebouwing (1887m²) = 26%; Sloop (492m²) als percentage van totaal agrarische bijgebouwen (1442m²) = 34%; Sloop (492m²) als percentage van totaal agrarische gebouwen + 350m² parkeerverharding en 30m² schuilstal (2267m²) = 22%; Sloop (492m²) als percentage van totaal agrarische bijgebouwen + 350m² parkeerverharding en 30m² schuilstal (1822m²) = 27%.

Vereiste (4): Geen nieuwbouw van woningen maar verbouw

De 18 woningen in het plan worden gerealiseerd door het verbouwen van bestaande agrarische bebouwing met niet-toegestane functiewijziging (in ieder geval wat betreft de stalwoningen). Er is dus geen sprake van nieuwbouw of nieuwe woningen.

Vereiste (5): Teveel compensatiewoningen

Volgens de RvR-uitvoeringsregeling mag het aantal compensatiewoningen niet meer zijn dan nodig is om de sloopkosten te compenseren (en bovendien moeten deze woningen passend zijn binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen). In het ontwerp-bestemmingsplan wordt het realiseren van 18 woningen voor slechts 492m² aan sloop niet gemotiveerd, maar aangenomen mag worden op basis van reeds gerealiseerde RvR-projecten met slechts enkele woningen, dat het aantal compensatiewoningen in geen verhouding staat met de sloopkosten van de agrarische bebouwing.⁵ Er worden dus meer compensatiewoningen toegestaan dan nodig zijn om de sloopkosten te compenseren.

Volgens art. 3 RvR-uitvoeringsregeling mogen de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardevermeerdering van de bestaande opstallen niet meer dan 5% winst opleveren ten opzichte van de totale investeringen. Dit betekent dat een project een beperkt positief saldo kan hebben, maar geen enorm surplus zoals hier het geval zal zijn.

Dat de ontwikkelaar het verschil tussen het enorme surplus en het toegestane beperkt positief saldo in een door de gemeente ingesteld RvR-fonds⁶ moet storten, maakt hierbij geen verschil. De RvR-uitvoeringsregeling staat alleen een beperkt positief saldo per project toe en dus kan er ook geen RvR-fonds worden opgebouwd met grote opbrengsten uit RvR-projecten. Dat de provincie hier volgens de gemeente mee in heeft gestemd doet er niet toe. Als het al zou mogen, dan is deze constructie met RvR-fonds alleen toegestaan voor het saneren van glastuinbouw in specifieke gebieden, waar hier geen sprake van is.⁷ Er ontbreekt een juridische basis voor zo'n fonds in de geldende regelgeving.

(6) Saneringslocatie is niet gemotiveerd

Tot slot, de RvR-uitvoeringsregeling (art. 5) stelt eisen aan de locatie van compensatiewoningen. De voorkeurslocatie van de provincie is binnen bestaand stedelijk gebied. Op saneringslocatie of met uitzondering op andere locaties is ook mogelijk, maar dat moet dan wel voldoende gemotiveerd worden.⁸ Een dergelijke motivering ontbreekt in de toelichting. Zie ook deel III zienswijze.

⁵ Zie bijvoorbeeld: Ruimte voor Ruimte, een jaar ervaring met de nieuwe regeling en het Expertteam, Provincie Noord-Holland, oktober 2012; Evaluatie Ruimte voor Ruimte, effecten van de uitvoeringsregeling 2018-2013, februari 2014; Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland, een toelichting op de werkwijze met behulp van vier pilot-projecten, februari 2009; Uitvoeringsnota Ruimte voor Ruimte, Gemeente Uithoorn, 15 november 2011, p. 9.

⁶ Structuurvisie Gemeente Uithoorn, 26 januari 2012, p. 47, 57, 58; Uitvoeringsnota Ruimte voor Ruimte, Gemeente Uithoorn, 15 november 2011, p. 11.

⁷ Zie voetnoot 6.

⁸ Art. 3.1.6. lid 1 en 2; art. 5 RvR-uitvoeringsregeling.

3. Het plan valt niet onder de overgangsregeling van de RvR-regeling

Zelfs als de RvR-regeling van toepassing zou zijn en aan de vereisten in de regeling is voldaan, dan nog kan er geen sprake zijn van een RvR-project. Dit is omdat de RvR-regeling eind 2020 is afgeschaft en ook geen tijdelijk langere werking heeft onder de overgangsbepalingen.

Op 17 november 2020 is de PRV vervangen door de Omgevingsverordening NH2020. De RvR-regeling van art. 16 PRV is daarmee komen te vervallen. In de nieuwe verordening zijn echter wel overgangsbepalingen opgenomen op grond waarvan sommige bepalingen van de oude PRV nog tijdelijk van toepassing kunnen zijn. Hieronder wordt aangetoond dat dit niet kan gelden voor de RvR-regeling.

Zoals eerder aangegeven, is art. 16 PRV niet een op zichzelf staand artikel. De RvR-regeling in art. 16 PRV is een uitzondering op art. 5c lid 1 PRV. Volgens het overgangsrecht (art. 12.2 Omgevingsverordening NH2020) is art. 5c PRV alleen nog tijdelijk van toepassing als het ontwerp-bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe verordening (17 november 2020) ter inzage is gelegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'RvR Drechthoeve' is op 23 december 2020 ter inzage gelegd (dus na 17 november 2020). Dit betekent dat art. 5c PRV hier niet op van toepassing is. Daardoor kan logischerwijs ook art. 16 PRV, die een uitzondering vormt op art. 5c PRV, niet op het ontwerp-bestemmingsplan van toepassing zijn. In plaats daarvan is art. 6.3 of 6.9 van de thans geldende Omgevingsverordening NH2020 van toepassing, afhankelijk van het uitgangspunt 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' of 'kleinschalige ontwikkeling'. Het plan kan onder geen van beide artikelen worden gerealiseerd en is daarmee in strijd met de Omgevingsverordening NH2020.

4. De overgangsregeling van de RvR-regeling is onjuist toegepast

Mocht de RvR-overgangsregeling toch van toepassing zijn, dan is deze regeling verkeerd toegepast omdat er geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Volgens de overgangsbepaling (art. 12.8 Omgevingsverordening NH2020) kan art. 16 PRV nog steeds van toepassing zijn als vóór 1 januari 2021 het ruimtelijk plan ter inzage is gelegd (ten onrechte, omdat art. 5c PRV dan al vervallen kan zijn, zoals hierboven onder 3 genoemd).

Er is weliswaar een document ter inzage gelegd op 23 december 2020 (dus vóór 1 januari 2021), maar het is geen ontwerp-bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 12.8 Omgevingsverordening NH2020. De gemeente heeft wel de titel ontwerp-bestemmingsplan op het document geplakt, maar het voldoet volstrekt niet aan de inhoudelijke eisen die daarvoor in diverse wetten en regels zijn neergelegd. Gezien het vroege stadium waarin dit project zich bevindt (geen exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan, en RvR-overeenkomst), kan het bovendien ook nog geen 'voorzien' project zijn, zoals in toelichting bij overgangsregeling staat. Zie deel III zienswijze voor verdere uitwerking.

5. Plan in strijd met Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Tot slot, hieronder wordt aangetoond dat het plan in strijd is met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Het plangebied valt binnen het besluitvlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (LIB5) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Art. 2.2 lid 1d van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is dan van toepassing. Op grond van dit artikel is in beginsel alleen woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk, niet in het landelijk gebied waarin de Drechtdijk is gelegen.

