

N. Migoni Goslinga en H.P. Verwoolde
Drechtdijk 137
1424 RD De Kwakel

EdificaVerde Vastgoed BV
Drechtdijk 137
1424 RD De Kwakel

Gemeente Uithoorn
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 8
1420 AA Uithoorn

De Kwakel, 2 februari 2021

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan (NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve.ON01) van 11 december 2020

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Graag vragen wij uw aandacht voor onze zienswijze op het op 23 december 2020 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Drechthoeve De Kwakel". Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 18 woningen mogelijk op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De ontwikkeling vindt plaats op gronden direct gelegen naast onze woning en de daarbij behorende weilanden (Zie bijlage 1: Overzichtsfoto Drechtdijk 137).

Ontvangen brieven 27 november en 14 december 2020

Eind november 2020 vonden wij een brief in de brievenbus ter uitnodiging tot participatie inzake de plannen voor Drechtdijk 125 (Bijlage 2). We mochten tot uiterlijk 4 december 2020 reageren (Bijlage 3). U zult begrijpen dat een dergelijk plan behoorlijke impact heeft op de buurtbewoners en dat de geboden tijd tot participatie tekort is geweest. In feite kon men vragen stellen en een aantal van deze vragen zijn per brief van 14 december 2020 (Bijlage 4) beantwoord. Er kan hier niet worden gesproken van participatie. Uit de antwoorden van de vragenlijst van 14 december en gevoerde telefoongesprekken met de Gemeente Uithoorn lijkt het erop dat de ruimte voor ruimte regeling hier eerder wordt gebruikt voor het oplossen van de Woningnood in De Kwakel in plaats van het oorspronkelijke doel van deze regeling namelijk "kwaliteitsverbetering van het landschap". De start valt niet deugdelijk te noemen en is meer een "wassen neus" geweest om toch te laten zien dat er (summiere) informatie is rondgestuurd om zo toch voor terinzagelegging iets aan communicatie te hebben gedaan. Bij dit soort procedures is dit niet gebruikelijk en niet wenselijk. Juist door de buurt te laten participeren kan er draagvlak worden verkregen en kan een ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd waar weinig tegenstand op te verwachten valt. Nu gaat de terinzagelegging worden gebruikt om het ontwerp na de zienswijzen te "repareren". Vraag is of men dan nog kan beslissen op het oorspronkelijke document. Als ontwikkelaar weten wij als geen ander dat termijnen vaak pas gaan lopen als een en ander ontvankelijk/volledig is. Hoe gaan de Gemeente Uithoorn en de Provincie hier mee om? Mogelijk moet u besluiten dat de gekozen route, waarschijnlijk onder druk van het eindigen van de ruimte voor ruimte regeling, resulteert in het niet in behandeling nemen van dit ontwerp bestemmingsplan. Graag ontvangen wij uw visie met juridische onderbouwing op bovenstaande punten.

Conclusies:

- Het ontwerp bestemmingsplan is op onzorgvuldige wijze voorbereid doordat door de gebrekkige en onvoldoende betrokkenheid van de omgeving de gemeente heeft nagelaten de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren, dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel uit 3:2 Algemene Wet bestuursrecht.
- De nadelige gevolgen van het ontwerp bestemmingsplan zijn voor de omgeving onevenredig groot in verhouding tot de met het plan te dienen doelen, dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel uit 3:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
- Het plan is onvoldoende zorgvuldig voorbereid nu er, in het kader van het bodemonderzoek, geen aandacht is besteed, respectievelijk onderzoek is gedaan naar poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS).

Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet niet aan de wettelijke eisen

Op 23 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 (o.m. Awb, Wro, Bro, PRV, RvR-uitvoeringsregeling, en Omgevingsverordening NH 2020). Het aantal tekortkomingen is bijzonder groot en zijn onderbracht in de volgende drie hoofdcategorieën die hieronder verder zijn uitgewerkt:

- Betrokkenheid van burgers – geen inspraak
- Procedurele gebreken – geen besluit B&W en vooroverleg
- Inhoudelijke gebreken – onvolledig, onduidelijk, niet of onvoldoende gemotiveerd

Dit betekent dit document een ontwerp-bestemmingsplan in naam is, maar niet wat betreft inhoud. Er moet zodanig veel aan het ontwerp-bestemmingsplan worden gesleuteld, dat wanneer de gemeenteraad deze gewijzigde plannen 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 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, is er geen voortraject met inspraak geweest. Sterker, er is door de gemeente helemaal niet met alle omwonenden gecommuniceerd vóór de terinzagelegging.

De gemeente buigt zich volgens de initiatiefnemer al sinds 2017 over de toekomst van dit perceel. Gemeenten wisten in 2018 al dat met de RvR-regeling zou worden gestopt. 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. Vele gemeenten en andere organisaties hebben goede oplossingen voor deze situatie gevonden. Waarom niet de gemeente Uithoorn?

Wat – al 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 de plannen voor Drechtdijk 125. 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 met de aanvrager, adviseur en de gemeente. Hiervoor is bedankt omdat alle omwonenden hadden moeten worden uitgenodigd, zonder basisinformatie er 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 de plannen en het proces. Daarna is op 23 december 2020 het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Termijn zienswijze niet verlengd

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

- de plannen compleet uit de lucht waren komen vallen,
- het hier om een complexe RvR-zaak 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 dec 2021. Het verzoek tot verlenging is echter zonder geldige reden door de gemeente afgewezen.

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 23 dec 2020 ter inzage gelegd. Hier moet een besluit van het College van B&W aan ten grondslag liggen. Een dergelijk besluit is er volgens de besluitenlijst van het College van B&W niet genomen, wel bijvoorbeeld voor het RvR-project Drechtijk 25-27, dat op 9 december 2020 ter inzage is gelegd.

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 erna. Dit betekent dat binnengekomen zienswijzen ook in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen hadden moeten zijn.

3. Inhoudelijk onvolledig, onduidelijk en niet/onvoldoende gemotiveerd

Inhoudelijk is het ontwerp-bestemmingsplan 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 de verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit, maar ook vanwege deze onherstelbare gebreken dat er een volledig nieuw ontwerp-bestemmingsplan (te laat) ter inzage moet worden gelegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan is onvolledig

Een ontwerp-bestemmingsplan moet zorgvuldig zijn voorbereid en volledig zijn om een zienswijze te kunnen indienen. Er ontbreken een paar fundamentele onderdelen die hieronder zijn opgesomd.

RvR-overeenkomst

Er is geen RvR-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de aanvrager. De voor de beoordeling van de plannen 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 (a) te bepalen 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
- 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 vertekenend beeld van de situatie. Voor een betere beoordeling, zie de foto's in bijlage 8.

- Als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan ontbreekt tevens een door een architect gemaakt ontwerp van de stalwoningen om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te kunnen beoordelen en om te kunnen beoordelen of het verbouwen van een 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 de plannen te beoordelen,
- nota van zienswijzen van bestuurlijke instanties over het ontwerp-bestemmingsplan,
- beoordeling welstandscommissie van de bouwplannen,
- veldinventarisatie om te bepalen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en/of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Het ontwerp-bestemmingsplan is onduidelijk

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

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 (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. Hoe kan het dat, als voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een RvR-overeenkomst moet zijn gesloten, er geen concreet aantal woningen in de toelichting is opgenomen?

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

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 per 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).

Dat is een verschil van minimaal 30%. Dat is een significante afwijking en kan van wezenlijke invloed zijn op de beoordeling van de toekomstige verkeerssituatie. Met welke verkeerstoename op de Drecht dijk moet rekening worden gehouden? `De verkeersveiligheid komt in het gedrang.

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?

Bestemming 'andere deel' kadastrale perceel C 4459

De toekomstige bestemming van het andere deel van het kadastrale perceel C 4459 (achter het perceel Drechtdijk 129/131) is onduidelijk. Het plaatje op pagina 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. Moeten we hier denken aan een uitbreiding van www.poldersport.com?

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 loop 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.

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 lid3) 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. In hoeverre past het RvR-plan bij het streven van de gemeente naar een duurzame bedrijfsontwikkeling van de veehouderij in het agrarisch gebied? In gemeentelijke en provinciale documenten over het behoud van het polderlandschap staan altijd foto's van weilanden vol met koeien, maar dit karakteristieke beeld is binnenkort permanent verdwenen.

Het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende/onjuist gemotiveerd

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

RvR-regeling

Zoals eerder is besproken, is de RvR-regeling niet van toepassing op deze plannen en is ook niet aangetoond waarom de zogenaamde laddertoets (Bro) niet hoeft worden toegepast.

