

Nota van zienswijzen Drechtelijk 125 – Algemeen deel

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 december 2020 t/m 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Om redenen van privacy is het document geanonimiseerd en worden de namen van de zienswijze indieners niet genoemd. De samenvatting van de individuele zienswijzen met de antwoorden daarop voor zover nodig in aanvulling op onderstaande algemene beantwoording, zijn onder het algemene deel opgenomen.

Leeswijzer:

Het algemene deel bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Uitleg over de wijze waarop de gemeente de Ruimte voor Ruimte regeling met het vereveningsfonds uitlegt en toepast.
 - B. Een korte beschrijving van de procedure van het Ruimte voor Ruimte project Drechtsoevere tot nu toe;
 - C. Een beschrijving van de gevolgde werkwijze;
 - D. De toetsing van de ruimtelijke kwaliteit;
 - E. De participatie.
-

A. Uitleg Ruimte voor Ruimte regeling en vereveningsfonds

Inleiding

Een agrariër heeft op zijn perceel en erf doorgaans gebouwen en andersoortige bouwwerken zoals kassen staan die hij nodig heeft om zijn bedrijf uit te oefenen. Stopt hij met zijn bedrijf en er is geen opvolger voor die locatie, dan ruimt hij de bebouwing op het erf vaak niet één, twee, drie op, omdat saneren veel geld kost. Zo blijven op zijn erf vaak lange tijd agrarische gebouwen en andersoortige bouwwerken staan. Dit geeft een rommelig beeld in het landelijk gebied. Het kan ook leiden tot gebruik van erf en opstallen voor niet agrarische functies in het buitengebied die niet gewenst zijn. De provincie met de gemeente hebben tot taak te waken over het aanzien van het landelijk gebied en willen daarom deze verrommeling tegen gaan. Om die reden startte de provincie omstreeks 2010 de Ruimte voor Ruimte regeling met als doel, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door het opruimen van (in verval geraakte) storende bebouwing van agrarische bedrijven die beëindigd of verplaatst zijn.

Compensatiewoningen

Bij het opzetten van de Ruimte voor Ruimte regeling (hierna de RvR regeling) moest de provincie een oplossing zien te vinden voor de compensatie van de saneringskosten van stoppende agrariërs. Anders zouden agrariërs immers niet snel vrijwillig meewerken aan de regeling. De provincie zou op zijn beurt dan niet het beleidsdoel van de RvR regeling bereiken. Daarom kwam de provincie met het idee van 'compensatiewoningen'. In ruil voor het saneren van hun bedrijf, mochten de stoppende agrariërs bij toepassing van de RvR regeling, één of meer woningen bouwen op locaties waar buiten de RvR niet gebouwd mag worden. Dat laatste aspect was cruciaal; door het 'vrijgeven' van locaties waarop wettelijke beperkingen lagen, creëerde de provincie waarde.

Als algemene randvoorwaarde voor het kunnen bouwen van compensatiewoningen, stelt de provincie in de RvR regeling dat eerst gekeken moet worden of de compensatiewoningen op de saneringslocatie, dan wel aan de rand van bestaand stedelijk gebied gebouwd kunnen worden.

Wanneer dit niet mogelijk is vanwege ruimtelijke kwaliteit of om dat de beschikbare locaties en de saneringslocatie niet geschikt zijn voor compensatiewoningen, mag ook op andere locaties gebouwd worden, bijvoorbeeld in het landelijk gebied. Telkens wanneer een locatie waarop gebouwd wordt, gelegen is in het landelijk gebied, moet het plan voldoen aan de provinciale *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* (hierna de Leidraad).

In drie situaties waar normaal geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden, is dit wel toegestaan binnen de RvR regeling voor compensatiewoningen:

1. Op landbouwgrond met een agrarische bestemming;
2. In het landelijk gebied voor zover het gaat om groot- dan wel kleinschalig stedelijke ontwikkelingen;
3. In landelijk gebied dat valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol (thans aangeduid als de Lib 5 zone, hierna aangeduid als Lib5).

Doordat de provincie (en in het geval van het wijzigen van de bestemming, de gemeente) toestaat dat op deze plekken toch woningen gebouwd mogen worden, gaat de waarde van de grond omhoog. Deze waarde komt via de constructie van de compensatiewoningen uiteindelijk ten goede aan de realisering van genoemd beleidsdoel van de provincie.

Toelichting:

1. Omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming

Landbouwgrond en een agrarisch bouwblok heeft een veel lagere waarde in vergelijking met grond waarop een burgerwoning gebouwd mag worden. Door het toekennen van een woonbestemming voegt de gemeente in het kader van de RvR regeling waarde toe aan delen van het agrarisch perceel. Als uitvoerder van het provinciaal RvR en het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en de Ruimte voor Ruimte Uitvoeringsnota, mag zij dat doen, mits de woning ruimtelijke inpasbaar is en voldoet aan de Leidraad

2. Geen groot- of kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied

Het rijk heeft tot taak te waken over zorgvuldig ruimtegebruik in een klein en dichtbevolkt land als Nederland. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk gerealiseerd worden in reeds bestaande gebouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Pas wanneer dat niet meer mogelijk is, mag nieuwbouw plaatsvinden. Daarbij gaat bouwen binnen bestaand stedelijk gebied vóór op nieuwbouw, gelegen tegen bestaand stedelijk gebied aan. Nieuwbouw voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied, komt in deze beleidsvisie van het rijk helemaal achteraan. Alleen als het echt niet anders kan is nieuwbouw ten behoeve van stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk. Daarbij gaat het dan bij voorkeur om kleinschalige stedelijke ontwikkelingen. Op die manier probeert het rijk zorgvuldig ruimtegebruik zoveel mogelijk te stimuleren en wordt lukraak bouwen met leegstand tot gevolg, voorkomen. Het instrument dat het rijk gebruikt om zijn beleid uit te voeren is de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder houdt globaal in dat gemeenten en provincies hun besluiten die te maken hebben met verstedelijking zeer zorgvuldig moeten opbouwen en motiveren. Centrale begrippen bij toepassing van de Ladder zijn 'stedelijke ontwikkeling' in het Besluit ruimtelijke ordening en 'kleinschalige stedelijke ontwikkeling' in de provinciale verordening.