In de toelichting staat (p. 38) dat in art. 5e PRV is opgenomen dat woningbouw die tot stand komt met toepassing van de RvR-regeling als in bedoeld in art. 16 PRV een uitzondering is op deze regel. Dit is om twee redenen niet correct.

Ten eerste wordt in art. 16 PRV alleen verwezen naar art. 5c PRV, niet art. 5e PRV. Art. 16 PRV kan daarom geen uitzondering zijn op art. 5e PRV. Ten tweede geldt voor art. 5e PRV hetzelfde als voor art. 5c PRV: alleen als het ontwerp-bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van nieuwe Omgevingsverordening NH2020 is gepubliceerd (17 november 2020) kan het oude art. 5e PRV nog tijdelijk van toepassing zijn. Het document is echter na die datum, op 23 december 2020, ter inzage gelegd.

Ook al zou art. 16 PRV van toepassing zijn, dan nog is het plan 'Drechthoeve' in strijd met art. 2.2 lid 1d van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Dit artikel laat namelijk als uitzondering alleen kleinschalige woningbouw (max 3 woningen⁹) toe in het landelijk gebied. Het gaat hier om een veelvoud van dat aantal, nl. 18 woningen. Deze woningen worden volgens de toelichting weliswaar gerealiseerd in 'bestaande bebouwing', maar zoals hierboven aangetoond, dienen deze woningen in dit kader vanwege de vergaande functiewijzing (in ieder geval wat betreft de stalwoningen), als nieuwe woningen te worden beschouwd.

De conclusie is dan ook dat het plan niet mogelijk is binnen het LIB5 gebied.

⁹ Uitvoeringsnota Ruimte voor Ruimte, Gemeente Uithoorn, 15 november 2011, p. 10; Ruimte voor Ruimte, een jaar ervaring met de nieuwe regeling en het Expertteam, Provincie Noord-Holland, oktober 2012, p. 16.

II. Verslechtering ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De toelichting stelt dat met het plan 'RvR Drechthoeve' de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Deze verbetering is inderdaad vereist op grond van art. 16 PRV. Aan de hand van objectieve landschappelijke kenmerken uit provinciale en gemeentelijke documenten¹⁰ wordt hieronder aangetoond dat dit niet het geval is. Sterker, dit plan leidt tot een zware verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en is daarmee in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt hieronder toegelicht.

De landschappelijke kenmerken van het gebied en perceel zijn:

- de Drechtdijk (zuid) is een bebouwd lint met een open korrelige structuur en aan de oostkant het karakteristieke slotenpatroon met waardevolle zichtlijnen naar het open landschap (veenpolder),
- de bebouwing is kleinschalig, vrijstaand en is gebouwd aan het lint, gericht op de weg,
- het perceel Drechtdijk 125 is een agrarisch erf met boerderij (gemeentelijk monument),
- alle erven hebben van oorsprong een heldere indeling in een voor- en een achterkant en dit is op de meeste plekken nog altijd zichtbaar.

Het is provinciaal en gemeentelijk beleid om bovengenoemde karakteristieken waar mogelijk te herstellen, en in ieder geval te handhaven.¹¹

De ruimtelijke kwaliteit wordt volgens de gemeente verbeterd door:

1. het uitsluitend gebruik van bestaande bebouwing dat wat betreft bouwmassa en positionering aansluit bij de karakteristieken van het landschap,
2. het slopen van overtollige bebouwing waardoor er een nieuwe zichtlijn ontstaat vanaf de Drechtdijk naar het achterliggende open landschap,
3. het aanbrengen van gebiedseigen beplanting waardoor het erf een duurzaam en landelijke karakter krijgt.

Het plan is echter in tegenspraak met de landschappelijke kenmerken en verslechtert daarmee juist de ruimtelijke kwaliteit in plaats van dat zij deze verbetert: de grote stal, die nu al wat betreft locatie en bouwmassa niet in het landschap past, zal nog meer negatief opvallen; er wordt in het landelijk gebied een groot stedelijk element geïntroduceerd waarvan de schaal, maat, vorm en oriëntatie compleet anders is dan wat kenmerkend is voor de erven en kavels in het gebied; en de nu al gebrekkige zichtlijnen zullen praktisch verdwijnen. Ten onrechte is in het ontwerp-bestemmingsplan dan ook gesteld dat het plan in lijn zou zijn met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018.

¹⁰ Prachtlandschap Noord-Holland!, Leidraad Landschap & Cultuurhistorie Provinciale structuur, 2018; Prachtlandschap Noord-Holland!, Leidraad Landschap & Cultuurhistorie Provinciale structuur: (Agrarische) erven, 2017; Prachtlandschap Noord-Holland!, Leidraad Landschap & Cultuurhistorie Provinciale structuur: (Bebouwings-)linten, 2018; Structuurvisie Gemeente Uithoorn, 26 januari 2012; Bestemmingsplan Landelijk Gebied – Veenweidegebied, Gemeente Uithoorn, 25 juni 2015; Bestemmingsplan Landelijk Gebied – De Kwakel tuinbouwgebied, Gemeente Uithoorn, 25 juni 2015.

¹¹ Zie voetnoot 10.

1. Bestaande bebouwing – de grote stal – past niet in de omgeving

De stal die tot max 14 woningen wordt verbouwd is ruim 80 meter lang en heeft een vloeroppervlakte van ca. 935m². Het gebouw is in m² bijna twee keer zo groot als de overige agrarische bijgebouwen tezamen. In m³ zal het verschil nog groter zijn. Deze stal maakt geen deel uit van de oorspronkelijke agrarische bebouwing, maar is in de jaren '90 gebouwd, en later nog eens verlengd. De stal past wat betreft locatie en bouwmassa niet binnen de landschappelijke kenmerken van het gebied. De bouw van woningen binnen de stal zal dit verder verslechteren.

De locatie is niet pal achter de boerderij, maar schuin ernaast (niet in het verlengde van de boerderij en dus volledig zichtbaar vanaf de Drechtdijk). De traditionele indeling in een voor- en achterkant van het erf is dus (onterecht) losgelaten. Vanuit verschillende zichtlijnen (Drechtdijk en Amsteldijk Zuid) steekt dit gebouw uit in het landschap. Het is een van de grootste gebouwen – zo niet het grootste – aan de zuidkant van de Drechtdijk. Qua bouwmassa en positionering (naast de monumentale boerderij) sluit de stal dus niet aan bij het karakteristieke van het landschap. En dit is nog vóór de verbouwing tot een straat van 14 woningen. Zie de foto's van Bijlage 2 voor illustratie.

Qua functie sluit de stal aan bij de monumentale boerderij en de rest van de agrarische bebouwing. Deze gebouwen vormen in dat opzicht een geheel. Maar met de geplande woningen ontstaat een compleet ander beeld. De al enorme vloeroppervlakte blijft misschien hetzelfde, maar de stedelijke impact is veel groter:

- voorgevels met ramen, deuren en bergingen i.p.v. koeien, tractoren en hooi,
- achtergevels met ramen, deuren en vlonders i.p.v. muren, gras en broedende zwanen,
- minstens¹² 31 parkeerplaatsen met auto's i.p.v. een hooiberg en smal agrarisch gebouw
- straat- en woningverlichting i.p.v. een enkele lamp in de stal.