Storende agrarische bebouwing

De toelichting gaat compleet voorbij aan de kernvraag of er sprake is van 'storende' agrarische bebouwing. De term 'rommelig aanblik' wordt 1 keer genoemd. De term 'overtollige bebouwing' wordt een paar keer genoemd. Geen van beide termen worden 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 naast de boerderij niet wordt gesloopt.

Doel extra woningen

Waar wél uitgebreid bij stil wordt gestaan 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.

In combinatie met diverse andere uitspraken van de gemeente kan de conclusie getrokken worden dat niet het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit de drijfveer is achter deze RvR-plannen, maar het oplossen van het woningbouwprobleem en het spekken van het RvR-fonds om onrendabele RvR-projecten te financieren.

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.

Locatie nieuwe woningen

In de toelichting ontbreekt de motivering waarom voor de nieuwe woningen niet voor een locatie in het bestaand stedelijk gebied (BSG) is gekozen, maar juist voor de saneringslocatie.

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.

Alternatieve plannen

De toelichting bevat geen afweging van alternatieve plannen en waarom juist voor dit plan is gekozen, 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 geweest en dit beleid is bevestigd met de invoering van artikel 6.9 lid 2 van de Omgevingsverordening NH2020.

Belangenafweging

Met het nieuwe wijkje aan de Drechtdijk neemt het aantal huishoudens in dit landelijk gebied in een keer met zo'n 20% toe. De geplande woningen en het parkeerterrein met 31 auto's worden slechts enkele meters van de tuinen en de woningen van de zijburen gerealiseerd. De belangen van de buurt en naaste buren zijn niet of onvoldoende meegewogen bij het opstellen van deze plannen, althans uit het ontwerp-bestemmingplan blijkt dit op geen enkele wijze.

Het gaat hierbij o.m. om de te verwachten overlast (geluid, licht, verkeer), waardedaling van woningen, en in een aantal gevallen de zeer ernstige aantasting van de privacy, waarvoor een oplossing onwaarschijnlijk is, alleen al vanwege het landschappelijke belang van vrije zichtlijnen vanaf het lint.

Uitvoerbaarheid

Belangrijke aspecten van 'uitvoerbaarheid' van de plannen ontbreken in hoofdstuk 7 van de toelichting. Er worden een groot aantal aannames en beloftes gedaan, maar het is onduidelijk hoe die gezekerd 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 zelf verantwoordelijk voor de aanbesteding en de kwaliteit van het plan en er is geen projectontwikkelaar bij betrokken. 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 prijs 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?

- De toekomstige stalwoningen zullen gasloos worden gerealiseerd en bieden de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen. Hoe is deze duurzame bouw gegarandeerd?
- De welstandscommissie moeten het definitieve plan voor de stalwoning nog beoordelen. Hoe reëel is de verwachte goedkeuring gezien het feit dat het een herontwikkelingsproject die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken (art 2.5 Welstandsnota).
- Planschade komt voor rekening van de RvR-aanvrager, niet voor de gemeente. Hoe is deze verplichting verzekerd? Hoe reëel is het bedrag dat daarvoor opzij is gezet? Mocht dit plan om wat voor reden dan ook toch doorgang vinden, dan willen wij dat initiatiefnemer op haar kosten een hoge haag zal aanplanten op ons terrein waardoor het aanzicht vanuit onze woning/tuin en de Amsteldijk Zuid groen zal blijven. Let wel, dit is een opmerking die alleen van toepassing is als het plan doorgang zal vinden!
- 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 reëel is de kans dat een ontheffing Wet Natuurbescherming wordt verkregen en hoe zijn de voorwaarden die daar mogelijk aan zijn verbonden verzekerd?
- Op welk niveau worden de koopsommen geborgd na aankoop door eerste koper?
- Gaat de Gemeente Uithoorn regels opnemen dat er geen situatie ontstaat zoals tegenover Basisschool De Kwikstaart? En hoe denkt de Gemeente Uithoorn hierop te handhaven?

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 zonder buitenruimte op het erf van een gesplitste boerderij.

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.

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. Dit is wat jongeren willen en het is zeer de vraag of dat ook geldt voor de Drechthoeve geplande woningen.

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). Zoals later wordt toegelicht, is de toename in verkeer op twee verschillende manieren uitgerekend en is de uitkomst van de tweede berekening significant hoger (>30%). Of de Drechtdijk de toename in verkeer kan opnemen is dus nog maar de vraag.

Bij de berekening 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.

Tot slot is de vraag waar het getal van 6.000 motorvoertuigen op gebaseerd is en of dit getal überhaupt wel wenselijk is gezien het smalle karakter en het feit dat de dijk onderdeel is van een aantal populaire wandel- en fietsroutes waar mensen veilig van moeten kunnen genieten.

Parkeren

Volgens de toelichting (p. 13) wordt binnen het plangebied voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is – net als bij ‘verkeer’ – 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 straatje verderop om de auto te parkeren. Als er te weinig parkeerplaatsen zijn, is de kans groot dat bewoners op de Drechtdijk 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.

Stikstof

Een “hot”-item in ontwikkelland. Gaat dit hier wel goed? Graag een goed onderbouwde toetsing op dit gebied!

Geluid

Er zal/is een besluit hogere waarde worden aangevraagd. We worden graag geïnformeerd over de beslissing hierop en zullen hier ingeval van toestaan van de hogere waarden hier bezwaar tegen maken.

In het kader van de veronderstelde overschrijding van de geluidsdruk is in de combinatie van de reguliere geluidskwaliteit niet bezien in samenhang met de door Schiphol in de toekomst voorziene extra geluidsdruk.

Watertoets

Voor wat betreft de Watertoets kunnen wij niet goed beoordelen of er daadwerkelijk een vermindering van het verhard oppervlak te verwachten is. Het wordt niet met beeldmateriaal ondersteund. In de bijlagen ontbreekt een rapportage met de watertoets.

Ook wordt opgemerkt dat wordt geadviseerd duurzaam te bouwen en in dat kader bepaalde materialen te mijden, zodat er geen grondwatervervuiling op kan treden. Dit advies is vervolgens niet vertaald naar verboden op het toepassen van bepaalde materialen in de bouwregels bij de bestemming Wonen. Daarmee is er op geen enkele wijze geborgd dat het veronderstelde uitblijven van grondwaterverontreiniging door uitloging wordt voorkomen. Hoe gaat dit worden opgelost?

Toelichting:

Ontwerp bestemmingsplan RVR Drechthoeve De Kwakel

Op basis van een eerste beoordeling van het bestemmingsplan, komen wij tot de volgende overwegingen:

1. Betwist wordt of de Ruimte voor Ruimte regeling op de juiste wijze wordt toegepast. Naast artikel 16 (zie punt 2) van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) moet hiervoor voldaan worden aan de provinciale Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015.

De eerste voorwaarde waaraan voldaan moet worden om gebruik te kunnen maken van de regeling is dat er sprake moet zijn van (ruimtelijk) storende bebouwing. In artikel 2 van de Uitvoeringsregeling is opgenomen wat hieronder moet worden verstaan.

“ Voor de toepassing van deze regeling wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing:

- a. die niet passend is in het landschap, of;
- b. die in verval is geraakt.”

De vraag is of de gebouwen die worden gesloopt aangemerkt kunnen worden als gebouwen die in verval zijn geraakt. Daarnaast kan niet zondermeer gesteld worden dat de bebouwing niet passend is in het landschap. Het betreft een (voormalig) boerenerf dat wat betreft erfopzet, gebouwen en beplanting past bij de identiteit van het gebied. De verschijningsvorm en configuratie van het perceel werkt niet per definitie verstorend op de omgeving. Daarnaast is vanaf de Drechtdijk gezien een belangrijke zichtlijn aanwezig naar het achterliggende landschap. Voor het toepassen van de regeling gaat het er niet enkel om dat de nieuwe opzet en uitstraling van het erf (eventueel) beter is, maar om de huidige situatie die wel of niet passend is in het landschap en wel of niet in verval is

geraakt. Pas als aan deze voorwaarde wordt voldaan, kan toepassing worden gegeven aan de Ruimte voor Ruimte regeling.

Wij stellen ons op het standpunt dat de ca. 10 jaar oude schuur, de nieuwe aanbouw, (zie: www.topotijdreis.nl op de luchtfoto 2012 zichtbaar: Bijlage 5) passend is in het landschap en zeker niet in verval is geraakt. Ook is het maar zeer de vraag of andere bebouwing, en dat betwisten wij, storend is/in verval is geraakt/niet passend in het landschap is.