Stedelijke ontwikkelingen en ook kleinschalige stedelijke ontwikkelingen mogen dus in beginsel niet plaatsvinden in landelijk gebied. De provincie staat het bouwen van compensatiewoningen echter wel toe in het landelijk gebied in het kader van de RvR regeling en legt daarbij geen kwantitatieve, maar een kwalitatieve beperking op. Op die manier creëert de provincie waarde die ten goede komt aan de realisering van zijn beleidsdoel. Effectief kan dit beleid van de provincie resulteren in een erftransformatie als dat van het project Drechthoeve waarbij 18 burgerwoningen in het landelijk gebied zijn geprojecteerd. Op het eerste gezicht lijkt dit in strijd met het rijksbeleid van zorgvuldig ruimtegebruik. Schijn bedriegt hier echter. Het provinciaal beleid met betrekking tot de verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied staat helemaal los van het beleid inzake zorgvuldig ruimtegebruik van het rijk. De provincie heeft zijn beleid kennelijk op het beleid van het rijk afgestemd (indachtig de hiervoor beschreven drietrap waar de compensatiewoningen bij voorkeur geprojecteerd moeten worden) maar verder vaart de provincie zijn eigen koers en mag hij dat ook doen. Dat komt omdat zijn beleid een ander motief kent dan dat van het rijk. Uit het feit dat het RvR beleid van de provincie al vrij lang bestaat en de provincie van het rijk nog nooit een aanwijzing heeft gehad, blijkt ten overvloede ook dat het beleid volstrekt legitiem is.

3. In landelijk gebied dat valt binnen Lib5, geen nieuwe woningen

De provincie bepaalt dat een bestemmingsplan niet kan voorzien in woningen in het landelijk gebied voor zover dat binnen Lib5 ligt. In afwijking van deze regel kan een bestemmingsplan dit wel doen met toepassing van de RvR regeling. Door op deze manier het bouwen van nieuwe woningen toe te staan waar dat als regel niet mag, creëert de provincie waarde. Dat mag de provincie doen omdat deze waarde ten goede komt aan het doel van de RvR regeling, namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Wanneer de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan voor de Drechthoeve vast te stellen, maakt hij van deze uitzondering op de regel gebruik. Daarbij is de gemeente verplicht op grond van de Wet Luchtvaart, om het Luchthavenindelingsbesluit in acht te nemen. Zij hoeft voor een bestemmingsplan geen verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij de Minister, noch hoeft zij dat te doen voor de omgevingsvergunningen die zij in een latere fase zal verlenen ter uitvoering van het bestemmingsplan. Wel moet zij in de toelichting van het bestemmingsplan rekenschap geven van het feit dat zij woningen toestaat op een locatie waar sprake is van geluid vanwege luchtverkeer. In het bestemmingsplan Drechthoeve is dit inderdaad gedaan in paragraaf 5.8.

Het vereveningsfonds

De gemeente Uithoorn voert de RvR regeling uit geheel conform het hogere beleidskader dat hiervoor is geschetst. Bij die uitvoering past de gemeente een zogeheten vereveningsfonds toe waardoor de regeling beter uitvoerbaar is. Lang niet elke kavel leent zich planologisch voor het bouwen van compensatiewoningen. En agrariërs zijn bovendien geen projectontwikkelaars die vlot elders deze woningen kunnen realiseren. Het gevolg was dan vaak bij RvR projecten, overcompensatie. Om per kavel uit de kosten te komen, moest het aantal woningen naar boven afgerond worden waardoor er meer woningen gebouwd werden dan ruimtelijk verantwoord was. De Gemeente Uithoorn heeft dit probleem onderkend en daarom in 2011 besloten tot het instellen van een vereveningsfonds RvR voor de in de structuurvisie aangewezen gedeelten van de gemeente. Het gebruik van een vereveningsfonds bij toepassing van de RvR regeling is simpel. De gemeente faciliteert een vereveningsfonds dat op de begroting jaarlijks verschijnt als bestemmingsreserve. Dit fonds faciliteert dat alle RvR projecten binnen de gemeente met elkaar effectief één exploitatieopzet hebben. Binnen deze RvR exploitatieopzet dekken fondsbijdragen afkomstig van een RvR project met een batig saldo, de fondsafdrachten aan een RvR project met een negatief saldo. Op deze manier kan de gemeente op een te saneren locatie bekijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden, zonder dat de financiën daarbij leidend zijn.

Wanneer er op een locatie vanuit ruimtelijk oogpunt geen compensatiewoningen gebouwd kunnen worden, dan hoeft dat sanering niet in de weg te staan. De gemeente kan dan immers uit het fonds putten voor de benodigde middelen. Belangrijker nog, is dat de gemeente niet vanwege de financiën toch compensatiewoningen toe hoeft te staan, terwijl dat ruimtelijk de kwaliteit van de locatie niet verhoogt. Door locaties onderling te verevenen, worden er dus nooit meer woningen op een perceel gebouwd dan vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. Om het fonds te voeden, staat de gemeente toe dat op plaatsen waar dat ruimtelijk te verantwoorden is binnen de RvR regeling, zoals op Drechtdijk 125, meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. De gemeente mag deze gelegenheid waarnemen omdat met de opbrengst van de compensatiewoningen het provinciale beleidsdoel van de RvR regeling – het saneren van achtergebleven agrarische bedrijvigheidsrommel - dichterbij komt.