De oriëntatie van de nieuwe woningen is niet recht aan het lint, maar dwars daarop. Dit is een anomalie in de historische en huidige lintbebouwing aan de Drechtdijk. De woningen vormen een lang aaneengesloten blok. Ook dit is een uitzondering op de historische en huidige bebouwing aan de Drechtdijk, die bestaat uit vrijstaande woningen (of soms 2-onder-1 kap).

Het aantal woningen aan de gehele Drechtdijk is ongeveer 95. Het aantal huishoudens neemt met de geplande woningen met ongeveer 20% toe. Dat is een significante dorpsuitbreiding, op één plek, midden in het landelijk gebied.

De conclusie is dat dit plan niet past bij de sfeer, schaal, typologie en karakter van het bestaande landschap. Dit is ook precies waarom de provincie de RvR-regeling met de invoering van de Omgevingsverordening NH2020 heeft geschrapt.¹³

¹² Zie deel III van deze zienswijze, p. 23.

¹³ Nota van beantwoording Omgevingsverordening NH2020, Provincie Noord-Holland, 11 november 2020, Bijlage p. 6; Nota van beantwoording Omgevingsverordening NH2020, Provincie Noord-Holland, 11 november

2. Bestaande zichtlijnen verminderen en de kans om die te herstellen wordt niet genomen

In de toelichting staat dat met het slopen van de 'overtollige' bebouwing een nieuwe zichtlijn wordt gecreëerd vanaf de Drechtdijk naar het achterliggende open landschap.

Er zijn drie bestaande zichtlijnen vanaf de Drechtdijk naar de achterliggende veenpolder: (1) de zichtlijn tussen de boerderij en de grote stal, (2) de zichtlijn tussen de grote stal en Drechtdijk 129, en (3) de zichtlijn tussen de boerderij en Drechtdijk 123. Tenzij de gehele bebouwing wordt afgebroken, zijn er geen nieuwe zichtlijnen mogelijk.

Zichtlijn (1) boerderij – grote stal

De bestaande zichtlijn tussen de boerderij en de grote stal zal door het plan juist smaller worden en zelfs verdwijnen, omdat:

- de noordkant van de stal wordt gesloten en er grote bergingen voor komen te staan voor 54 (3x18) grote gemeentelijke afvalcontainers, fietsen etc.,
- deze containers het zicht blokkeren wanneer zij aan de weg staan, en dit geldt ook voor de grote batterij aan brievenbussen (het aanzicht van de monumentale boerderij met boomgaard wordt daarmee ook bedorven),
- de kans reëel is dat er auto's en busjes voor de woningen komen te staan door het gebrek aan parkeerruimte en laad/los-ruimte (zie deel III),
- de plek waar de (minimaal) 31 parkplaatsen worden gerealiseerd flink breder is dan de boerderij en de huidige achterliggende bebouwing,
- de tuin rondom de boerderij breder en dieper wordt dan de oorspronkelijke situatie. De regels verbieden niet dat de eigenaren daar met niet-gebiedseigen schuttingen en beplanting aan de slag gaan. (En met het zicht op 14 woningen en tientallen geparkeerde auto's zou dat een logische stap zijn.),
- de schuilstal (30m², met 3,5m bouwhoogte) en/of het buitenmeubilair van de te verwachten gemeenschappelijke buitenruimte verder het uitzicht naar achteren zullen belemmeren.

Zichtlijn (2) grote stal – Drechtdijk 129

De bestaande zichtlijn tussen de grote stal en Drechtdijk 129 is al door de bouw van de grote stal sterk verminderd. De stal is vanuit landschappelijk en milieutechnisch perspectief te dicht aan de slootkant en te dicht op woonperceel 129/131 gerealiseerd. Door het plan wordt deze zichtlijn nog een flink stuk smaller vanwege de volgende obstakels:

- minimaal 80 meter aan vlonders aan de achterkant van de woningen (in strijd met de bestemming 'waarde-slotenpatroon'),
- tuinmeubilair en geoorloofde niet-permanente schuttingen (bijvoorbeeld bakken met hoge beplanting) op die vlonders,
- stalling van bootjes, kano's en ander watersportmaterieel in de sloot,
- picknicktafels en andere buitenmeubilair van de te verwachten gemeenschappelijke buitenruimte.

Zichtlijn (3) boerderij – Drechtdijk 123

De bestaande zichtlijn tussen de boerderij en Drechtdijk 123 zal door het plan verminderen omdat:

- de gronden met bestemming 'wonen' en 'tuin' rondom de boerderij (zomerhuis) breder en dieper worden dan de oorspronkelijke situatie. Deze gronden lopen in de toekomstige situatie door tot aan de sloot. De regels verbieden niet dat de eigenaren daar met bebouwing, niet-gebiedseigen schuttingen en beplanting aan de slag gaan (En met het zicht op 14 woningen en tientallen geparkeerde auto's en Drechtdijk 123 zou dat in de nieuwe (gesplitste) situatie een logische stap zijn.),
- de plek waar de (minimaal) 31 parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens de planinfo doorloopt tot aan de sloot en een stuk groter is dan de huidige achterliggende bebouwing,
- de schuilstal (30m², met bouwhoogte 3,5m) verder het uitzicht naar achteren zal belemmeren.

De conclusie is dat er geen nieuwe zichtlijn bij komt. Integendeel, de bestaande drie zichtlijnen verminderen, of verdwijnen zelfs. Het gemeentelijk en provinciaal beleid is om dit karakteristieke landschap te versterken, maar door het niet slopen van de grote stal wordt een grote kans om dit te doen misgelopen.

3. Het erf wordt een woonwijk en verliest landelijk karakter

Hoe gebiedseigen beplanting dan toch een duurzaam een landelijk karakter aan deze nieuwe woonwijk kan geven, zoals de gemeente claimt, is niet duidelijk. De karakteristieke erfbeplanting, een boomgaard naast de boerderij, heeft er namelijk altijd al gestaan (maar was groter vóór de bouw van de grote stal). Aangenomen wordt overigens dat de oude karakteristieke fruitbomen niet gekapt worden. De boerderij met boomgaard is een beschermd gezicht.

De enige extra beplanting op het plaatje van p. 14 van de toelichting is een aantal bomen op de parkeerplaats. De kroon van deze bomen zal boven de auto's uitkomen, dus zal het zicht op die auto's niet verminderen.

De conclusie blijft dat er in het landelijk gebied een groot stedelijk element wordt geïntroduceerd waarvan de schaal, maat, vorm en oriëntatie compleet anders is dan wat kenmerkend is voor de erven en kavels in het gebied.

Deze nieuwe woonwijk tast niet alleen het open en landelijk karakter van het lint met bijzonder welstandsniveau aan, maar ook dat van de achterliggende veenpolder, een beschermd weidevogelgebied dat een van de weinig overgebleven groene plekken is in de gemeente.

III. Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet niet aan de wettelijke eisen

Inleiding

Op 24 december 2020 is door de gemeente het ontwerp-bestemmingsplan 'RvR Drechthoeve' ter inzage gelegd, bestaande uit regels, planinfo en een toelichting. Het betreft een plan met ingrijpende ruimtelijke gevolgen, namelijk het realiseren van een woonwijk van 18 woningen aan het beschermde lint midden in het landelijk gebied van De Kwakel.