Juist de nieuwe schuur lijkt minder passend bij een monumentale boerderij zouden wij zeggen.

Wellicht is het volledig slopen van de schuren op het erf een uitkomst waar dan 1 (of 2) woning(en) voor terug kan (kunnen) worden geplaatst.

2. 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.¹

In de toelichting wordt gesteld dat het plan 'Drechthoeve' een Ruimte voor Ruimte (RvR) ontwikkeling is, gebaseerd op RvR-regeling in art. 16 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).² 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 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.³

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

- de RvR-regeling (art. 16 PRV) niet van toepassing is,
- 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,
- ook valt het plan niet onder de overgangsregeling van de RvR-regeling (art. 16 PRV),
- en in ieder geval is de overgangsbepaling onjuist toegepast,
- bovendien is het plan in strijd met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

De RvR-regeling is niet van toepassing

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

Art 5c lid 1 PRV

Op grond van artikel 5c lid 1 PRV is een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand 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 artikel 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.

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 (Zie ook punt 1 en bijlage 5).

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 artikel 2 (y) PRV als: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die geleid op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid 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 i onder i Bro.4 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. Zelfs als het onderdeel van het splitsen van de monumentale boerderij met zomerhuis in 4 appartementen niet wordt meegenomen gaat het niet om een "kleinschalige ontwikkeling".

'Nieuwe stedelijke ontwikkeling'

Voor de volledigheid: er is sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' omdat er nieuw beslag is op de ruimte, nl. door functiewijziging van de grote stal (van agrarische bebouwing naar wonen).

Ladderplichtig

Dit betekent dat het plan 'Drechthoeve' – in tegenstelling tot wat in de toelichting staat (p.16) – 'ladderplichtig' is op grond van art. 3.1.6 Bro. Dit houdt kortgezegd in, dat de gemeente moet onderbouwen waarom de plannen noodzakelijk zijn in het licht van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik en waarom de plannen niet in het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

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

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

Samengevat worden de volgende hoofdeisen gesteld:

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

Hieronder wordt aangetoond dat niet aan bovenstaande vereisten is voldaan. Het plan 'Drechthoeve' valt dus buiten de RvR-regeling.

(1) Ruimtelijke kwaliteit niet het doel en verslechtert bovendien

Het hoofddoel van de gemeente is niet het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit maar (a) het bouwen van woningen en (b) het spekken van het gemeentelijke RvR-vereveningsfonds.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is niet/onvoldoende gemotiveerd in de toelichting. In deze Zienswijze wordt aangetoond dat het plan leidt tot sterke verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

(2) Beperkte sloop en niet-toegestane functiewijzing

Wil de RvR-regeling van toepassing zijn, dan eist de 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 24% 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 functiewijzing is alleen beperkt mogelijk op basis van art. 6.4 Omgevingsverordening NH2020. Hiervoor geldt dat het moet gaan om kleinschalige vorm van bijzondere huisvesting. Het plan Drechthoeve voorziet daar niet in.

(3) Storende agrarische bebouwing niet gemotiveerd

De toelichting gaat niet in op de vraag of er sprake is van 'storende' agrarische bebouwing. De term 'rommelig aanblik' wordt 1 keer genoemd. De term 'overtollige bebouwing' wordt een paar keer genoemd. Geen van beide termen wordt 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 naast de boerderij niet wordt gesloopt.

(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.

(5) Te veel 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 18 woningen voor slechts 492m² aan sloop niet gemotiveerd, maar aangenomen mag worden dat het aantal compensatiewoningen in geen verhouding staat met de sloopkosten van de agrarische bebouwing. Er worden dus meer compensatiewoningen toegestaan dan nodig zijn om de sloopkosten te compenseren. Het volume is dan ook waar de schoen wringt!

Volgens artikel 3 RvR-uitvoeringsregeling mogen de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging 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 naar verwachting het geval zal zijn. Daarom ook het verzoek om de exploitatieopzet waar wij om verzoeken in het volgende punt.

Dat de ontwikkelaar het verschil tussen het enorme surplus en het positief saldo in een door de gemeente ingesteld RvR-fonds 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 het alleen toegestaan voor glastuinbouw in specifieke gebieden. Dit plan valt daar niet onder.

(6) Saneringslocatie is niet gemotiveerd

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

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

Op 17 november 2020 is de PRV vervangen door de Omgevingsverordening NH2020. De RvR-regeling 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 de RvR-regeling niet nog tijdelijk van toepassing is.

Zoals eerder aangegeven, is art. 16 PRV niet een op zichzelf staand artikel. De RvR-regeling in art. 16 PRV is een uitzondering op de 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 dec 2020 ter inzage gelegd (dus na 17 november 2020). Dit betekent dat niet art. 5c PRV van toepassing is, maar artikel 6.4 van de nieuwe Omgevingsverordening NH2020. Dit artikel laat kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet toe (De Kwakel is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam). Er zijn een paar uitzonderingen, maar daar valt dit plan van 18 woningen niet onder.

De overgangsregeling van de RvR-regeling is onjuist toegepast

Volgens de overgangsbepaling (art. 12.8 Omgevingsverordening NH2020) kan art. 16 PRV nog steeds van toepassing zijn als vóór 1 jan 2021 het ruimtelijk plan ter inzage is gelegd.

Er is weliswaar een document ter inzage gelegd op 23 dec 2020 (dus vóór 1 jan 2021), maar het is geen ontwerp-bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 12.8 Omgevingsverordening NH2020. Het document heeft de titel ontwerp-bestemmingsplan, maar het voldoet niet aan de inhoudelijke eisen die daarvoor in diverse wetten en regels zijn neergelegd. Gezien het vroege stadium waarin dit project zich bevindt, kan het bovendien ook nog geen 'voorzien' project zijn, zoals in toelichting bij overgangsregeling staat.

Een procedureel punt hierbij is dat aan de ter inzagelegging een besluit van het College van B&W ten grondslag moet liggen (dat zij akkoord gaan met het publiceren van het ontwerp bestemmingsplan). Dat besluit is er volgens de besluitenlijst van B&W niet genomen, wél voor bijvoorbeeld het RvR-project Drechtijk 25-27 dat op 9 december 2020 ter inzage is gelegd. Dit is in strijd met Awb.

Plan in strijd met Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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. Artikel 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 Drechtijk 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 Ruimte voor Ruimte-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. Artikel 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 na die datum, op 23 december 2020, ter inzage gelegd.

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

3. Verslechtering ruimtelijke kwaliteit

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 documenten wordt hieronder aangetoond dat dit niet het geval is. Sterker, dit plan leidt tot een zware verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. 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 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.

De ruimtelijke kwaliteit wordt volgens de gemeente verbeterd door:

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

De plannen zijn echter in tegenspraak met de landschappelijke kenmerken en verslechteren daarmee juist de ruimtelijke kwaliteit in plaats van dat zij deze verbeteren: 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.

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 (ca. 2012) 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 achter de boerderij, maar ernaast. 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 boerderij) sluit de stal dus niet aan bij het karakteristiek van het landschap. En dit is nog vóór de verbouwing tot een straat van 14 woningen.

Qua functie sluit de stal aan bij de monumentale boerderij en de rest van de agrarische bebouwing en vormt 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,
- minimaal 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. Een lichtstraat in het weiland, een vreemde eend in de bijt vanaf de Amsteldijk Zuid overdag maar ook in de avond en nacht. Een verstorend beeld!

De oriëntatie van de nieuwe woningen is niet recht aan het lint, maar dwars daarop. Dit is een uitzondering anomalie op 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.

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 de plannen juist smaller worden en zelfs verdwijnen, omdat:

- de noordkant van de stal wordt gesloten en er grote bergingen voor komen te staan,
- 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,
- 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 parkeerplaats van minimaal 31 auto's valt dat te verwachten.
- de schuilstal (30m², met 3,5m bouwhoogte) en/of het buitenmeubilair van de te verwachten gemeenschappelijke buitenruimte zullen verder het uitzicht naar achteren belemmeren.

Zichtlijn (2) grote stal – Drechtdijk 129

De bestaande zichtlijn tussen de grote stal en Drechtdijk 129 is 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 de plannen wordt deze zichtlijn nog een flink stuk smaller door:

- vlonders aan de achterkant van de woningen,
- 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.

Met name hebben wij last van het verstoorde beeld vanuit onze tuin. Op tekening ziet zoiets er keurig uit, maar in werkelijkheid wordt het een lappendeken. En dit in een huishoudelijk reglement vastleggen en handhaven daarop biedt geen soelaas.

