

Aan: Fracties gemeenteraad Uithoorn
Van: Buurtbewoners, indieners zienswijzen
Datum: 7 december 2021
Betreft: Plan Drechthoeve – reactie op Nota van Beantwoording

Op 19 november hebben wij van de gemeente de Nota van Beantwoording ontvangen over het Plan Drechthoeve. Deze Nota bestaat uit twee delen, een algemeen deel en de beantwoording van de zienswijzen. Helaas moeten wij vaststellen dat deze Nota, inclusief het algemene deel, geen antwoord geeft op fundamentele punten en bezwaren die wij in onze zienswijzen hebben opgenomen. Er wordt op punten niet ingegaan en er zijn onderdelen waarbij de motivering ontbreekt of onjuist is.

Wij vinden het jammer dat raadsleden hierdoor het Plan Drechthoeve niet goed van beide kanten kunnen beoordelen. Om een goede besluitvorming te faciliteren, hebben wij daarom met deze reactie de Nota van de gemeente aangevuld. Wij verwijzen u ook graag naar onze website www.geenwijkaandedrechtdijk.nl voor meer informatie en we zijn graag bereid om deze reactie in de Commissie- en Raadsvergadering toe te lichten.

Buurt is tegen huidige plan & werkt graag mee aan alternatief	• Er zijn 4 zienswijzen ingediend (p.1), maar die zijn wel ondertekend door in totaal 11 direct omwonenden die allen tegen het plan zijn (de buurt). Na de zienswijze periode hebben zich nog andere direct omwonenden aangesloten. • De buurt heeft vanaf het begin aangegeven mee te willen werken aan een alternatief plan.
Geen buurtparticipatie	• Er heeft helaas geen buurtparticipatie plaatsgevonden. Niet door de gemeente en niet door de initiatiefnemer (p.9,10). • De weinige communicatie met de gemeente was op ons initiatief, laat in het proces en onder druk van onze lopende klachtenprocedure bij de Nationale Ombudsman (p.9). • De initiatiefnemer heeft pas op 26 oktober een eerste bijeenkomst georganiseerd, waarvan de bezwaarmakers niet op de hoogte waren (p.9). • De paar bewoners die volgens de gemeente positief reageerden (p.9) zijn ons bekend en zijn geen nabij wonende bewoners en hebben andere/eigen belangen bij het plan.
Gemeente wil geen alternatief plan	• Er zijn alternatieve plannen mogelijk, maar die zijn door de gemeente niet overwogen of zonder goede motivering afgewezen (p.8,10). • De gemeente heeft ons pas in het gesprek van 27 oktober gevraagd om een alternatief plan. Eerder was de gemeente daar niet in geïnteresseerd (evenmin als de initiatiefnemer). • Wij hebben inmiddels alternatieve ideeën verder ontwikkeld (zie hieronder).
Geen goedkeuring Erfgoedcommissie	• Het plan als geheel is niet voorgelegd aan de Erfgoedcommissie (p.8,9). • Een ambtenaar van de commissie heeft alleen intern advies gegeven over de splitsing van de boerderij, niet het ombouwen van de stal tot 14 woningen, aldus de Erfgoedcommissie. • Dus dat het handhaven van het bestaande bouwvolume van de stal met nieuwe woningen een passende invulling is (p.8), is de visie van de gemeente.
Verslechtering ruimtelijke kwaliteit	• Het plan met 14 aaneengesloten woningen midden in het landelijk gebied is in strijd met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de RvR-uitvoeringsregeling, die specifieke eisen stellen wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. • De argumenten van de gemeente op dit punt (p.8,10, 11,13) weerleggen dit niet. Dit is hieronder kort uitgewerkt.