Bij de vaststelling van dit ontwerp-bestemmingsplan is niet voldaan aan de eisen die in diverse wetten en regelingen hieraan worden gesteld. Dit betreft bijvoorbeeld de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met daarin het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel, motivatie-eis en verbod van misbruik van bevoegdheid. Andere relevante wetten en regelingen zijn: de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ook daarin de motivatie-eis, de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Ruimte voor Ruimte-uitvoeringsregeling, en de Omgevingsverordening NH 2020.

Het aantal tekortkomingen is bijzonder groot. Deze kunnen worden ondergebracht in de volgende drie hoofdcategorieën, die hieronder verder zijn uitgewerkt:

1. geen betrokkenheid van burgers – geen inspraak,
2. procedurele gebreken – geen besluit B&W en vooroverleg,
3. inhoudelijke gebreken – onvolledig, onduidelijk, niet of onvoldoende gemotiveerd.

Dit betekent dat dit document een ontwerp-bestemmingsplan in naam is, maar volstrekt niet wat betreft inhoud. Er moet zodanig veel aan het ontwerp-bestemmingsplan worden gesleuteld, dat wanneer de gemeenteraad dit gewijzigde plan goed zou keuren, dit niet meer beschouwd kan worden als een besluit op het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan.

Als daarbij in ogenschouw wordt genomen dat het plan niet is toegestaan op grond van de geldende regelgeving (zie deel I) en leidt tot een ernstige verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit (zie deel II), moet de conclusie getrokken worden dat de enige optie is om dit ontwerp-bestemmingsplan in te trekken en opnieuw aan de tekentafel te gaan zitten.

1. Betrokkenheid burgers

Geen voor-inspraak omwonenden

In tegenstelling tot wat gebruikelijk en nodig is om betekenisvolle inspraak te geven aan omwonenden, en wat de gemeente ook met andere, minder ingrijpende RvR-projecten heeft gedaan,¹⁴ is er geen voortraject met inspraak geweest. Sterker, er is door de gemeente met geen enkele omwonende gecommuniceerd vóór de terinzagelegging.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld RvR-projecten: Drechtdijk 41, Drechtdijk 69, Vuurlijn 15-21, Vuurlijn 27.

De gemeente buigt zich volgens de aanvrager al sinds 2017 over de toekomst van dit perceel.¹⁵ Gemeenten wisten in 2018 al dat met de RvR-regeling zou worden gestopt.¹⁶ Begin 2019 is daartoe de eerste stap gezet met een wijziging van de PRV. In de nieuwe provinciale verordening is de RvR-regeling inderdaad geschrapt en het ontwerp hiervoor – met daarin de overgangsregeling – is uitgebreid met gemeenten besproken in 2019 en 2020.

Desondanks heeft de gemeente er toch voor gekozen om begin 2020 het RvR-pad in te slaan en op geen enkel moment met omwonenden te communiceren. De stopzetting van de RvR-regeling – die niet onverwacht kwam – is hiervoor geen excuus. Ook de corona-crisis is geen argument voor de radiostilte. Vele gemeenten en andere organisaties hebben goede oplossingen voor deze situatie gevonden. Waarom niet de gemeente Uithoorn?

Wat – ná de inwerkingtreding van de nieuwe verordening – door omwonenden wel is ontvangen, op 28 november 2020 (3 dagen na dagtekening), is een brief van de aanvrager die meer vragen opriep dan antwoorden gaf over het plan voor Drechtdijk 125. Dit was de eerste keer dat omwonenden hoorden dat er over een plan werd nagedacht. Dit met het verzoek om hierop binnen een week te reageren, zonder enige duidelijkheid over het hoe, wat en waarom.

Hierna is slechts 1 omwonende door een adviseur van de aanvrager uitgenodigd voor een gesprek op zeer korte termijn met de aanvrager, adviseur en de gemeente. Hiervoor is bedankt omdat alle omwonenden hadden moeten worden uitgenodigd, er zonder basisinformatie geen echt gesprek gevoerd kon worden, en een bijeenkomst in het gemeentehuis een te groot coronarisico zou opleveren voor deze specifieke omwonende.

Op verzoek van deze en andere omwonenden is door de aanvrager toen op 15 december een tweede brief rondgebracht met daarin wat verdere basisinformatie over het plan en het proces. Daarna is op 24 december 2020 het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Termijn zienswijze niet verlengd

De gemeente is door ons telefonisch gevraagd de inzagetermijn van 6 weken te verlengen. Zes weken is namelijk sowieso al een korte periode, maar helemaal in dit geval omdat:

- het plan compleet uit de lucht was komen vallen,
- het hier om een complex RvR-project gaat,
- de inzagetermijn effectief maar 4 weken is omdat er 2 weken Kerstvakantie tussen zit.

Er is ruimte voor verlenging omdat, volgens de gemeente, de gemeenteraad geen besluit hoeft te nemen binnen de wettelijk gestelde 12 weken, maar dit kan uitstellen tot eind december 2021. Het verzoek tot verlenging is echter door de gemeente afgewezen.

¹⁵ Brief fam. Bos, 14 december 2020, Bijlage, p. 1.

¹⁶ Zie: Tweede nota van wijzigingen, adviezen, moties, amendementen Omgevingsverordening NH2020, Provincie Noord-Holland, Bijlage 2, p. 4; Nota van beantwoording Omgevingsverordening NH2020, Provincie Noord-Holland, 11 november 2020, Bijlage 4, p. 18.

2. Procedurele gebreken

Naast deze volstrekt onvoldoende gelegenheid tot inspraak, kleven er procedurele gebreken aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Geen publicatiebesluit B&W

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 24 december 2020 ter inzage gelegd. Hier moet een besluit van het College van B&W aan ten grondslag liggen (dat zij akkoord gaan met het publiceren van het ontwerp-bestemmingsplan). Het College van B&W dient immers te beoordelen of de RvR-regeling mogelijk én wenselijk is. Ook dient het College de beoordelen of het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen (zie Toelichting op art. 4 van de RvR-uitvoeringsregeling). Dat besluit is er volgens de besluitenlijst van B&W niet genomen, wél voor bijvoorbeeld het RvR-project Drechtdijk 25-27 dat op 9 december 2020 ter inzage is gelegd (besluitenlijst week 46 2020).

Geen vooroverleg met bestuurlijke instanties

In paragraaf 7.2 van de toelichting staat dat het bestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden wordt naar bestuurlijke instanties, waarbij gelegenheid wordt geboden om reacties te geven op het plan. Deze vooroverlegverplichting heeft betrekking op de periode vóór de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, niet de periode erna. Dit betekent dat binnengekomen reacties ook in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen hadden moeten zijn, zodat de gemeente gelegenheid heeft die reacties van andere instanties mee te wegen in het ontwerp-bestemmingsplan en hierover in de inzagetermijn een zienswijze kan worden gegeven. Dit is echter niet gebeurd.