Zichtlijn (3) boerderij – Drechtdijk 123

De bestaande zichtlijn tussen de boerderij en Drechtdijk 123 zal door de plannen 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 parkeerplaats van (min) 31 auto's en Drechtdijk 123 zou dat in de nieuwe (gesplitste) situatie een logische stap zijn).
- de plek waar de (min) 31 parkplaatsen 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.

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 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 dat oude karakteristieke fruitbomen niet gekapt worden. De boerderij met boomgaard is een beschermd gezicht.

De enige extra beplanting op het plaatje van pagina 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 grootstedelijk 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.

4. Al zou sprake zijn van storende bebouwing of bebouwing die in verval is geraakt, kan een bestemmingsplan enkel voorzien in compensatiewoningen mits niet meer woningen mogelijk worden gemaakt dan noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren. In de huidige stukken ontbreekt hiervoor een exploitatieopzet. Momenteel kan dus niet beoordeeld worden of aan de regeling wordt voldaan. Deze exploitatieopzet zal moeten voorzien op het ruimte voor ruimte deel en niet op de splitsing van de bestaande monumentale boerderij.
5. In art. 3 van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 staat o.a. dat de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen niet meer mogen opleveren dan 5% winst ten opzichte van de totale investeringen.

We moeten dus concluderen dat het ter inzage gelegde document niet volledig en de termijn voor indienen is verlopen en daarmee niet ontvankelijk is.

6. Er zit een eigenaardigheid in de uitgevoerde stikstofdepositieberekening. Deze stelt dat gebruik zal worden gemaakt van intern salderen, maar in de berekeningen wordt dit vervolgens niet toegepast. Het is raadzaam om de stikstofdepositieberekening daarom te laten controleren. Heeft initiatiefnemer dat inmiddels gedaan? Wij ontvangen daar dan graag de stukken van. Zijn de getallen op blz. 36 van voor februari 2020, start van de Corona-crisis?
7. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al wordt gesteld, dient nog een nader onderzoek naar beschermde soorten (vleermuizen, kleine marters en vogels met jaarrond beschermde nesten) uitgevoerd te worden. Dit moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd worden.
Hier is mogelijk nog tijd voor, al neemt een gedegen vleermuizenonderzoek zomaar een jaar tijd in beslag. Daarnaast hebben wij laatst een dode kleine marter aangetroffen op het erf (Zie bijlage 6). Het is niet ondenkbaar dat deze ook op de Drechtdijk 125-127 aanwezig zijn. Dus gedegen onderzoek is noodzakelijk.
8. Als de Ruimte voor Ruimte regeling niet toegepast kan worden, dan is ook de toets aan het LIB onjuist.
9. Het is raadzaam om door een verkeerskundige naar de verkeersveiligheid van de ontsluiting te laten kijken. Een dergelijke beoordeling ontbreekt in het bestemmingsplan. Er is gekeken naar cijfers uit globale onderzoeken. Wij maken ons zorgen over de situatie die met dit bestemmingsplan gaat ontstaan. De Drechtdijk is een drukke smalle weg. De parkeernorm voorziet uiteraard ook in het ontvangen van bezoek. Indien het erf onverhoopt vol geraakt, dan zal er langs de kant van de weg geparkeerd dienen te worden. Dat levert direct gevaarlijke situaties op en dan in het bijzonder voor voetgangers en fietsers. Met name de omvang van dit plan met de toename van het aantal bewoners zal eerder leiden tot overbelasting van de parkeerdruk op het erf.
Dat de Drechtdijk op zich het extra verkeer aankan, dat is best mogelijk. Echter zal een goed verkeersveiligheidsonderzoek aan moeten tonen dat met de toename van het aantal verkeersdeelnemers vanaf en naar het erf Drechtdijk 125 toe geen standaard gevaarlijke situatie oplevert.
10. Ligging en begrenzing plangebied.
 - Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de burgerwoning Drechtdijk 129, zoals aangegeven in het ter inzage gelegde stuk. Men is echter vergeten dat wij voor een zeer groot deel (ca. 50%) direct aan de schuur grenzen, zie bijlage 1 en bijlage 7).
 - Luchtvaartverkeerszone -20 Ke; met uitzondering kunnen er woningen worden gerealiseerd in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Wij vragen ons af of dit plan daaronder valt.

Het ontwerp bestemmingsplan lijkt onder tijdsdruk te zijn ingediend en is dus op een aantal punten niet volledig. Als de Gemeenteraad en/of B&W toch doorgang wil geven aan dit project, dan kun je uiteindelijk niet meer spreken van een besluit op het oorspronkelijke voorgelegde bestemmingsplan.

11. Op de foto's genomen vanuit onze tuin en vanaf ons weiland is duidelijk af te leiden dat de aanzichten ook vanaf de Amstel enorm zullen veranderen (Bijlage 7). In plaats van een prachtig groen boerenlandschap komt er een enorme woonschuur tot ca. 130-140 meter landinwaarts vanaf de Drechtdijk. Deze woonschuur zal vanaf de Amstelzijde een vreemde eend in de bijt zijn in het landschap met lintbebouwing. Onze privacy wordt aangetast, daarnaast zal er met 14 vlonders, open gevels en veelal verwachte jongeren die hier gaan wonen zullen lawaai maken, dit resulteert in een enorme negatieve verandering. Wij zijn hier gaan wonen voor rust en groen. Het bestemmingsplan hebben wij ten tijde van de aankoop bekeken en met name het plattelandse uitzicht en de rust hebben ons doen besluiten hier te willen gaan wonen.

Het verwijderen van de huidige schuur en deze vervangen compenseren voor een woning aan de Drechtdijk is een veel logischer plan en past ook beter bij de ruimte voor ruimte regeling. Maar zelfs dan moet er goed worden gekeken of dat regelgeving technisch wel passend is. Wij kunnen u verzekeren dat een dergelijk plan op veel meer draagvlak kan rekenen. Met het huidige plan lijkt het er meer op dat er

een winstoogmerk in het spel is, echter kan dat weer niet volgens de regels zoals reeds eerder benoemt. De vraag blijft dan nog steeds waarom een plan van deze omvang goed zou zijn? Het geeft geen balans in het straatbeeld, maar juist het tegenovergestelde wordt bereikt. Als het produceren van starterswoningen boven alles gaat, dan is dat de enige reden waarom de Gemeente hier positief over kan adviseren vinden wij. En daar mag de ruimte voor ruimte regeling simpelweg niet voor worden misbruikt.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling het belangrijkste aandachtspunt in het ontwerpbestemmingsplan is en daar gaat dus het e.e.a. mis is gegaan. Gelet op al hetgeen in dit stuk is aangehaald door ons, kan het niet anders dan dat moet worden vastgesteld dat een integrale beoordeling moet leiden tot de conclusie dat niet voldaan kan worden aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot, gezien het gebrek aan voorinspraak, de complexiteit van de materie en de korte inzage periode (effectief 4 weken), behouden wij ons het recht voor om een aanvulling op deze zienswijze in te dienen. Wij beschouwen de zienswijze van de familie Bartels (Drehtdijk 72 – Zie Bijlage 8) en de familie Van der Neut Kolfshoten (Drehtdijk 127 - Zie bijlage 9) als hierbij herhaald en ingelast. Dat betekent dat wij het recht voorbehouden om waar aan de orde ook op de inhoud van deze zienswijzen in beroep te gaan bij de Raad van State.

U kunt ons bereiken voor vragen via de email: huub@verwooldevastgoed.nl of op 06-46917508.

Met vriendelijke groet,

De Kwakel, 2 februari 2021

Huub Verwoolde
(tevens namens EdificaVerde Vastgoed BV)

Nadine Migoni Goslinga

Overzicht bijlagen:

1. Overzichtsfoto Drechtdijk 137
2. Brief initiatiefnemers 25 november 2020 – uitnodiging participatie
3. Ingezonden brief per email H.P. Verwoolde
4. Brief initiatiefnemers 14 december 2020 – antwoorden op vragen
5. Luchtfoto 2012 www.topotijdreis.nl
6. Foto kleine marter
7. Foto's vanuit onze tuin/naastgelegen weiland
8. Zienswijze Familie Bartels – Drechtdijk 72 De Kwakel
9. Zienswijze Familie Van der Neut Kolfshoten – Drechtdijk 129 De Kwakel

BIJLAGE 1: Overzichtsfoto Drechtdijk 137

Bijlage 1



Arcering weilanden aansluitend op de percelen van Drechtdijk 123-125:
Rechterzijde is onderdeel van Drechtdijk 137, het adres van onze privéwoning
Linkerzijde is eigendom van EdificaVerde Vastgoed BV – H.P. Verwoolde is de enig aandeelhouder
BIJLAGE 2

BIJLAGE 2: Brief uitnodiging participatie

Aan de bewoner(s) van dit adres

De Kwakel, 25 november 2020

Betreft: uitnodiging participatie inzake plannen "Drechtdijk 125 – De Kwakel"

Geachte burens / bewoners,

Zoals u misschien al hebt vernomen, zijn wij van plan om ons agrarisch bedrijf, gevestigd op het adres Drechtdijk 125 in De Kwakel te beëindigen en de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. In overleg met de gemeente Uithoorn en de provincie zullen, met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling, veertien woningen in de bestaande schuur/stal worden gerealiseerd (schuurwoningen). Van de veertien woningen worden twaalf woningen gerealiseerd als starterswoning.