Verslechtering ruimtelijke kwaliteit – GROTE STAL	• De stal is relatief nieuw (2000/2011) en niet (historisch) karakteristiek. De stal steekt uit in het landschap, incl. het beschermde veenweidegebied. • De stal is een massief blok en staat – tegen de regels in – te dicht op de sloot en blokkeert de belangrijkste (oude) beschermde zichtlijn van het perceel. • Argumenten ontbreken waarom de grote stal niet conform de Uitvoeringsregeling geldt als ‘storende bebouwing’, nl. niet passend in het landschap. • Met de 14 stalwoningen en de benodigde parkeerplaatsen, verlichting en ontsluiting wordt een stedelijk element gecreëerd in het landelijk gebied – de typologie verandert hiermee in strijd met de Leidraad en de Uitvoeringsregeling.
Verslechtering ruimtelijke kwaliteit – LINT	• Het blok van 14 aangesloten woningen staat dwars op en schuin achter het lint. • Het plan wijkt daarmee af van de historische en huidige lintbebouwing aan de Drechtdijk. Die wordt volgens de gemeente gekenmerkt door een open korrelige structuur van vrijstaande woningen <i>aan</i> het lint. • Argumenten ontbreken waarom volgens de gemeente de stal en stalwoningen qua bouwmassa en positionering in dit geval wel zouden aansluiten bij de karakteristieken van de lintbebouwing en het landschap (p.8,10,13).
Verslechtering ruimtelijke kwaliteit – ZICHTLIJNEN	• De belangrijkste (oude) zichtlijn tussen de stal en perceel 129 wordt niet conform de Leidraad hersteld, maar zal door de achtergevels en vlonders met schuttingen verder verslechteren. • Er komt geen zichtlijn bij: deze bestaat al. Enerzijds wordt deze misschien breder (althans in de winter) door het verdwijnen van de hooibalen – hoewel dat al gebeurt door het stoppen van het boerenbedrijf. Maar anderzijds wordt deze smaller door de bergingen voor de stal, rommeliger door fietsen en containers en bovenal krijgt het een stedelijk karakter. • De geplande bergingen zijn nl. niet inpandig (p.11), maar een extra breedte van 2m wordt toegevoegd aan de bestaande stal (zie Toelichting p.12).
Aanzienlijke impact plan	• Volgens de gemeente heeft de veehouderij al lichtuitstraling en zal dit met de 14 woningen niet toenemen (p.13) – uit onze lichtstudie (woningen + parkeerterrein) blijkt dat dit niet zo is. De huidige verlichting betreft één stallamp aan de voorzijde en beperkt licht door het dak vanwege half-doorzichtige golfplaten. • De stalwoningen zouden nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Amstel en de Drechtdijk (p.11) – maar het is ongeveer de grootste bebouwing aan deze kant van de Drechtdijk, uitstekend in het beschermde veenweidegebied. • Het plan zou geen geluidsoverlast veroorzaken (p.22) – maar het geluid van 17 extra huishoudens, incl. slaande autodeuren (ook van ‘stille’ elektrische auto’s waar de gemeente op wijst (p.11)), draagt ver in het buitengebied. • Er zouden geen signalen zijn dat het plan leidt tot een onveilige Drechtdijk (p.18) – maar de buurt heeft aangegeven dat de smalle dijk nu al gevaarlijk is en dat er nu al regelmatig verkeersopstoppen op dit deel van de dijk zijn.
Verkeerd precedent	• Het is het verkeerde plan op de verkeerde locatie en het schept een verkeerd precedent in de gemeente – er is een doordacht gebiedsplan nodig en geen lappendeken aan (stal)projecten. • Het plan zet de deur wagenwijd open voor verstedelijking van het landelijk gebied. Het grootste deel van het veenweidegebied is al door de (voormalige) boeren verkocht.