3. Inhoudelijk onvolledig, onduidelijk en niet/onvoldoende gemotiveerd

Inhoudelijk is het ontwerp-bestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb), onvolledig, onduidelijk en niet of onvoldoende gemotiveerd. Dit maakt het onmogelijk om een goed geïnformeerde zienswijze te geven. Het aantal inhoudelijke gebreken is zeer groot. Daarom is het niet alleen vanwege het ontbreken van een juridische grondslag en de verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit, maar ook vanwege deze onherstelbare gebreken dat er een volledig nieuw ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

3a. Het ontwerp-bestemmingsplan is onvolledig

Een ontwerp-bestemmingsplan moet zorgvuldig zijn voorbereid en volledig zijn om een zienswijze te kunnen indienen. Maar er ontbreken een paar fundamentele onderdelen die hieronder zijn opgesomd. Er is dan ook geen sprake van een zorgvuldige procedure en het ontwerp-bestemmingsplan is daarmee dan ook in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in ieder geval het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel.

RvR-overeenkomst

Er is geen RvR-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de aanvrager. De voor de beoordeling van het plan zeer relevante informatie daarin ontbreekt daardoor, evenals de twee belangrijke documenten die daaraan ten grondslag moeten liggen, namelijk: (1) het beeldkwaliteitsplan en (2) het exploitatieplan.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan dient om te bepalen (a) of er sprake is van 'storende' agrarische bebouwing en (b) of de nieuwe woningen leiden tot een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De informatie hierover in het ontwerp-bestemmingsplan is echter volstrekt onvoldoende:

- het plaatje op p. 14 van de toelichting (en als bijlage bij de Regels), het zogenaamde inpassingsplan, haalt een zeer laag cijfer in vergelijking met wat door de provincie geschikt wordt geacht in de diverse RvR evaluatie-onderzoeken en de handreiking RvR,¹⁷
- er ontbreken ook relevante beelden vanaf straatniveau. Er zijn bijvoorbeeld geen foto's waarop de relevante context van de diverse gebouwen te zien is of waarop de (geblokkeerde) zichtlijnen te zien zijn. De foto op p. 9 van de toelichting, de enige foto op straatniveau, is een prachtig plaatje van de voorkant van de boerderij, maar geeft een zeer eenzijdig en vertekend beeld van de situatie. Voor een betere weergave, zie de foto's in Bijlage 2,
- als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan ontbreekt tevens een door een architect gemaakt ontwerp van de stalwoningen om de impact op de ruimtelijke kwaliteit te kunnen beoordelen en om vast te kunnen stellen of het verbouwen van een enkelwandige open stal met grote gierkelder überhaupt wel haalbaar is.

Verder ontbreken de volgende belangrijke elementen:

- *exploitatieplan* om de sloopkosten en daarmee het aantal compensatiewoningen te bepalen en om de financiële haalbaarheid van het plan te beoordelen,
- *nota van zienswijzen* van bestuurlijke instanties over het voorontwerp-bestemmingsplan,
- *beoordeling RvR Expertteam Provincie Noord-Holland*
- *beoordeling welstandscommissie* van de bouwplannen,
- *bodemonderzoek* waarin aandacht is besteed aan poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS),
- *veldinventarisatie* om te bepalen of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en/of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

3b. Het ontwerp-bestemmingsplan is onduidelijk

Het ontwerp-bestemmingsplan is op een aantal punten onduidelijk. Ook sluiten de drie onderdelen (regel, planinformatie en toelichting) regelmatig niet op elkaar aan. Dit bemoeilijkt de beoordeling.

¹⁷ Zie voetnoot 5.

Aantal woningen en parkeerplaatsen

In de toelichting staat dat de boerderij wordt gesplitst in maximaal 4 woningen en de grote stal in maximaal 14 woningen. In totaal dus maximaal 18 woningen met een parkeerterrein van in totaal 31 auto's. Op het plaatje op p. 14 van de toelichting lijken echter slechts 11 units in de grote stal getekend te zijn (geen 14) en het aantal parkeerplaatsen op dat kaartje is slechts 28 (geen 31).

Het zijn de sloopkosten en de ruimtelijke kwaliteitseisen die bepalen hoeveel woningen er gebouwd mogen worden volgens de RvR-uitvoeringsregeling. Hoe kan het dat, als voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan er een RvR-overeenkomst moet zijn gesloten, er geen specifiek aantal woningen in de toelichting is opgenomen?

Het aantal parkeerplaatsen is al krap (zie p. 23 onder 'parkeren') en op het plaatje van p. 14 ontbreken er al 3. Dit geeft geen goed beeld van de situatie en de impact die dit plan zal hebben op het landschap. Hoe en waar gaan die extra benodigde parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd worden?

Schuilstal

Op het plaatje van p. 14 ontbreekt ook de locatie van de schuilstal. Dit geeft geen goed beeld van de toekomstige situatie. Ook hier zouden aanzichten vanaf straatniveau een beter beeld geven.

Daarnaast is niet duidelijk waarom een schuilstal van 30m² wordt toegestaan. Dit is een grote oppervlakte voor een schuilstal en betekent dat er behoorlijk wat kleinvee in kan schuilen. Er zijn geen voorzieningen op het terrein om dit grote aantal dieren hobbymatig te kunnen houden (winterverblijf, stalling voor voer, tractor etc.). Andere RvR-projecten hebben schuilstallen van 6 of 15m², waarom ook niet hier?

Verkeerstoename

Op p. 13 van de toelichting staat dat uitgaande van 14 tussen-/hoekwoningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen (dus 18 in totaal) het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afgerond uitkomt op 131 per etmaal.

In de bijlage 'Stikstofberekening' bij de toelichting wordt op p. 6 echter uitgegaan van 170 verkeersbewegingen per dag (etmaal) voor 17 woningen waar nog eens 15 verkeersbewegingen extra per maand bij opgeteld moeten worden voor o.m. pakketdiensten. Die 15 is overigens voor 18 woningen een onwaarschijnlijk klein getal gezien de grote vlucht die online winkelen heeft genomen – dit zal eerder 15 per dag zijn.

Dat is een verschil van minimaal 30% tussen deze twee documenten. Dat is een significante afwijking en kan van wezenlijke invloed zijn op de beoordeling van de toekomstige verkeerssituatie. Met welke verkeerstoename op de Drechtdijk moet rekening worden gehouden?

Stikstof

Er zit een eigenaardigheid in de uitgevoerde stikstofdepositieberekening. Deze stelt dat gebruik zal worden gemaakt van intern salderen, maar in de berekeningen lijkt dit vervolgens niet te worden toegepast.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Op p. 13 van de toelichting staat dat de 'overige gronden' met de bestemming 'Agrarisch-Veehouderij 2' met name zijn bedoeld voor het behoud van en de bescherming van de landschappelijke natuurwaarden en de voorkomende cultuurhistorische waardenelementen.

Op p. 49 van de toelichting wordt hier ineens ook 'extensief recreatief medegebruik' toe gerekend. Volgens de Regels van het bestemmingsplan (art 1.22 en 3.11) betekent dit 'wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of naar aard daarmee gelijk te stellen medegebruik, waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers'.

Dit suggereert dat die grond effectief de gemeenschappelijke buitenruimte van de stalwoningen wordt omdat die, behalve een heel klein vlondertje, geen buitenruimte hebben. Is dit de bedoeling? Zo ja, komt met een dergelijk gebruik de bescherming van de landschappelijke natuurwaarden en de voorkomende cultuurhistorische waardenelementen niet in gedrang? En wat betekent dit voor omwonenden?