Verder biedt het plan de optie om zowel de boerderijwoning als het zomerhuis te splitsen (met maximaal twee zelfstandige wooneenheid per pand). Voorwaarde voor de nieuwbouw is dat de nieuwe woningen in aan de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Zie ook de bijgevoegde verbeelding van het totaalplan.

Gebruikelijk wordt er een bijeenkomst georganiseerd, waarbij u de mogelijkheid geboden wordt het plan in te zien en hier een reactie op te geven. Vanwege de beperkingen die zijn ingesteld aangaande de aanwezigheid van het Coronavirus kunnen wij op dit moment geen gemeenschappelijke bijeenkomst organiseren. Toch willen wij u zo goed mogelijk laten participeren in het proces. U ontvangt daarom deze brief om u te informeren over het plan en u in de gelegenheid te stellen te reageren op ons plan.

Van het plan is een inrichtingstekening en een planologische verbeelding opgesteld. Deze zijn als bijlage 1 en 2 bijgevoegd.

Wij gaan graag met u in gesprek en stellen het op prijs om uw reactie te vernemen. Dit kan op verschillende manieren:

- U kunt per email reageren naar: petercorrydrechthoeve@gmail.com
- Ook is het mogelijk een afspraak met ons te maken voor telefonisch overleg of overleg via MS Teams.
- U kunt telefonisch contact opnemen met Peter Bos om uw mening te geven.

We ontvangen uw reactie graag voor **vrijdag 4 december 2020**. In uw reactie graag uw naam en uw adres vermelden. Wij verwerken alle reactie in een document en zullen in overleg met de gemeente

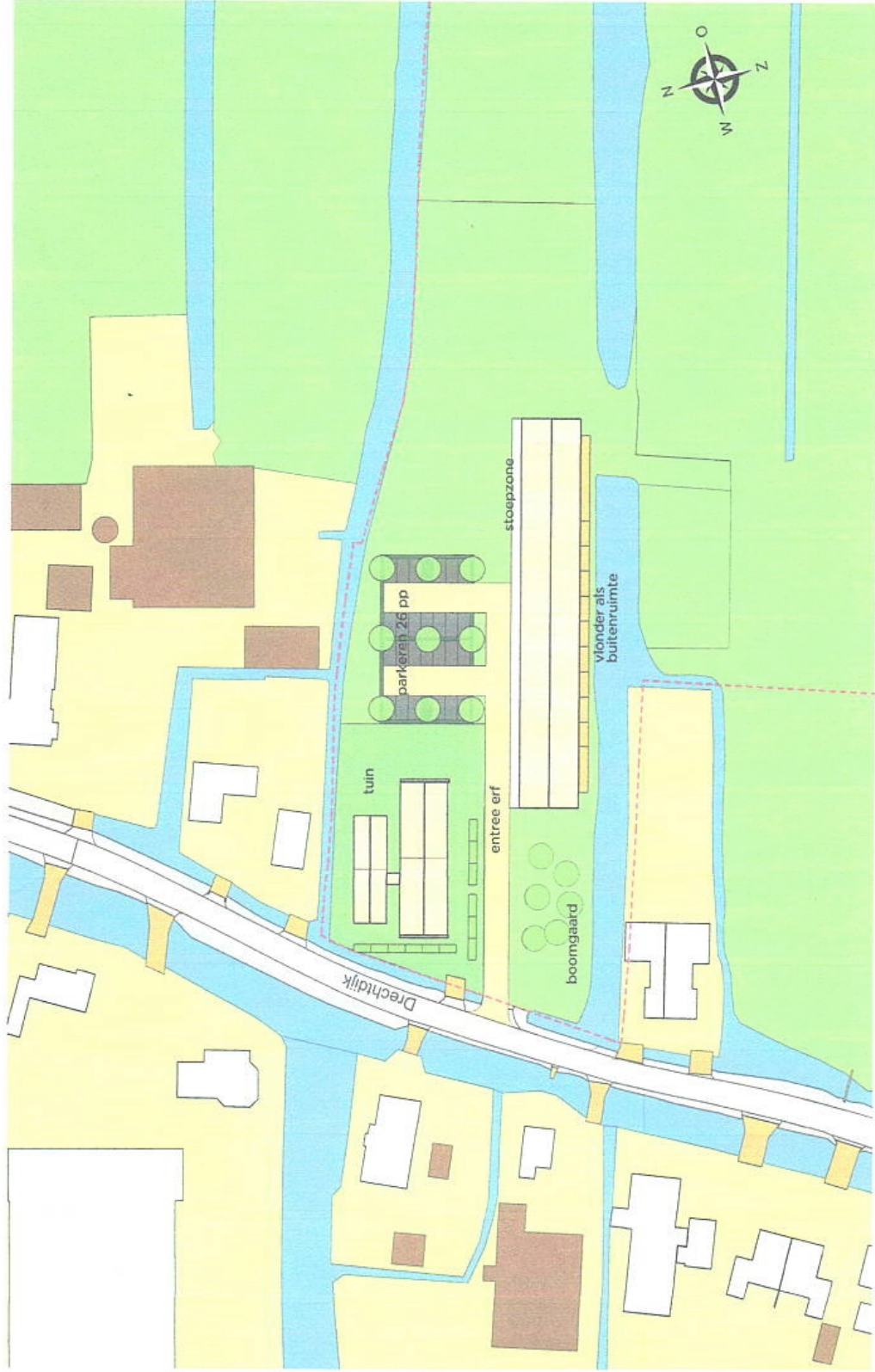
beoordelen welke reacties zullen leiden tot aanpassing van het plan. De gemeente Uithoorn betreft de uitkomst van de participatie in haar besluitvorming.

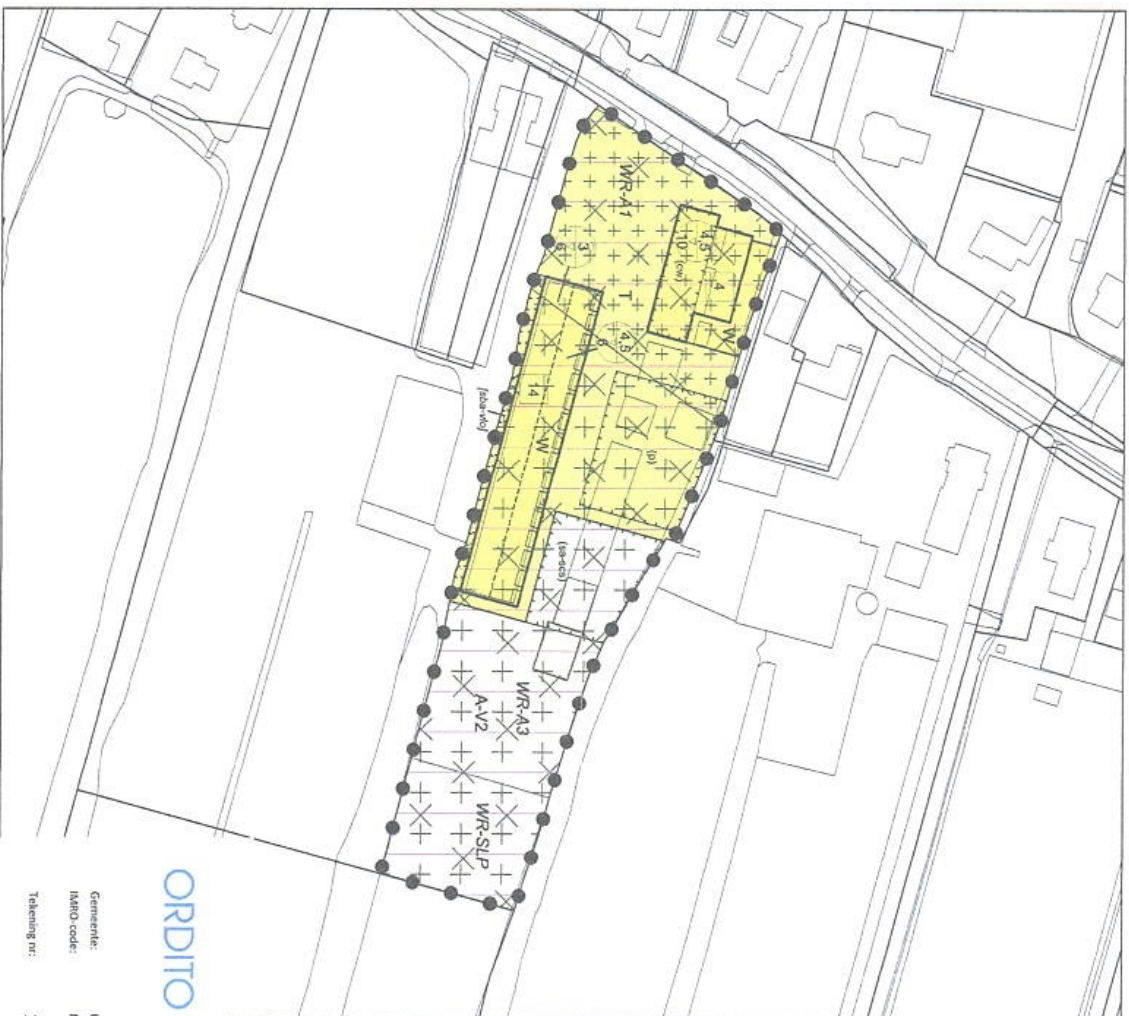
Wij zijn bereikbaar via het telefoonnummer 0297 56 14 92. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Peter en Corry Bos.