Er zijn alternatieven	• Er zijn alternatieven (zonder grote stal) die de landschappelijke kwaliteit verbeteren. De Nota noemt er zelfs twee (nr. 3 en 4) die – juist ter bescherming van het lint en de zichtlijnen – ook bij andere RvR-projecten aan de Drechtelijk zijn toegepast. Wij noemen ter illustratie: 1. Enkele woningen achter de boomgaard <i>aan</i> het lint– past beter in het landschap. 2. Een stal-achtige woning achter de boerderij – dit past bij de oorspronkelijke indeling van het boerenerf (zie Leidraad) en is daarmee niet in strijd met het (dubbel)lint (p.10). 3. Woningen op een geschiktere (cluster)locatie (p.6). 4. Geen woningen, maar sloopkosten betaald uit het RvR-fonds (p.3) – juist het doel van het fonds.
Vooraf geen goedkeuring provincie	• Anders dan in de Nota staat, is het plan niet voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan uitgebreid met de provincie besproken (p.5). • Er is vooraf ook geen expliciet akkoord gegeven (p.5). De provincie heeft tijdens de terinzagelegging geen reactie ingediend op het plan, aldus de provincie.
Gebrek aan wettelijke motivering	• De Nota, ook het algemeen deel, geeft geen antwoord op onze (juridische) bezwaren. • Anders dan onze zienswijzen, verwijst de Nota op geen enkele plek naar de relevante regelgeving en artikelen – dit is geen kwestie van ‘meningsverschil’ (p.9), maar gebrek aan wettelijk vereiste motivering.
RvR is aan beperkingen gebonden	• De Ruimte voor Ruimte (RvR)-regeling is een sloopregeling. Provinciale en nationale wetgeving stellen hier beperkingen aan, zowel kwalitatief als (indirect) kwantitatief. • Volgens de provinciale Uitvoeringsregeling waarin de RvR-details zijn uitgewerkt, kan de sloop van storende agrarische bebouwing worden gefinancierd met de bouw van 1 of meerdere compensatiewoningen. Er mogen niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop te realiseren en het plan moet resulteren in een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. • De RvR-regeling ziet bovendien alleen op ‘kleinschalige ontwikkelingen’, wat betekent dat er in ieder geval niet meer dan 11 compensatiewoningen kunnen worden gebouwd. • De compensatiewoningen moeten bij voorkeur worden gebouwd op een locatie aansluitend aan het Bestaand Stedelijk Gebied of op de saneringslocatie – niet bij voorkeur op de saneringslocatie zoals in de Nota staat (p.1,6).
Plan is slechts deels een RvR-project	• Het plan is echter slechts voor een deel een RvR-plan. Het is een combinatie van drie aparte onderdelen, die ieder onder een eigen regeling vallen binnen de PRV/ Omgevingsverordening NH2020 – daardoor gelden nog andere beperkingen: 1. Splitsing boerderij in 4 woningen – art. 6.9 lid 4 OV NH2020 2. Verbouwen bestaande stal naar 14 woningen – art. 6.5 OV NH2020 3. Sloop van overige agrarische opstallen (RvR) – art. 16 PRV-oud/art. 6.9 lid 2 OV NH2020.

Strijd met provinciale regelgeving	• De 14 ‘compensatiewoningen’ zijn om diverse redenen in strijd met provinciale regelgeving, zoals al in de zienswijzen staat, en de gemeente weerlegt dit niet. Bijvoorbeeld: • Het verbouwen van de grote stal is alleen mogelijk voor ‘bijzondere huisvesting’ zoals begeleid wonen – het mag volgens de provincie nl. niet sluipenderwijs leiden tot nieuwe burgerwoningbouw. • Het aantal woningen overschrijdt de grens van ‘kleinschalige ontwikkeling’ (< 12). • Het aantal compensatiewoningen is niet – zoals vereist – gebaseerd op de sloopkosten. Er worden extra woningen gerealiseerd, waarvan de opbrengst in een fonds wordt gestopt. • In strijd met de Uitvoeringsregeling wordt veel meer gebouwd (±1200m2) dan wordt gesloopt (±500m2, niet 1400m2 zoals de Nota zegt (p.6)).
Strijd met nationale regelgeving	• De gemeente stelt dat de provinciale RvR-regeling – en dus het plan – boven nationale wetgeving staat (p.2,3). Nationale wetgeving heeft echter rechtstreekse werking en dus voorrang op de RvR-regeling. • Het aantal woningen is in strijd met het Luchthavenindelingbesluit (LIB) – dit is inmiddels bevestigd door de Inspectie Leefomgeving en Transport. • RvR is in principe een uitzondering op het LIB, maar het LIB beperkt de beleidsruimte van de gemeente tot ‘<i>één of enkele</i> woningen’ in het landelijk gebied LIB5 – 14 woningen (of 18 met boerderij) past daar niet in. • Het aantal woningen (>11) bepaalt ook dat de ‘Laddertoets’ uit het Besluit ruimtelijke ordening moet worden toegepast. Dit houdt onder meer in dat de gemeente moet onderbouwen waarom het plan niet in het Bestaand Stedelijk Gebied kan worden gerealiseerd. De gemeente stelt ten onrechte dat deze toets niet gedaan hoeft te worden (p. 2,3) – het gaat hier immers om meer dan 11 woningen. • Tot slot, er is geen wettelijk verplicht vooroverleg geweest met de Provincie en andere instanties, en de RvR-overeenkomst had voor de terinzagelegging getekend moeten zijn (dus vóór 23 december 2020 en niet pas op 3 november 2021).