Bestemming 'andere deel' kadastrale perceel C 4459

Het plan heeft betrekking op een deel van het kadastrale perceel C 4459. De toekomstige bestemming van het andere deel van het kadastrale perceel C 4459 (achter het perceel Drechtijk 129/131) is onduidelijk. Het plaatje op p. 14 suggereert dat ook daarvan het toegestane verbruik met 'extensief recreatief medegebruik' wordt verruimd, zodat dit stuk grond ook bij de hierboven genoemde gemeenschappelijke buitenruimte wordt getrokken.

Dit zou een verdere aantasting van het cultuur-historisch landschap betekenen en zou een verkeken kans zijn om het karakteristiek slotenpatroon te herstellen en versterken door de recente dam (zonder de vereiste verbindingsbuis voor doorstroom van het water) te verwijderen.

Grond 'tuin-parkeren'

Het stuk grond met de bestemming 'tuin-parkeren' op de plankaart (ruimtelijkeplannen.nl) komt niet overeen met het plaatje op p. 14. Op de plankaart loopt deze grond door tot aan de sloot en dat is op p. 14 niet het geval. Om de zichtlijnen naar achteren veilig te stellen, zou de grond met bestemming 'tuin-parkeren' niet tot aan de sloot mogen lopen.

Grond 'tuin'

De boerderij met zomerhuis is op het plaatje op p. 14 omgeven door een tuin. Dit komt niet overeen met de plankaart (ruimtelijkeplannen.nl). Op de plankaart heeft de grond rondom het zomerhuis de bestemming 'wonen'. Om zichtlijnen naar achter veilig te stellen, zou deze grond de bestemming conform het plaatje op p. 14 de bestemming 'tuin' moeten krijgen.

Waarde – Slotenpatroon

De grond van het huidige plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Slotenpatroon'. In het nieuwe plan heeft de grond met bestemming grond 'tuin' deze dubbele bestemming niet meer. Dit is incorrect en moet worden gecorrigeerd.

Toegang aangrenzende weilanden

De toelichting maakt niet duidelijk hoe de toegang tot aangrenzende weilanden wordt geregeld. Deze weilanden zullen toch beheerd moeten worden met noodzakelijke toegang van tractoren en ander materieel. Volgens de RvR-uitvoeringsregeling (art. 5 lid 3) mogen geen compensatiewoningen worden gebouwd als andere agrarische bedrijven daardoor belemmerd worden.

Toekomst veenpolder

Het is bovendien niet duidelijk, maar zeer relevant, hoe de gemeente überhaupt het beheer van de gehele polder in de toekomst ziet met het (laten) verdwijnen van alle daaraan gelegen agrarische bedrijven. De grondgebonden landbouw speelt volgens de gemeente een hoofdrol als beheerder van de hooggewaardeerde cultuurlandschappen en is voor de instandhouding van het veenweidegebied van cruciaal belang.¹⁸

In hoeverre past het RvR-plan bij het streven van de gemeente naar een duurzame bedrijfsontwikkeling van de veehouderij in het agrarisch gebied?¹⁹ In gemeentelijke en provinciale documenten over het behoud van het polderlandschap staan altijd foto's van weilanden vol met koeien,²⁰ maar dit karakteristieke beeld is binnenkort permanent verdwenen.

3c Het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende/onjuist gemotiveerd

Een aantal fundamentele punten en keuzes zijn in de toelichting niet of onvoldoende beargumenteerd.

RvR-regeling

Zoals in deel I van deze zienswijze uitgebreid is besproken, is onjuist gemotiveerd waarom de RvR-regeling op het plan 'Drechthoeve' van toepassing is.

Storende agrarische bebouwing

De toelichting gaat compleet voorbij aan de kernvraag of er sprake is van 'storende' agrarische bebouwing. De term 'rommelige aanblik' wordt 1 keer genoemd. De term 'overtollige bebouwing' wordt een paar keer genoemd. Geen van beide termen wordt (met beeldmateriaal) gemotiveerd.

Ook wordt niet gemotiveerd waarom de kleinere agrarische bebouwing die zich achter de boerderij bevindt wel wordt gesloopt, maar de enorme 80-90m lange stal aan de slootkant

¹⁸ Bestemmingsplan Landelijk Gebied – Veenweidegebied, Gemeente Uithoorn, 25 juni 2015, p. 13.

¹⁹ Structuurvisie Gemeente Uithoorn, 26 januari 2012, p. 46.

²⁰ Structuurvisie Gemeente Uithoorn, 26 januari 2012, p. 46; Coalitieakkoord 2019-2023, Duurzaam Doorpakken!, p. 18; Evaluatie Ruimte voor Ruimte, effecten van de uitvoeringsregeling 2008-2013, Provincie Noord-Holland, voorpagina, p. 13; www.noord-holland.nl/Regio_s/Amstelland_en_Meerlanden.

naast de boerderij niet wordt gesloopt. Dit is verder uitgewerkt in deel II van deze zienswijze.

Doel extra woningen en spekken RvR-fonds

Waar wél uitgebreid bij stil wordt gestaan in de toelichting is het gemeentelijk woningbeleid (paragraaf 4.3) en het feit dat het planvoornemen bijdraagt aan (versnelling van) de woningbouw in Uithoorn.

In brief 2 van de aanvrager staat dat 'de Ruimte voor Ruimteregeling is zo ingestoken dat er bij de herontwikkeling gekeken moet worden hoe het maatschappelijk belang het beste kan worden bediend. Gezien de grote behoefte aan kleinschalige, betaalbare woningen voor jongeren en ouderen is in overleg met provincie en gemeente gekomen tot onderhavig planvoorstel [...]'.²¹

In een telefoongesprek met de gemeente op 16 december 2020 is de behoefte aan woningen in De Kwakel die om allerlei regels niet gebouwd kunnen worden als belangrijke drijfveer voor het plan 'Drechthoeve' bevestigd.

Dit sluit ook aan bij wat de gemeente heeft gezegd over woningbouw in Uithoorn tijdens de bespreking van de ontwerp-Omgevingsverordening NH2020:

- de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied is zeer beperkt,
- in het landelijk gebied van De Kwakel (LIB5 zone) kan alleen gebouwd worden met de RvR-regeling,
- de gemeente wil in gesprek met de provincie over een 'doorstart' van de RvR-regeling met RvR-fonds om verder te kunnen gaan met het saneren van kassencomplexen (waar het RvR-fonds ook specifiek voor was opgericht, zie ook deel I zienswijze).²²

Op grond van het bovenstaande en het feit dat de toelichting niet of nauwelijks ingaat op 'storende bebouwing' en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, kan geconcludeerd worden dat de drijfveren voor dit project het bouwen van extra woningen en het spekken van het RvR-fonds zijn.

Dit is ook logisch: het landelijk gebied is de enige plek waar nog gebouwd kan worden. Daarnaast heeft de gemeente er alle belang bij om zoveel mogelijk woningen te bouwen omdat daarmee het RvR-fonds gespekt wordt. Dit is van belang voor de nog lopende, maar ook voor mogelijk toekomstige, kassensaneringsprojecten, als de provincie akkoord gaat met een nieuwe regeling voor dit soort projecten.

Aantal compensatiewoningen

Het aantal compensatiewoningen ligt nog niet vast (max 18) en wordt ook nergens verantwoord. Onduidelijk is of en hoe dit aantal gerelateerd is aan de sloopkosten, zoals vereist in de RvR-regelgeving.