Bijlage:

- Verbeelding inrichtingstekening;
- Verbeelding beoogde plankaart bestemmingsplan.





ORDITO

Gemeente:
ILIRIO code:
Tekenng nr:

Lithoon
NLAKNO D451 BRDrechtshoeve C001
1-A

voortwervg:
ontwerp:
vastgesteld:
ontwerprijke:

datum:
getekend:
schaal:
formaat:

20.11.2020
PH
1:1000
A3

Verbeelding

Bestemmingsplan "Rvr Drechtshoeve De Kwakel"



ondergrond

Figuren

gevelijn

4,5
maximum goothoogte (m)
10
maximum bouwhoogte (m)

4
maximum aantal wooneenheden

Maatvoeringen

specifieke bouwvaanduiding - Wondor

Bouvaanduidingen

specifieke bouwvaanduiding - Wondor

Bouwvlakken

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

specifieke vorm van agrarisch - schuistiel

Tuesday, February 2, 2021 at 09:14:09 Central European Standard Time

Onderwerp: T.a.v. Afdeling VTH inzake Plannen Drechthoeve - Drechtdijk 125 De Kwakel
Datum: vrijdag 4 december 2020 om 12:01:46 Midden-Europese standaardtijd
Van: Huub Verwoolde
Aan: gemeente@uithoorn.nl
CC: petercorrydrechthoeve@gmail.com, Nadine Migoni Goslinga, j.vanderneutkolfschoten@planet.nl

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doen wij u onze reactie toekomen inzake de toegestuurde brief van onze bureu. Hoe kunnen wij op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen in onze nabije omgeving?

We horen graag.

Prettig weekend!

Met vriendelijke groet,

Huub Verwoolde & Nadine Migoni
Drechtdijk 137
1424RD De Kwakel
06-46917508

Van: Huub Verwoolde <huub@verwooldevastgoed.nl>
Datum: vrijdag 4 december 2020 om 11:55
Aan: "petercorrydrechthoeve@gmail.com" <petercorrydrechthoeve@gmail.com>
Onderwerp: Plannen Drechthoeve

Beste Corry en Peter,

Bedankt voor de brief.

Wij hebben deze doorgenomen en geprobeerd ons een goede voorstelling te maken van de plannen. Uiteraard hebben wij begrip voor het feit dat jullie met de bedrijfsactiviteiten gaan stoppen.

Het plan is naar onze mening veel te massaal voor deze specifieke locatie. Starterswoningen op deze plek in De Kwakel aan de Drechtdijk zijn niet de juiste plek. De bewoners aan de Drechtdijk zijn een mix van veelal gezinnen of ouders waar de kinderen van zijn uitgevlogen. De roep in Nederland voor het maken van starterswoningen is mij als ontwikkelaar in vastgoed bekend. Maar de Gemeente heeft daarnaast een plicht om een goede balans te behouden, wat ons betreft wordt dit niet behaald met dit plan, sterker juist het tegenovergestelde wordt hiermee bereikt. Wij zijn dus tegen dit plan.

Nog een paar vragen naar aanleiding van de brief:

- Wij zijn benieuwd naar de volgende procedurele stappen die jullie moeten gaan nemen om de huidige bestemming om te zetten. Hoe ver zijn jullie nu?
- Is er bekend wat er met de grond gaat gebeuren die jullie in gebruik hebben voor het bedrijf als het bedrijf beëindigd is?
- Wie is de contactpersoon op dit dossier binnen de Gemeente Uithoorn?

We worden graag op de hoogte gehouden. Alvast een prettig weekend!

Hartelijke groet,

Nadine & Huub Verwoolde
Drechtdijk 137

CC.: VTH Gemeente Uithoorn

14 december 2020

Geachte burens / bewoners,

Recent hebben wij u per brief geïnformeerd over het plan om ons agrarisch bedrijf, gevestigd op het adres Drechtdijk 125 in De Kwakel, te beëindigen en de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. We ontvingen veel reacties in deze buurtparticipatie, zowel telefonisch als per e-mail, waarvoor hartelijk dank! De reacties waren divers: bezwaren, bezorgde reacties, vragen over de procedures, maar ook felicitaties en complimenten.

We zouden graag met jullie in gesprek gaan in een bijeenkomst, maar de maatregelen tegen het Coronavirus maken dat helaas onmogelijk. Daarom hebben we de antwoorden op de vragen die we kregen in de bijlage bij deze brief gezet.

De belangrijkste vraag was waarom nu haast gemaakt wordt met het plan en er zo weinig tijd is om te reageren. Dit heeft te maken met de Ruimte voor Ruimteregeling. In samenspraak met de gemeente willen wij dat graag nader toelichten.

De Ruimte voor Ruimte regeling

In Uithoorn wordt al vele jaren het instrument Ruimte voor Ruimte (een provinciale regeling) toegepast om verouderde agrarische bedrijven of tuinbouwbedrijven te saneren als de bedrijfsvoering wordt beëindigd. Dit om te voorkomen dat bedrijfsgebouwen en kassen in onbruik en verval raken en daarmee het landschap ontsieren. Met de regeling wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

De gemeente Uithoorn heeft daarvoor destijds samen met de provincie een eigen, voor Uithoorn en De Kwakel specifieke, werkwijze ontwikkeld. Daarin wordt gebruik gemaakt van een gemeentelijk Ruimte voor Ruimtefonds. Deze regeling wordt toegepast in het gebied ten zuiden van de Drechtdijk, langs het Jaagpad en tussen Boterdijk en Vuurlijn. Ook aan de Drechtdijk zijn al meerdere tuinbouwbedrijven gesaneerd en zijn, om de sanering te financieren, enkele nieuwe woningen gebouwd. De regeling wordt al jaren tot volle tevredenheid van eigenaren, gemeente en provincie ingezet.

Provinciale verordening

Bij de provincie is het afgelopen jaar discussie ontstaan over de Ruimte voor Ruimteregeling. De regeling wordt in een aantal gemeenten in Noord-Holland, naar mening van de provincie, niet juist toegepast. Provinciale Staten hebben daarom op 22 oktober jl. besloten om de Ruimte voor Ruimteregeling te schrappen. De onlangs in werking getreden provinciale Omgevingsverordening voorziet daarmee niet meer in een Ruimte voor Ruimteregeling. Wel is voorzien in een zeer korte overgangsregeling: als voor 1 januari 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, die de nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, kan nog gebruik gemaakt worden van de 'oude' regeling.

De provincie was, en is, wel enthousiast over de manier waarop Uithoorn de Ruimte voor Ruimteregeling uitvoert. Maar met de nieuwe verordening is dat niet meer mogelijk. In een overleg tussen de gedeputeerde en wethouder Jan Hazen is afgesproken dat de provincie alsnog gaat kijken of Uithoorn de Ruimte voor Ruimteregeling kan voortzetten.