Het bestemmingsplan Drechthoeve dient behalve het provinciaal belang, het gemeentelijk belang zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Daarin is bepaald dat het weidegebied in de Amstelzone hersteld moet worden. Vanuit haar eigen beleid komt de gemeente in het kader van RvR met initiatiefnemers overeen dat de te bouwen woningen een bijdragen leveren of beter moeten aansluiten bij het woonbeleid van de gemeente. In het kader van een goede ruimtelijke ordening besteedt het bestemmingsplan Drechthoeve bovendien aandacht aan de uitvoerbaarheid en de behoefte aan het plan, ook met betrekking tot de te bouwen compensatiewoningen.

Relatie vereveningsfonds met structuurvisie

Het vereveningsfonds heeft op grond van de wet een basis gekregen in de structuurvisie van de gemeente. De structuurvisie noemt de locaties waartussen verevend wordt en toont tevens de ruimtelijke en functionele samenhang tussen deze locaties aan. De structuurvisie bevat conform de wet bovendien aanwijzingen over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Het fonds voldoet verder aan de criteria van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit. In de uitvoeringsagenda van de structuurvisie is de Drechtdijk aangewezen als een van de gebieden waar de gemeente de RvR met het vereveningsfonds toepast. Op het moment van vaststellen zag dit beleid, inclusief de Uitvoeringsnota RvR hoofdzakelijk op de sanering van glastuinbouwbedrijven, aangezien dit de dominant zichtbare bedrijfsvorm was in het gebied van de Uithoornse polder dat bedrijven aan de oostzijde van de Drechtdijk gebruiken. De Drechthoeve is een veehouderij bedrijf en wijkt af van de beschreven voorbeelden in het gemeentelijke RvR beleid met daarin veel aandacht voor het saneren van kassen. Vanuit de glassector kwamen de verzoeken bij de gemeente en werd de ruimtelijke urgentie het sterkst gevoeld. De RvR van de provincie is gericht op alle agrarisch bedrijfsbebouwing en bestemmingen

‘Revolving fund’

Het vereveningsfonds is wat gebruikelijk aangeduid wordt als een ‘revolving fund’. Dat betekent kort gezegd dat er nooit meer uitgaat dan er in komt. Het fonds wordt gevoed door het batig saldo van RvR projecten, Tot op heden is er altijd meer vraag vanuit initiatiefnemers voor RvR dan het Fonds aan saldo heeft. Wanneer dat het geval is, moeten er eerst weer RvR projecten gefinancierd worden. Het fonds is dus zuiver facilitair en de gemeente is niet risicodragend. De gemeente financiert niet voor. Afdrachten aan het fonds en bijdragen uit het fonds moeten elkaar als het ware voortdurend in evenwicht houden. Het gevolg is dat de bestemmingsreserve op de begroting die het fonds uitmaakt, jaarlijks niet heel erg fluctueert en opvallend laag is.

Reactie provincie op het fonds

De provincie is ambtelijk altijd meegegaan in het verveningsfonds van Uithoorn. Bij de provincie was in 2020 een discussie ontstaan over de RvR-regeling. De provincie vond dat er in een aantal gemeenten in met name het noordelijk deel van Noord-Holland bij de toepassing van de regeling te vaak woningen in het landelijk gebied gebouwd werden zonder dat dit viel te verantwoorden vanuit ruimtelijke kwaliteit. Daarom besloot de provincie om de regeling niet meer op te nemen in de Omgevingsverordening 2020. Zo dreigde ook de Uithoornse werkwijze te sneuvelen, ondanks dat hierbij het door de provincie gesignaleerde euvel elders, niet speelt voor Uithoorn, zoals hiervoor werd uitgelegd. De gemeente Uithoorn heeft bij de provincie gelobbyd om de regeling overeind te houden. De provincie was (en is) positief over de aanpak van de gemeente Uithoorn. De gemeente heeft een zienswijze ingediend op de ontwerpverordening 2020 en de verantwoordelijk wethouder heeft destijds op dit onderwerp ingesproken in de commissievergadering van Provinciale Staten. De Provinciale Staten hebben op 22 oktober 2020 besloten om de nieuwe verordening vast te stellen en de RvR-regeling toch te schrappen. Toen pas was het zeker dat de RvR-regeling niet doorgezet werd. Wel bood de nieuwe verordening een korte overgangstermijn tot 1 januari 2021. Om nog gebruik te kunnen maken van de regeling moest een ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2021 ter inzage zijn gelegd. Een motie waarin werd voorgesteld om die termijn een jaar te verlengen, (dat had de gemeente ook gevraagd) heeft het net niet gered.

In de ontwerp Omgevingsverordening 2022 keert de RvR regeling waarschijnlijk terug. In dit ontwerp is de mogelijkheid van toepassing van een vereveningsfonds opgenomen. Gerefereerd wordt daarbij aan het vereveningsfonds van Uithoorn. De ontwerp-Omgevingsverordening 2022 is door Gedeputeerde Staten voorgelegd aan Provinciale Staten die naar verwachting de Omgevingsverordening 2022 (maart 2022) – met daarin de nieuwe RvR regeling – vast zullen stellen. De Omgevingsverordening 2022 zal vervolgens gelijk met de Omgevingswet in werking treden. Op dit moment staat de inwerkingtredingsdatum voor de Omgevingswet geprojecteerd voor 1 juli 2022.

B. Procedure project Drechthoeve tot heden

Ten tijde van de vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 was de gemeente met de eigenaren van Drechtdijk 125 intensief in gesprek over de toepassing van de regeling. Er was daarvoor ook al intensief gesproken met de provincie over het plan van initiatiefnemer voor locatie. Omdat de provincie positief was, heeft de gemeente op verzoek van initiatiefnemer meegewerkt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor 1 januari 2021. Op 3 november jl. is de Ruimte voor Ruimteovereenkomst voor dit project gesloten en op 23 december wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de raad voor besluitvorming.

Er worden door initiatiefnemers nieuwe middelen gestort in het Ruimte voor Ruimtefonds gestort bij uitvoering van het project. Mocht een vergelijkbare RvR regeling toch niet doorgaan bij de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2022, dan worden deze gelden alsnog aan saneringen besteed of er moet een andere passende bestemming voor gevonden worden.