²¹ Brief fam. Bos, 14 december 2020, Bijlage, p. 4.

²² Nota van beantwoording Omgevingsverordening NH2020, Provincie Noord-Holland, 11 november 2020, Bijlage p. 95-100.

Locatie nieuwe woningen

In de toelichting ontbreekt de motivering waarom voor zo'n groot aantal nieuwe woningen niet voor een locatie in het bestaand stedelijk gebied is gekozen, maar juist voor de saneringslocatie.²³

Ook is niet aangetoond waarom de zogenaamde 'laddertoets' (art. 3.1.6 lid 2 Bro) niet toegepast hoeft te worden. Het plan 'Drechthoeve' is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dit betekent dat – in tegenstelling tot wat in de toelichting staat (p. 16) – het plan 'ladderplichtig' is. Dit houdt kortgezegd in dat de gemeente moet onderbouwen waarom het plan noodzakelijk is in het licht van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik en waarom het plan niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Een dergelijke motivering ontbreekt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting wordt niet of onvoldoende gemotiveerd hoe een straat van 14 aaneengesloten woningen dwars op het lint naast een boerderij (gemeentelijke monument) in het korrelige landelijk gebied kan leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit punt is verder uitgewerkt in deel II van de zienswijze.

Alternatieve plannen

De toelichting bevat geen afweging van alternatieve plannen en waarom juist voor dit plan is gekozen, in plaats van bijvoorbeeld een kleinschaliger optie in lijn met het beleid en regelgeving van de provincie.

Dit had juist voor de hand gelegen. Het RvR-beleid van de provincie is altijd tegen de bouw van woonenclaves in het landelijk gebied geweest²⁴ en dit beleid is bevestigd met de invoering van art. 6.9 lid 2 van de Omgevingsverordening NH2020.

Belangenafweging

Met de nieuwe wijk aan de Drechtdijk neemt het aantal huishoudens in dit landelijk gebied in een keer met zo'n 20% toe. De geplande woningen met vlonders, het parkeerterrein met (minimaal) 31 auto's en de gemeenschappelijke buitenruimte worden slechts enkele meters van de tuinen en de woningen van de burens gerealiseerd. Dit heeft een enorme impact op het woon- en leefklimaat van de buurt als geheel en de naastgelegen percelen in het bijzonder.

De belangen van de buurt en naaste burens zijn niet meegewogen bij het opstellen van dit plan, althans uit het ontwerp-bestemmingplan blijkt dit op geen enkele wijze. De gemeente handelt hiermee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en, voor zover deze belangen wel zijn meegewogen, met het evenredigheidsbeginsel en het verbod van willekeur omdat er sprake is van een onjuiste en onredelijke belangenafweging.²⁵ Het plan 'Drechthoeve' resulteert in zowel een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit als een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De grote winnaar in dit verhaal is de gemeente

²³ Art. 3.1.6. lid 1 Bro en art. 5 RvR-uitvoeringsregeling.

²⁴ Zie voetnoten 5 en 12.

²⁵ Art. 3:2 en art. 3:4 Awb.

met de realisatie van extra woningen en een grote bijdrage aan het RvR-fonds, maar daar is de RvR-regeling niet voor bedoeld en dit is een onjuist gebruik van bevoegdheid.²⁶

Het gaat hierbij o.m. om de te verwachten zware overlast van 18 huishoudens (geluid, licht, verkeer) voor de buurt en daarbij de zeer ernstige aantasting van de privacy van de directe burens. De extra boerderijwoningen, de te bouwen stalwoningen met aan de achterkant open vlonders (als enige buitenruimte) en de grote parkeerplaats met tientallen auto's worden slechts op enkele meters afstand van hun tuin en woning gerealiseerd. Dit alles resulteert in een onevenredige inbreuk op de leefomgeving, de privacy en het woongenot van de directe burens en omwonenden (Zie ook Bijlage 2 voor foto's).

Oplossingen voor de diverse vormen van overlast zijn onwaarschijnlijk, alleen al vanwege het landschappelijke belang van vrije zichtlijnen vanaf het lint. Het plan 'Drechthoeve' zal daarnaast leiden tot waardedaling van diverse woningen, en ook dit is niet meegewogen.

Bij het beoordelen van de impact van dit plan van 18 woningen op het woon- en leefklimaat van omwonenden moet rekening worden gehouden met het feit dat in het landelijk gebied geluid veel verder draagt en lichtvervuiling ook een veel grotere impact heeft dan in het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent ook dat niet alleen de impact op de buurt, maar ook dat op de achterliggende veenpolder, een landschappelijk zeer karakteristiek en belangrijk (weidevogelleef)gebied en onderdeel van de Stelling van Amsterdam, moet worden beoordeeld.

Uitvoerbaarheid

Belangrijke aspecten van 'uitvoerbaarheid' van het plan ontbreken in hoofdstuk 7 van de toelichting. Er worden een groot aantal aannames en beloftes gedaan, maar het is onduidelijk hoe die verzekerd zijn. Er is geen RvR-overeenkomst en de Regels bevatten slechts 2 voorwaardelijke verplichtingen die alleen betrekking hebben op slopen en gebiedseigen beplanting.

Voorbeelden van ontbrekende uitvoerbaarheidsaspecten zijn:

- de huidige eigenaren zijn zélf verantwoordelijk voor de aanbesteding en de kwaliteit van het plan en er is geen projectontwikkelaar bij betrokken.²⁷ Wat is de haalbaarheid van het slopen, saneren, en bouwen van 18 woningen door een particulier? Zeker gezien het feit dat hier gaat om een zeer ongebruikelijk project, nl. het realiseren van 14 Bouwbesluit-waardige woningen in een stal met grote gierkelder,
- de stalwoningen zijn bedoeld voor starters en senioren. Hoe is het verzekerd dat de woningen voor een vaste prijs²⁸ in handen komen en blijven van deze twee groepen en niet door een huisjesmelker wordt opgekocht, mogelijk voor de huisvesting van tijdelijke werknemers in de glastuinbouw?

²⁶ Art. 3:3 Awb.

²⁷ Brief fam. Bos, 14 december 2020, Bijlage, p. 2.

²⁸ Brief fam. Bos, 14 december 2020, Bijlage, p. 4.

- de toekomstige stalwoningen zullen gasloos worden gerealiseerd en bieden de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen.²⁹ Hoe is deze duurzame bouw gegarandeerd?
- de woningen moeten worden gebouwd met duurzame (niet-uitlogende) materialen om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen.³⁰ Hoe is dit verzekerd?
- aangenomen wordt dat de nieuwe woningen op het bestaande riool kunnen worden aangesloten.³¹ Hoe realistisch is deze aanname gezien het feit dat het hier om persriolering gaat in het landelijk gebied? Met welke extra werkzaamheden, mogelijke buurtoverlast en kosten moet rekening worden gehouden als dit niet mogelijk is?
- de welstandscommissie moet het definitieve plan voor de stalwoning nog beoordelen.³² Hoe reëel is de verwachte goedkeuring gezien het feit dat het een herontwikkelingsproject is dat de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreekt (art 2.5 Welstandsnota)?
- planschade komt voor rekening van de RvR-aanvrager, niet voor rekening van de gemeente.³³ Hoe is de verplichting tot vergoeding van planschade verzekerd? Hoe reëel is het bedrag dat daarvoor in het exploitatieplan opzij is gezet?
- hoe worden oplossingen voor de ernstige aantasting van de privacy en andere oplossingen voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de omwonenden verzekerd?
- hoe wordt het goed beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte geregeld?
- hoe wordt het ophalen van afval en de postbezorging geregeld? Staan er 18 brievenbussen en wekelijks 18 vuilcontainers aan de Drechtdijk? Zie ook onder 'verkeer' hieronder,
- hoe reëel is de kans dat een ontheffing Wet Natuurbescherming wordt verkregen en hoe zijn de voorwaarden die daar mogelijk aan zijn verbonden verzekerd?