Gevolgen voor Drechtijk 125

We zijn al geruime tijd met de gemeente in gesprek over toepassing van de regeling. Maar we waren nog niet zo ver dat over alle te maken afspraken overeenstemming is. Het is aannemelijk dat er overeenstemming bereikt wordt. Het was onze bedoeling om u vervolgens te informeren over onze plannen en daar uitgebreid de tijd voor te nemen. Ook om uw zorgen en ideeën te bespreken en samen te kijken of aanpassingen gewenst en/of mogelijk zijn. Pas daarna zou de bestemmingsplanprocedure starten.

Door het recente besluit van de provincie kwam het proces noodgedwongen in een stroomversnelling. Er moest heel snel een ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld (en voor 1, januari a.s. ter inzage gelegd worden) om nog gebruik te kunnen maken van de regeling. Dit om ons bedrijf op een goede manier te saneren.

We wilden jullie als directe burens toch, voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat, informeren. Om die reden is de eerdere brief met informatie naar de burens gestuurd en is de reactietijd kort. We begrijpen goed dat wij u daarmee overvallen hebben. We willen in de komende maanden graag met u in gesprek over de verdere invulling van het plan.

Het bestemmingsplan ligt vanaf donderdag 24 december, gedurende 6 weken, ter inzage. Op woensdag 23 december 2020 wordt dit bekend gemaakt in de Nieuwe Meerbode. Maar ook op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en het Gemeenteblad (allemaal digitale kanalen) wordt de bekendmaking van het plan gepubliceerd. Het hele plan is dan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (met plannummer NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve-ON01).

Daarnaast liggen de stukken ter inzage in het gemeentelijk informatiecentrum in de hal van het gemeentehuis, Laan van Meerwijk 16 te Uithoorn gedurende de openingstijden van het gemeentehuis. De openingstijden zijn te vinden op onze website www.uthoorn.nl.

LET OP: Wilt u de stukken inzien? Maak dan van te voren een afspraak via het klantcontactcentrum van de gemeente Uithoorn, telefoonnummer is (0297) 513 111.

Gedurende bovengenoemde termijn van zes weken kan een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Uithoorn, postbus 8, 1420 AA Uithoorn.

Namens de gemeente zijn bij het project betrokken:

- Dhr. W. van de Lagemaat (uitgangspunten plan), wiebe.van.de.lagemaat@uthoorn.nl
- Mevr. B. de Jonge (procedure), brigit.de.jonge@uthoorn.nl

Wij zijn bereikbaar via het telefoonnummer 0297 56 14 92 of via petercorrydrechthoeve@gmail.com
Neem gerust contact met ons op als u meer toelichting wilt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Peter en Corry Bos.

Bijlage (de vragen en antwoorden)

1. In welk stadium bevinden de plannen zich?

Familie Bos-Verleun is sinds 2017 in gesprek met de gemeente over de toekomst van het agrarische bedrijf. Vanwege de geldende wet- en milieuvorschriften moeten forse aanpassingen aan stallen gedaan worden wil sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. In overleg met de provincie is onderzocht of het agrarische bedrijf kan worden verplaatst naar de achterliggende polder. Begin 2019 is duidelijk geworden dat de provincie dat onwenselijk vindt. Het voortzetten van een volwaardig, economisch gezond agrarisch bedrijf op de huidige locatie is onmogelijk. Halverwege 2019 zijn de gesprekken op gang gekomen om te bezien of de Ruimte voor Ruimte-regeling kan worden toegepast. Het bureau Agrimaco is als externe deskundige door de gemeente Uithoorn ingezet om te komen tot een haalbaar en realistisch plan. Agrimaco heeft dat eerder gedaan voor andere locaties in de gemeente.

Voor het plan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan is nu klaar, u heeft daarover meer kunnen lezen in de brief.

Tijdens de ter inzage legging (en de periode daarna) worden de plannen verder uitgewerkt. Hierover worden de direct omwonenden op een later moment geïnformeerd. Opmerkingen van de omgeving kunnen er toe leiden dat het plan beter wordt.

De procedure voor het bestemmingsplan ziet er (kort) als volgt uit:

- Vanaf 24 december 2020 ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken lang ter inzage. Tijdens deze zes weken kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Hoe dat kan, is beschreven in de brief.
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt ook naar overlegpartners van de gemeente opgestuurd (bijvoorbeeld Waternet en de provincie).
- De (mogelijk) ontvangen zienswijzen en de reacties van de overlegpartners worden beantwoord en kunnen leiden tot een aanpassing van het vast te stellen plan.
- De gemeenteraad stelt eind 2021 het bestemmingsplan vast (mits er volledige overeenstemming is bereikt met de gemeente over een aantal punten). Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden eventueel beroep indienen bij de Raad van State.

2. Wanneer zouden de plannen eventueel gerealiseerd gaan worden?

Een bestemmingsplanprocedure neemt ongeveer 1 jaar in beslag. Na de inwerkingtreding van het plan, wordt een aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) bij de gemeente ingediend. In principe dient de vergunning binnen 8 weken verleend te worden. Deze termijn kan eenmaal met zes weken verlengd worden. Dat betekent dat de werkzaamheden *op z'n vroegst* in 2022 van start kunnen gaan. Overigens is dat alleen mogelijk als het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt vastgesteld en in werking is getreden.

3. Kan de Drechtdijk het extra verkeer van 18 huishoudens (waarschijnlijk meer dan 36 mensen) aan?

Daar is onderzoek naar gedaan. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de Drechtdijk als gevolg van het woningbouwplan bedraagt 3%. In het ontwerpbestemmingsplan kunt u precies zien hoe dit is berekend en onderbouwd.

4. Hoe staat het met de inijk in onze woning en tuin als de stal wordt omgezet in 14 woningen?

De achterzijde van de woningen zijn gericht op het zuiden. Om verrommeling met schuttingen etc. tegen te gaan is in het plan gekozen voor een kleine vlonder, die bij de aanleg van de woningen zal worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een eenheid. De kortst mogelijke afstand tussen de stalwoningen en de woning op het perceel Drechtdijk 129 bedraagt 35 meter. Met de betrokken burens wordt contact opgenomen om te bezien of maatregelen getroffen kunnen worden die inijk in de tuin en/of woning beperken.

5. Hoe staat het met de aanvraag van de vergunning daarvan?

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 2. De aanvraag omgevingsvergunning kan pas worden aangevraagd wanneer het bestemmingsplan in werking is getreden.

6. Hoe passen deze plannen in de structuurvisie van de gemeente?

Woningen bouwen in het buitengebied is niet zonder meer toegestaan. Met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling mogen in geval van bedrijfssanering wel woningen gebouwd worden.

De Ruimte voor ruimteregeling is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt daar uitgebreid op ingegaan. Zodra het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl staat kunt u dat nalezen.

7. Wie zijn jullie contactpersonen bij de gemeente en provincie die wij hierover kunnen benaderen?

De contactpersonen bij de gemeente zijn:

- o Dhr. W. van de Lagemaat (planvorming)
- o Mevr. B. de Jonge (bestemmingsplanprocedure)

De contacten met de provincie verlopen via de gemeente.

8. Welke projectontwikkelaar en/of bouwbedrijf gaat deze zaak mogelijk ter hand nemen?

Er is geen projectontwikkelaar bij betrokken. De huidige eigenaren blijven zelf op het perceel wonen en zijn zelf verantwoordelijk voor de aanbesteding en de kwaliteit van het plan. Er is nog geen aannemer geselecteerd.

9. We begrijpen dat jullie willen stoppen met het agrarisch bedrijf, maar jullie zullen begrijpen dat de waardevermindering van onze woning, door het vervangen van een naastgelegen boerderij door een 'klein dorp' in onze achtertuin, aanzienlijk zal zijn.

Waardevermindering of waardevermeerdering is altijd een lastige discussie, afhankelijk vanuit welk perspectief naar de situatie wordt gekeken. Daarom is er in Nederland een regeling waarin dat objectief wordt bepaald. Na vaststelling van een bestemmingsplan kan een beroep worden gedaan op deze regeling waarna een onafhankelijke commissie kijkt of er sprake is van

waardevermindering. In dat geval is de initiatiefnemer verplicht deze waardevermindering uit te betalen.

10. Hoe kunnen wij op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen in onze nabije omgeving?

De terinzagelegging van bestemmingsplannen of vergunningaanvragen worden altijd vermeld in de Nieuwe Meerbode. Plannen zijn ook altijd inzichtelijk via de landelijk beschikbare website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bovendien zijn publicaties vermeld in de Staatscourant, die digitaal raadpleegbaar is. Aanvullend zullen wij u als burens blijven informeren.