C. Concrete uitvoering RvR regeling en werkwijze RvR project

De Ruimte-voor-ruimte-regeling (RvR-regeling), zoals die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) was opgenomen in artikel 16, is vervallen in de Omgevingsverordening NH2020. In artikel 12.8 van de Omgevingsverordening NH2020 is een overgangsbepaling opgenomen voor de RvR-regeling. Daarin is geregeld dat de bepalingen van artikel 16 van de PRV van toepassing blijft op plannen waarvan het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2021 ter inzage is gelegd en voor 1 januari 2022 wordt vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 december 2020 ter inzage gelegen, waarmee gebruik gemaakt kan worden van de overgangsregeling.

Uithoornse werkwijze RvR-regeling

In 2012 is de gemeente Uithoorn gestart met de RvR-regeling, gebaseerd op de toenmalige provinciale verordening aan de door de Raad vastgestelde Ruimte voor Ruimte Uitvoeringsnota Uithoorn (tekst 15 november 2011). Het doel hiervan was (en is): het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door verouderde agrarische bedrijven of tuinbouwbedrijven te saneren, gebruik makend van een gemeentelijk vereveningsfonds.

De RvR-regeling is sinds 2012 toegepast in het gebied ten zuiden van de Drechtdijk (de Uithoornse polder), langs het Jaagpad en tussen de Boterdijk en de Vuurlijn en heeft tot een flinke kwaliteitsverbetering geleid in deze gebieden. Tot op heden is in totaal meer dan 8 hectare aan bebouwing waaronder kassen en verhardingen gesloopt. Daarbij is ook asbest (kasvoeten, daken, beschoeiingen) gesaneerd. Deze percelen zijn opgeschoond en ingezaaid met weidegras en maken nu weer onderdeel uit van het groene veenweidegebied en het fraaie gebied tussen Boterdijk en Vuurlijn of de Amstelzone. In de lintbebouwing zijn 'compensatiewoningen' gerealiseerd.

Kort samengevat is de werkwijze bij een RvR project als volgt:

- Een eigenaar kan op vrijwillige basis gebruikmaken van de regeling. Hij is zelf verantwoordelijk voor de sloop en blijft ook eigenaar van de gronden.
- In een exploitatieopzet wordt berekend wat bij sanering de vermogensschade is (de huidige waarde van te slopen opstallen, waardedaling i.v.m. bestemmingswijziging van gronden e.d.) en wat de te maken kosten zijn (sloopkosten, opschonen terrein, proceskosten, opstellen bestemmingsplan e.d.).
- Het totaal van deze kosten wordt aan de eigenaar gecompenseerd. Dat kan uit de meerwaarde die ontstaat bij omzetting van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning én uit opbrengsten uit nieuwe woningbouw. Als dat niet toereikend is, vindt er compensatie plaats uit het Ruimte voor Ruimtefonds.
- Bij de beoordeling of op een saneringslocatie één of meer nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, wordt niet alleen gekeken welke opbrengsten nodig zijn maar wordt nadrukkelijk gekeken of dat stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is (en of er sprake is een kwaliteitsverbetering).

D. Toetsing verbetering ruimtelijke kwaliteit – zichtlijnen - landschappelijke inpassing

Structuurvisie Uithoorn (2009-2011) en verbetering ruimtelijke kwaliteit

In de gemeentelijke structuurvisie wordt het gebied aan de Drechtdijk aangemerkt als 'het dorpse en landelijke gezicht'. Hier is het belangrijk de relatie en beleving van het veenweide landschap en de Amstel te behouden en te versterken.

In dit gebied ligt de nadruk op versterking van het landschap en worden ontwikkeling van natuurgebieden met recreatieve fiets- en wandelroutes toegestaan, met respect voor het landschap.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.3) wordt hier uitgebreid op ingegaan. De Drechtdijk zelf is aangemerkt als 'A8: Drechtdijk, ruimte voor ruimte regeling' en de achterliggende gronden zijn aangemerkt als 'A1: veenweidegebied'. Het doel is dat het landschap wordt versterkt door het behoud van de structuur en openheid en weidevogelbeheer. De openheid wordt verder bevorderd door oude kassencomplexen en andere bedrijfsgebouwen op te ruimen. Compenserende woningbouw in het kader van de ruimte RvR -regeling vindt in het lint plaats. Als compenserende woningbouw niet passend is in het lint, wordt hiervoor een andere locatie gezocht.

Met de plannen voor de kavel aan de Drechtdijk 125 wordt meer dan de helft van het perceel (meer dan 6.000 m² van de in totaal 8.500 m²) 'opgeruimd' en omgezet: bijna 1.400 m² aan stallen en schuren wordt gesloopt, de huidige kuilvoer opslag, de mestput en de (beton-)verharding worden verwijderd. Met het beëindigen van de bedrijfsvoering verdwijnt bovendien de geurcirkel van de rundveehouderij en stopt het zware verkeer. De Drechthoeve met zomerhuis en karakteristieke boomgaard blijven.

Daarvoor in de plaats worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd en in de te vormen weide op het terrein van de kuilbulten mogelijk één schuilstal van maximaal 30 m². Met het plan vindt er ter plaatse dus wel degelijk een kwaliteitsverbetering plaats op het perceel zelf, maar ook voor de directe omgeving (namelijk het vervallen van de geurcirkel en het beëindigen van zwaar verkeer). Zelfs op grotere schaal draagt het plan bij aan het verbeteren van de leefomgeving, vanwege het beperken van stikstofemissie. Ook ontstaat er een zichtlijn vanaf de Drechtdijk vanwege de sloop van stal op het midden gedeelte van het erf en het ruimen van de kuilbulten met het achterliggende weidegebied.

Het plan draagt bij aan de doelstellingen voor het gebied, namelijk meer openheid en het versterken van het veenweide landschap en de Amstel en het verbeteren van de natuurontwikkeling.