Afstemming woningaanbod en -vraag

De toelichting geeft aan dat er in De Kwakel vraag is naar woningen voor starters en senioren en stelt dat de geplande 14 kleinschalige woningen uitermate geschikt zijn voor deze twee groepen (p. 25). Er is echter niet aangetoond dat de geplande woningbouw ook daadwerkelijk is wat senioren en starters willen. Deze vraag is met name ook relevant omdat dit project een atypisch woonplan betreft. Leegstand, inefficiënt ruimtegebruik en/of huisvesting van arbeidsmigranten moet worden voorkomen. Voor deze werknemers heeft de gemeente en provincie doelgroep-specifieke plannen.

Hierbij is van belang dat het hier gaat om een wijkje van 18 woningen in het buitengebied, ver van het centrum, met 14 zeer kleine woningen met nauwelijks buitenruimte op het erf van een gesplitste boerderij.

²⁹ Toelichting ontwerp-bestemmingplan RvR 'Drechthoeve' De Kwakel, p. 26.

³⁰ Toelichting ontwerp-bestemmingplan RvR 'Drechthoeve' De Kwakel, p. 47.

³¹ Toelichting ontwerp-bestemmingplan RvR 'Drechthoeve' De Kwakel, p. 46.

³² Toelichting ontwerp-bestemmingplan RvR 'Drechthoeve' De Kwakel, p. 27.

³³ Uitvoeringsnota Ruimte voor Ruimte, Gemeente Uithoorn, 15 november 2011, p. 11.

Het is onwaarschijnlijk dat deze plek en dit type woning geschikt is voor senioren. Die moeten rekening houden met toekomstig gebruik van rollator en/of rolstoel en moeten door de thuiszorg verzorgd kunnen worden. Daar is geen plek voor in de geplande woningen. Bovendien zitten ze te ver van voorzieningen en een OV-knooppunt vandaan.³⁴

De in samenspraak met jongeren geplande starterswoningen van project De Rietkraag liggen in het bestaand stedelijk gebied van De Kwakel en hebben een oppervlakte van 80m², ruim 45% groter dan de geplande stalwoningen.³⁵ Dit is wat jongeren willen en het is zeer de vraag of dat ook geldt voor de Drechthoeve geplande woningen. In ieder geval blijkt op geen enkele manier uit het ontwerp-bestemmingsplan dat de gemeente hierover heeft nagedacht.

Verkeer

De toelichting stelt dat de Drechtdijk voldoende capaciteit heeft (6.000 motorvoertuigen per etmaal) om de toename in verkeersbewegingen op te nemen (p. 13). Het is niet duidelijk waar dit getal op gebaseerd is. Zoals hierboven is aangegeven (p. 16), is het ook onduidelijk wat precies de toename van het aantal verkeersbewegingen is. Het getal dat wordt genoemd in de stikstofberekening is aanzienlijk hoger (>30%) dan het getal in de toelichting.

Bij de berekening in de toelichting is uitgegaan van een 'matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom'. Dit lijkt geen rekening te houden met het feit dat het hier een smalle dijk betreft waar regelmatig verkeersopstoppen zijn tot voorbij Drechtdijk 125. Dit vanwege de drukte op de nabijgelegen N231, zeker in de zomer wanneer de Vrouwenakkerse brug regelmatig open is.

Het is überhaupt de vraag of een toename in verkeer wel wenselijk is. De Drechtdijk is niet alleen een smalle weg, maar is ook onderdeel van een aantal populaire wandel- en fietsroutes waar mensen veilig van moeten kunnen genieten.

Deze veiligheid hangt niet alleen af van het aantal auto's maar ook van het type verkeersbewegingen. De smalle inrit van Drechtdijk 125 wordt met het plan namelijk de ontsluiting van een woonwijk van 18 woningen. Met grote regelmaat zullen er auto's van de Drechtdijk afslaan en ook de Drechtdijk oprijden. Op datzelfde punt zullen ook regelmatig 18 grote vuilcontainers moeten staan en worden geleegd. Deze veranderingen in de verkeerssituatie en de consequenties voor de verkeersveiligheid zijn groot, maar dit is niet onderzocht of meegewogen.

Parkeren

Volgens de toelichting (p. 13) wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is – net als bij 'verkeer' hierboven – uitgegaan van een 'matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom'.

Ook hier is de vraag of dit juist is. Er lijkt geen rekening gehouden te zijn met laden en lossen. Daarnaast geldt dat bij een woning aan de Drechtdijk vol=vol betekent. Er is geen

³⁴ Zie ook: Goed Wonen in Noord-Holland, Provinciale Woonvisie 2010-2020, 27 september 2010.

³⁵ Zie ook: Nieuwe Meerbode, 23 december 2020, p. 12.

straatje verderop om de auto te parkeren. Als er te weinig parkeerplaatsen zijn, is de kans groot dat bewoners op de Drechtijk gaan parkeren. Hetzelfde geldt voor bezoekers op (weekend)dagen wanneer veel bewoners thuis zijn. Dit betekent overlast op de toch al krappe dijk waar ook veel fietsers en wandelaars gebruik van maken.

Het alternatief is een nog groter parkeerterrein, met een nog grotere aanslag op de ruimtelijke kwaliteit.

Regels

Tot slot, hierboven zijn al enige onduidelijkheden en onjuistheden in de 'Regels' genoemd, maar er is nog een algemeen punt dat aandacht verdient. De Regels van het bestemmingsplan zijn met vrij veel flexibiliteit opgesteld. Wellicht is dit omdat er nog geen RvR-overeenkomst met beeldkwaliteitsplan en bouwtekening is. Deze regels moeten dus nog worden aangescherpt. Voorbeelden zijn:

- art. 3 – te ruime uitzonderingen op strijdig gebruik,
- art. 5 – landschappelijke inpassing pas binnen 1 jaar na afronding van bebouwing,
- art. 13 – te ruime afwijkingsregels (risico op oneigenlijk gebruik),
- art. 14 – te ruim overgangsrecht bouwen en gebruik.

Bijlage 2 – Foto's Drechtijk 125 en omgeving



Foto 1: Vooraanzicht Drechtijk 125 met grote stal



Foto 2: Zichtlijn tussen grote stal en Drechtijk 129



Foto 3: Grote stal vanaf Drechtdijk 129



Foto 4: Grote stal vanaf Drechtdijk 129



Foto 5: Grote stal vanaf raam 1^e verdieping Drechtijk 129



Foto 6: Grote stal vanaf Amsteldijk Zuid

Bijlage 3 – Zienswijze fam. Bartels (Drehtdijk 72)

Apart bijgevoegd.