11. Voor zover wij hebben kunnen ontdekken zijn er echter maar twee adressen die u zelf op de hoogte heeft gebracht. Dat is een beetje een valse start en creëert onnodige eventuele problemen.

De eerste brief met daarin een oproep om een reactie te geven op het plan, waarbij door velen gehoor aan gegeven is, is bezorgd bij zestien adressen in de directe omgeving. De respons was hoog, dat is fijn. Ook de aanvullende brief (met deze vragen) gaat naar diezelfde 16 adressen. De aanvullende brief mag u gerust ook aan andere geïnteresseerden doorsturen. Graag zelfs!

12. Wij grenzen niet direct aan het perceel met de bebouwing, maar onze tuin wordt wel omringd door uw weilanden, wij vroegen ons af wat uw plannen voor consequenties hebben voor het agrarisch gebied?

Een groot deel van deze gronden is pachtgrond, waardoor het lastig is te zeggen wat de eigenaar ermee wilt doen, de bestemming blijft echter agrarisch. Wellicht blijft er voorlopig nog wat kleinvee lopen. Het overgrote deel landbouwgrond zal door een loonwerker op z'n tijd gemaaid en geoogst gaan worden. De groene uitstraling blijft behouden.

13. Het idee is om starterswoningen te creëren in/op de plaats van de stallen, deze woningen zijn zeker noodzakelijk. Er zijn weinig betaalbare koopwoningen voor jonge mensen. Wij hopen dat het om stelletjes zal gaan en geen alleenstaande jongeren.

Gezien het type woningen (12 koopwoningen, gelijkvloers niet te groot, maximaal € 240.000,- V.O.N.) ligt het voor de hand dat deze woningen worden betrokken door inderdaad jonge mensen of ouderen. Dit is ook de reden dat zowel de gemeente als de provincie, vanwege de beoogde doelgroepen positief tegenover de planvorming staat.

14. Als het karakter van de Drechtdijk en De Kwakel als mooi lintdorp in een agrarisch gebied behouden kan blijven dan is dat fijn.

Dit is ook zeker het uitgangspunt en streven van onderhavig initiatief.

15. Wij hebben jullie brief in goede orde ontvangen. De plannen zien er erg mooi uit. Wij wensen jullie veel succes met de uitvoering van het project!

Dank voor de complimenten, we zullen er alles aan blijven doen om het voor iedereen een geslaagd project te laten zijn.

- 16. Dat jullie na vele jaren willen gaan stoppen met het bedrijf is niet raar, maar 18 woningen neerzetten op het terrein vinden wij toch wel schokkend. Waarom niet 4 grote woningen om het landelijk gevoel van onze buurt te behouden?**

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. Eventuele winsten moeten worden afgedragen aan het ruimte voor ruimtefonds waaruit andere, minder daadkrachtige projecten worden vlot getrokken. De drijfveren achter het plan zijn dus niet alleen economisch van aard, bovendien wordt de locatie dermate kansrijk geacht dat voorgesteld bouwplan haalbaar is.

- 17. Worden het koop of huurwoningen? Wie komen ervoor in aanmerking, krijgen wij hierdoor meer overlast?**

Het betreft koopwoningen, twaalf woningen met vast afgesproken maximum bedrag en de andere woningen zijn vrije sectorwoningen. Het veranderde gebruik zal zeker meer dynamiek en levendigheid geven.

- 18. Waardevermindering / wie is de projectontwikkelaar / wie zijn de contactpersonen bij de gemeente en binnen welk tijdsbestek moet dit gerealiseerd gaan worden?**

Zie de beantwoording onder de eerder gestelde vragen.

- 19. Duidelijkere tekeningen zouden erg fijn zijn om de plannen beter te kunnen begrijpen, we zien graag meer informatie tegemoet.**

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een plattegrondtekening als basisprincipe toegevoegd. De uiterlijke verschijningsvorm is hetzelfde als wat er nu staat, de goot- en bouwhoogtes zijn overgenomen en afgestemd op de eisen van het bouwbesluit. In de volgende stap, na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt een detail ontwerp gemaakt met daarin ook materiaal- en kleurkeuzes. We zullen u hiervan op de hoogte houden.

- 20. Bij deze wil ik graag bezwaar maken op de plannen die er liggen om de Drechtdijk 125 om te toveren in een klein dorp. Ik was behoorlijk geschokt tot in de brief las en ik ben het in eerste instantie resoluut tegen die plannen die er op dit moment liggen. Ik sluit me compleet aan bij het bezwaarschrift van Drechtdijk nummer 129.**

Hopelijk geeft deze toelichting meer helderheid over het ontstaan en het inzicht in de procedures en verdere planontwikkeling. Onze reactie op het schrijven van Drechtdijk 129 is in bovenstaande reeds beantwoord, voor verder overleg staan we altijd open.

- 21. Om een redelijke reactie te geven op uw schrijven van 25 november 2020 is de datum van 4 december niet realistisch, dus wij staan 100% achter de opgestelde brief van Drechtdijk 129.**

De brief van d.d. 25 november jl. was primair bedoeld om u te informeren over ons plan en u de gelegenheid te geven daarop te reageren en vragen te stellen die we in deze brief beantwoorden. Wanneer het plan op 24 december 2020 ter inzage gaat, is er pas de gelegenheid formeel op het plan te reageren. Er is dan ook ruim voldoende tijd om uw reactie op het plan kenbaar te maken. Dan zijn ook de formele stukken van het bestemmingsplan, de toelichting, de planregels en de verbeelding in te zien. Onder vraag 1 is kort de procedure van het bestemmingsplan uiteen gezet.

Zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunt u een reactie indienen. Als u extra informatie wilt, kunt u altijd contact met ons opnemen.

22. Wij begrijpen goed dat jullie het bedrijf willen beëindigen en staan op zichzelf niet negatief tegenover een andere bestemming. Voor ons is vooral van belang dat:

- Het uitzicht mooi en vrij is en het historische karakter zoveel mogelijk behouden blijft
- De (extra) geluidbelasting beperkt blijft en de rust in de omgeving bewaard blijft.

Met dat in het hoofd hebben wij op dit moment de volgende vragen, waarbij we voor de eerste drie er van uitgaan dat jullie deze bevestigend kunnen beantwoorden:

- o Blijven de boerderij en het zomerhuis inderdaad bestaan qua vooraanzicht zoals dat op dit moment bestaat?
- o Blijft de hoogte van de te realiseren woningen gelijk aan de huidige hoogte van de stal/schuur?
- o Blijft de toegang zoals deze nu is, zowel qua ligging als qua inrichting?
- o Worden de woningen huur of koop en onder welke condities gaan deze aan toekomstige bewoners worden aangeboden?
- o Zijn er nog andere wijzigingen die niet op tekening staan, maar wellicht wel van belang zijn voor ons om te weten?

Graag ontvangen wij antwoord op de bovenstaande vragen. We weten dat ook andere burens vragen hebben gesteld, we zouden het fijn vinden ook de antwoorden op die vragen te zien, dan hebben we allemaal dezelfde informatie.

De voorgevel van de boerderij en het zomerhuis zijn bepalend voor het aanzicht van het agrarische ensemble, om die reden ook bestempeld als cultuur historisch waardevol. Deze uitstraling blijft dan ook zeker behouden. Elke verandering of in pandige verbouwing moet worden voorgelegd aan de monumentencommissie zodat de uitstraling ook na een bouwkundige ingreep gewaarborgd is.

De goot- en bouwhoogte blijft hetzelfde. Ook de indeling van het perceel met toegangsweg blijft hetzelfde. Het worden koopwoningen, waarbij voor de meeste woningen een maximumvraagprijs is vastgesteld. Zie hierbij ook de beantwoording onder eerdere vragen.

Ook voor u geldt, heeft u vragen of is een nadere toelichting noodzakelijk, neem a.u.b. met ons contact op.

--- Einde vragen ---

BIJLAGE 5: Overzichtsfoto www.topotijdreis.nl 2011-2012, verlenging schuur zichtbaar



BIJLAGE 6: Foto kleine marter – november 2020



Bijlage 7: Foto's vanuit onze tuin/naastgelegen weiland







In plaats van een schuur met dichte gevel komen hier dus 14 open gevels met vlonders. Verstoring van het landelijke beeld, privacy en rust.

BIJLAGE 8: Zienswijze Familie Bartels – Drechtdijk 72 De Kwakel

BIJLAGE 9: Zienswijze Familie Van der Neut Kolfshoten – Drechtdijk 129 De Kwakel