Luchtfoto huidige situatie Drechtdijk 125

In aanvulling op het voorgaande vormen de zienswijzen aanleiding om de zichtlijnen en de landschappelijk inpassing beter vorm te geven (zie hierna onder 'zichtlijnen' en 'landschappelijke inpassing'). Die aanpassingen dragen bij aan een verdere verbetering van de ruimtelijk kwaliteit op het perceel.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

In de zienswijzen wordt gesteld dat de ambitie van de provincie is (in haar Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018) om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek en aan het versterken van (de beleving van) openheid. Volgens de indieners van de zienswijzen voldoet het bestemmingsplan daar niet aan.

In paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de provincie samen met gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers werkt aan de doelstellingen van de leidraad, namelijk het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. De provincie zegt ook dat ruimtelijke ontwikkelingen helder gepositioneerd moeten worden ten opzichte van ruimtelijke dragers.

Zoals beschreven in paragraaf 4.2 van de toelichting draagt de ontwikkeling zowel bij aan het behoud van de landschappelijke karakteristiek (behoud van een schuur), maar draagt het ook bij aan het versterken van de openheid (zie hiervoor onder 'verbetering ruimtelijke kwaliteit').

Zichtlijnen en landschappelijke inpassing

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast om de zichtlijnen naar het achterland te verbeteren en om de landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 3.4. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan te verbeteren.

Aard en aantal woningen – aard gebied

In de stedenbouwkundige opzet is gekeken naar de bestaande situatie en verkaveling van het woonlint langs de Drechtdijk. Daarin hebben de boerderij en het zomerhuis een monumentale status (gemeente monument). De naastgelegen boomgaard is een belangrijk onderdeel in het beeld vanaf de Drechtdijk. Er is bewust voor gekozen om hier de verschijningsvorm van de bebouwing en de open ruimte te behouden. Als er nieuwe bebouwing in de vorm van een woning of een twee onder een kap op dit open perceel in het lint gerealiseerd zou worden zou dit beeld juist worden verstoord en aan beeldkwaliteit inleveren. De Erfgoedcommissie adviseert nadrukkelijk om dit beeld in combinatie met boerderij en zomerhuis te behouden. Mits het buiten aanzicht van boerderij en zomerhuis behouden blijven, steunt de Erfgoedcommissie het plan om de bedrijfswoningen om te zetten naar vier burgerwoningen te weten twee in de boerderij en twee in het zomerhuis. Daarentegen wordt het handhaven van het bestaande bouwvolume van de stal aan zuidzijde van het erf en het daarin realiseren van nieuwe woningen gezien als een passende invulling, waarbij zorgvuldig aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing en versterking van zichtlijnen zoals in het hierboven aangegeven inrichtingsplan is aangegeven.

Behalve dat de woningen voldoen aan de ruimtelijke eisen van de provincie, wordt nadrukkelijk aangesloten bij de lokale woningbehoefte zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn met de bouw van met name de starterswoningen op het achtererf op de ondergrond van de huidige stal aan de zuidzijde.

Alternatieven – sloop grote stal

Een alternatief zou kunnen zijn om af te zien van het realiseren van woningen in de stal. Zoals hierboven aangegeven is het zeer ongewenst om de open ruimte van de boomgaard te bebouwen. Blijkt ook uit de participatie.

Ook is de breedte van de boomgaard beperkt nl. ca 15 meter waarmee in feite technisch gezien ruimte is voor eenvoudige vrijstaande woning of twee onder een kap.

Als dit al zou kunnen zou betekenen dat de opbrengsten die op het perceel gegenereerd kunnen worden om de sanering te bekostigen zwaar onder druk komen.

E. Participatie

Voor dit soort plannen zou normaal gesproken, voordat het ontwerpbestemmingsplan vrij wordt gegeven voor terinzagelegging, inspraak worden verleend. Dat is niet gebeurd, vanwege het vervallen van de RvR – regeling uit de provinciale verordening en het nijpende tijdgebrek dat daarvan het gevolg was met betrekking tot het ter inzage leggen van het plan. Dat moest destijds gebeuren voor 1 januari 2020 op grond van het overgangsrecht van de Omgevingsverordening 2020. Het ter inzage leggen van een voorontwerp van het bestemmingsplan is echter geen wettelijke verplichting en omwonenden hebben wel in ruime mate gebruik gemaakt van de zienswijzeprocedure.

Zoals uit deze nota van beantwoording blijkt, vormden de zienswijzen aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen. De aanpassingen in de regels, verbeelding en toelichting zijn in de huidige stukken verwerkt.

Collegebesluit

Het college heeft in de week van 9 t/m 15 december 2020 besloten in te stemmen met het bestemmingsplan en het plan ter inzage te leggen. Een kopie van de besluitenlijst is als bijlage toegevoegd.

Inspraak na het collegebesluit

Door initiatiefnemer zelf

In een latere fase heeft alsnog inspraak plaatsgevonden vanuit de gemeente en initiatiefnemer. Recent heeft initiatiefnemer zijn burens uitgenodigd om het plan aan hen te kunnen uitleggen. In oktober 2021 heeft initiatiefnemer 20 uitnodigingen verstuurd naar zijn buurtgenoten. Vijf buurtgenoten hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt en zijn komen praten op 26 oktober 2021 op de Drechthoeve. Instemming was er bij een aantal van de burens met de starterswoningen en over het ruime aantal parkeerplaatsen. Vragen werden gesteld over het aantal woningen, waarop initiatiefnemer uitlegde dat het zijn idee was om de stal zoveel mogelijk te gebruiken voor een nieuwe functie. Op de vraag waarom geen lintbebouwing, antwoordde initiatiefnemer dat het aanzicht van de boerderij met boomgaard intact moest blijven. Dit is ook de wens van de Erfgoedcommissie.

Door de gemeente

De wethouder RO sprak tweemaal met twee of drie burens van initiatiefnemer, op 10 juni en 27 oktober 2021.

Onvrede werd geuit door de burens over het overslaan van de informele inspraakronde in 2020 als gevolg van de korte periode die de gemeente gelaten was als gevolg van het overgangsrecht. Ook met de plannen was men het niet eens.

Over de interpretatie van de toepasselijke regels verschilden betrokkenen aanzienlijk met de gemeente. De gemeente heeft hiernaar geluisterd en als reactie een veel uitgebreider algemeen deel toegevoegd aan deze nota van beantwoording van de zienswijzen dan aanvankelijk. Dit deel is separaat als bijlage bij dit voorstel gevoegd. In dit algemeen deel wordt uitgebreid ingegaan op de punten van de interpretatie van de regels waarop de burens van initiatiefnemer met de gemeente van mening verschilden. Ook wordt de RvR regeling uitgelegd en in context geplaatst.

Schijnbare tegenstrijdigheden met aanpalend beleid van het rijk worden uitgelegd en de wettelijke grondslag van het vereveningsfonds wordt uit de doeken gedaan. Op die manier is voor insprekers duidelijker wat de materiële en formele punten zijn waarover gemeente en insprekers het eens, dan wel niet eens zijn in deze zaak.

Zorg was er over overlast als gevolg van jonge starters die in stalwoningen gaan wonen. De gemeente verwees daartoe naar de op te richten VvE die afspraken kan maken met de bewoners. Het is aan initiatiefnemer om hier op toe te zien.

De zorgen over het verkeer en het parkeren werden weerlegd door de verkeersdeskundige van de gemeente. Het aantal parkeerplaatsen dat eigenlijk aan de ruime kant was, is bewust niet naar beneden bijgesteld.

Betrokkenen meenden dat er een alternatief plan is geweest dat initiatiefnemer wilde uitvoeren, maar dat de gemeente tegen heeft gehouden. Van een alternatief plan is echter niet echt sprake geweest. De eisen van niet bouwen achter het lint en de eis om aan te sluiten bij het gemeentelijk woonbeleid, zijn vrijwel vanaf het begin leidend geweest voor het plan dat er nu ligt. Bouwen van vrijstaande woningen op het achtererf, achter de bestaande hoeve, is in strijd met de voorwaarde geen dubbellint. De stal in kapschuur vorm aan de zuidzijde van het erf staat al naast de oude hoeve zodat deze gebruikt worden voor een functiewijziging. Stalwoningen waren daardoor wel ruimtelijk inpasbaar, maar een drietal losse woningen bijvoorbeeld niet. Aansluiting bij het gemeentelijk woonbeleid was een harde eis, waardoor eenvoudige woningen voor koopstarters werden geprojecteerd in het overgrote deel van de stal. Om de prijs te beperken, is de oppervlakte van de woningen laag gehouden. Vanuit het woonbeleid van de gemeente werd aangegeven dat deze woningen dan niet groter mochten zijn dan de huidige oppervlakte.

Samenvatting zienswijzen

1. Indiener 1

Indiener van zienswijze is van mening dat de plannen op het perceel Drechtdijk 125 de landschappelijke karakteristiek ongewenst aantast en de ruimtelijke kwaliteit verslechtert. Afgevraagd wordt of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De volgende aspecten / argumenten spelen hierbij een rol: toename geluidsbelasting, lichtbelasting, inbreuk cultuurhistorische waarde en toename verkeersbelasting.

a. Landschappelijke kwaliteit– cultuurhistorische waarde

Het is de ambitie van de provincie (in haar Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018) om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek en aan het versterken van (de beleving van) openheid. Het bestemmingsplan voldoet daar niet aan.

- De verbetering van de zichtlijnen op het landschap is beperkt. Deze wordt verder verstoord door geparkeerde auto's.
- De deels open stal wordt helemaal dicht gebouwd. Vanuit het landschap is er dan zicht op 14 voordeuren en bergingen. Ook vanaf de Amstel verslechterd het beeld.
- Door toevoeging van een 'straat' met 14 woningen (en voordeuren), bergingen en parkeerplaatsen past niet in de lintbebouwing aan de Drechtdijk. Hiermee wijzigt het uiterlijk van het perceel in negatieve zin.

- Wat is de reden dat de grote stal behouden blijft in plaats van de overige bebouwing? Het zicht op het landschap (en de ruimtelijke kwaliteit) neemt toe als de grote stal gesloopt wordt. En zijn er alternatieven onderzocht?
- Kan gemeente het plan beschouwen in een visie voor het gehele gebied? Want met dit plan wijzigt het karakter van het gebied.
- Verzocht wordt beeld (gedetailleerde uitwerking) te krijgen van voorgestelde nieuwe situatie voordat besluitvorming plaats vindt.
- De Drechthoeve is een karakteristiek pand met cultuurhistorische waarde. Wijziging van de bestemming en splitsing wijzigt aanzien niet. Het toevoegen van 14 woningen in de stal, de plaatsing van de bergingen en de realisatie van de parkeerplaats wijzigt het karakter van het perceel en de omgeving wel in negatieve zin.
- Het is de ambitie van de provincie (in haar Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018) om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek en aan het versterken van (de beleving van) openheid. Het bestemmingsplan voldoet daar niet aan.

Antwoord a:

Verwezen wordt naar onderdeel D van de algemene beantwoording. In aanvulling daarop wordt het zicht op de 14 woningen alleen ervaren vanaf de aangrenzende percelen. De zichtbaarheid vanaf de Drechtdijk, van o.a. de voordeuren, is minimaal vanwege de haakse ligging op de Drechtdijk. De afstand tot de Amstel is ruim 200 meter. Vanaf die afstand zijn de 14 schuurwoningen nauwelijks te onderscheiden.

- Schuurtjes zijn 'inpandig'; voor gevel, onder dak.
- Met verwijderen ruwvoeropslag wordt over het erf een zichtlijn toegevoegd (zie nieuwe schets inrichting van het erf van initiatiefnemer 25 oktober 2021).
- De ligging parkeerplaats is in het aangepaste plan verlegd en gecombineerd met aan te brengen beplanting o.a. hagen het zicht op auto's vanaf de Drechtdijk minimaal zal zijn
- De visie op het gebied verandert niet. Inzet is gericht op herstel van open weide landschap. Verrommeling opruimen en voorkomen. Het erf met kuilbulten Drechthoeve wordt opgeruimd en landschappelijk ingepast

b. Proces – ruimte voor ruimte regeling (RvR regeling)

- Het plan voldoet niet aan de Omgevingsverordening NH2020. Mag de RvR regeling voor dit plan wel toegepast worden (deze mag alleen toegepast worden als voorzien wordt in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; het is een 'compensatie-instrument')? En is de overgangsbepaling van de Omgevingsverordening NH2020 juist toegepast? De RvR regeling bij de provincie is juist geschrapt om 'woongemeenschappen in landelijk gebied te voorkomen'.
- De gebruikelijke volgorde bij een RvR regeling is dat eerst een overeenkomst wordt gesloten, waaruit blijkt wat 'noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren'. Kan de gemeente een bestemmingsplan wijzigen en vaststellen als er geen RvR-overeenkomst is? Gevraagd wordt er in de geest van de RvR regeling wordt gehandeld, omdat de overgangsbepaling is bedoeld voor 'al voorziene projecten'. Gezien het ontbreken van de overeenkomst is daar geen sprake van.
- Gevraagd wordt of de ontwikkeling van 18 woningen niet onder 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt.

- Is de gemeente in procedureel opzicht voldoende zorgvuldig geweest? De tekst van de Omgevingsverordening NH2020 was in februari 2020 al bekend, waarom is gewacht tot het 'laatste moment' en is de buurt niet goed geïnformeerd?

Antwoord b

- M.b.t. de communicatie ligt de verantwoordelijkheid zeker zolang er geen ruimte voor ruimte overeenkomst bij de initiatiefnemer. Gemeente kan niet communiceren als er geen plan is waarover beiden het eens zijn.
- Gemeente heeft ingezet op behoud van de RvR regeling ook in de Omgevingsverordening 2020. Gemeente en initiatiefnemer zijn in oktober 2020 geconfronteerd met het besluit van de Staten met een overgangsregeling van zeer beperkte duur

Verwezen wordt naar onderdeel A van de algemene beantwoording.

c. Woon- en leefklimaat

Gevraagd wordt aan te tonen dat het woon- en leefklimaat van de omgeving niet verslechtert door toename verkeer, licht, geluid en cultuurhistorische waarde.

1. Gevraagd wordt het effect op de verkeerssituatie op de Drechtdijk te onderzoeken, gericht op het toevoegen van 16 woningen op één perceel, ipv de opgenomen analyse van de capaciteit van de Drechtdijk.
2. Verkeer: in het plan wordt uitgegaan van een toename van 130 mtv/etmaal. In de stikstofberekening wordt uitgegaan van een toename van 170 mtv/etmaal. Gesteld wordt dat dit een verdrievoudiging is van het aantal verkeersbewegingen met extra overlast (remmende en optrekkende auto's, licht in woonkamer van vertrekkend verkeer, etc) en verkeersonveiligheid tot gevolg. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren, maar kan dat in geval van veel bezoek?
3. Geluid: aangetoond moet worden dat de extra bewoners en verkeersbewegingen beperkt geluidsbelasting oplevert voor omwonenden.
4. Licht: toename van het aantal woningen leidt tot meer verlichting op het terrein; licht uit de woningen, aan bergingen en lantaarnpalen om de straat te verlichten.

Antwoord c 1 en 2:

Uit het verkeersmodel van de gemeente Uithoorn blijkt dat in 2030 de Drechtdijk 4.200 motorvoertuigen per etmaal (mtv/etmaal) verwerkt. Voor verkeersgeneratie wordt gewerkt met de kencijfers van de CROW (publicatie 381). Voor een koophuis (tussenwoning + hoekwoning) geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,1 verkeersbewegingen per tussenwoning en 7,8 voor twee onder één kap. Voor 17 woningen komt dit uit op het volgende aantal verkeersbewegingen.

- $3 \times 7,8 = 23$
- $14 \times 7,1 = 99$

Een toename van 122 extra verkeersbewegingen levert op het drukste moment van de dag (ochtend- of avondspits) zo'n 12 extra verkeersbewegingen op. Dat aantal zal naar verwachting niet leiden tot verkeershinder of opstoppingen.

De Drechtdijk heeft een smal profiel wat er toe leidt dat verkeersdeelnemers op elkaar moeten letten. Er zijn geen signalen of gegevens bekend waaruit blijkt dat de huidige verkeerssituatie op de Drechtdijk de verkeersstroom niet kan verwerken en dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties.

Een toename van 12 verkeersbewegingen in het drukste spitsuur wijzigt niets hier in. Met het staken van het landbouwbedrijf vervalt zwaar vrachtverkeer.

Antwoord c3:

Ogv de Wet Geluidhinder (Wgh) moet akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd worden in geval:

- a. Er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd;
- b. Er nieuwe infrastructuur wordt aangelegd.
- c. Op grond van de Wgh is daarom onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van de nieuw te realiseren woningen. Daaruit blijkt dat de voorste woningen in de boerderij en het zomerhuis een hogere waarde vastgesteld moet worden. Dat heeft het college inmiddels gedaan in de bij het bestemmingsplan te voegen Beschikking hogere grenswaarden Wgh.

Antwoord c4:

In de zienswijze wordt verondersteld dat het perceel met een woonbestemming meer licht uit straalt dan een rundveehouderij. Dat is niet het geval want **In de stal staat de hele avond en nacht aan en stralen licht uit naar de hemel via de licht doorlatende dakplaten.** Ook verdwijnen er diverse stallen met het plan.

2. Indiener 2

De inhoud van de zienswijze komt kort samengevat neer op de volgende drie hoofdpunten:

- a. De Ruimte voor Ruimte regelgeving is niet van toepassing/is onjuist toegepast, dus het plan is niet toegestaan onder de geldende regels.
 1. artikel 16 van de PRV is niet van toepassing;
 2. als de RvR regeling wel van toepassing zou zijn, valt het plan buiten de RvR regeling, omdat niet voldaan wordt aan de vereisten;
 3. het plan valt niet onder overgangsregeling van de RvR regeling;
 4. de overgangsbepaling is niet juist toegepast;
 5. het plan is in strijd met het Luchtvaartindelingsbesluit Schiphol

Antwoord a:

Verwezen wordt naar onderdeel A van de algemene beantwoording.

Het plan resulteert in een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en er is dus sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening.

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 de lintbebouwing en het landschap;
- het slopen van overtollige bebouwing en aanhorigheden waardoor er een nieuwe zichtlijn ontstaat vanaf de Drecht dijk naar het achterliggende open landschap,
- het aanbrengen van gebiedseigen beplanting waardoor het erf een duurzaam en landelijke karakter krijgt met inpassing in de Uithoornse polder.

- b. Het plan is in tegenspraak met de landschappelijke kenmerken en verslechtert juist de ruimtelijke kwaliteit in plaats van dat deze verbetert: de grote stal, die nu al wat betreft locatie en bouwmassa niet in het landschap past, gaat nog meer negatief opvallen. De bestaande zichtlijnen worden alleen maar.

Hoe gebiedseigen beplanting dan toch een duurzaam en landelijk karakter aan deze nieuwe woonwijk kan geven is niet duidelijk. De karakteristieke erfbepanting, de boomgaard naast de boerderij, heeft er namelijk altijd al gestaan (maar was groter vóór de bouw van de grote stal). Aangenomen wordt overigens dat de oude karakteristieke fruitbomen niet gekapt worden. De boerderij met boomgaard is een beschermd gezicht. De extra te planten bomen op de parkeerplaatsen, onttrekken de auto's niet uit het zicht.

Ten onrechte is in het ontwerp-bestemmingsplan gesteld dat het plan in lijn is met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018. 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.

Antwoord b:

Verwezen wordt naar onderdeel D van de algemene beantwoording.

- c. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de wettelijke eisen, met onvoldoende inspraak, procedurele gebreken en onvolledige motivering.
1. Bij de vaststelling van dit ontwerp-bestemmingsplan is niet voldaan aan de eisen die in diverse wetten en regelingen hieraan worden gesteld. Dit betreft bijvoorbeeld de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met daarin het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel, motivatie-eis en verbod van misbruik van bevoegdheid. Andere relevante wetten en regelingen zijn: de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ook daarin de motivatie-eis, de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Ruimte voor Ruimte-uitvoeringsregeling, en de Omgevingsverordening NH 2020.
 2. Het aantal tekortkomingen is bijzonder groot. Deze kunnen worden ondergebracht in de volgende drie hoofdcategorieën, die hieronder verder zijn uitgewerkt:
 - i. geen betrokkenheid van burgers – geen inspraak en de termijn voor zienswijze is niet verlengd;
 - ii. procedurele gebreken – geen besluit B&W en geen vooroverleg;
 - iii. inhoudelijke gebreken – onvolledig, onduidelijk, niet of onvoldoende gemotiveerd. Voor inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar de samenvatting van zienswijze nr 3. In aanvulling daarop worden de volgende aspecten genoemd:
 1. waarom hier een schuilstal van 30 m² ? bij andere RvR plannen is een schuilstal van 6 of 15 m² mogelijk.
 2. Dubbelbestemming 'Waarde – Slotenpatroon' mist op tuinbestemming. Dat moet gecorrigeerd worden.
 3. Regels. De Regels van het bestemmingsplan zijn met veel flexibiliteit opgesteld. Wellicht is dit omdat er nog geen RvR-overeenkomst met beeldkwaliteitsplan en bouwtekening aanwezig is. Deze regels moeten worden aangescherpt.

Antwoord 3c

Verwezen wordt naar onderdeel A en E van de algemene beantwoording. In aanvulling daarop:

- De schuilstal: in het (geldende) bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Veenweidegebied' zijn schuilstallen deels in bestemd. Daarnaast worden schuilstallen mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Per hectare (ha) veenweidegebied mag 15 m² aan schuilstal geplaatst worden, met een maximum van 30 m². Voor Drechtdijk 125 is deze afwijkingsbevoegdheid als recht opgenomen. Het oppervlakte aan (veen-)weidegebied is meer dan 2 ha, waarmee de 30 m² te rechtvaardigen is.
- De dubbelbestemming 'waarde – slotenpatroon' ligt op de gehele kavel, dus ook op de bestemming 'tuin'.

3. Indiener 3

Algemeen

Er heeft geen participatie in het voortraject plaats gevonden. De verstuurde brieven van 27 november en 14 december 2020 is niet meer dan een 'wassen neus'. Onvoldoende om draagvlak te creëren voor de plannen. Met als gevolg dat de terinzagelegging van het ontwerp gebruikt wordt om het plan te 'repareren'. Een onderbouwing op de volgende punten wordt gevraagd:

- a. Het ontwerp plan is op onzorgvuldige wijze voorbereid door onvoldoende betrokkenheid van de omgeving. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (3:2 van Algemene Wet bestuursrecht).
- b. De nadelige gevolgen voor de omgeving zijn onevenredig groot in verhouding tot de met het plan te dienen doel. Dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel (3:4, lid 2 van Algemene Wet bestuursrecht).
- c. Het bestemmingsplan voldoet niet aan wettelijke eisen. De tekortkomingen zijn onder te brengen in drie categorieën:
 - 1) Betrokkenheid burgers. Er is geen inspraak geweest. De gemeente heeft in het voortraject helemaal niet gecommuniceerd met de omgeving. De stop zeggings van de RvR-regeling van de provincie is geen excuus: gemeenten wisten in 2018 al dat de RvR regeling van de provincie zou stoppen. Daar is uitgebreid overleg over geweest vanuit de provincie naar alle gemeenten (in 2019 en 2020). De brief die eind november 2020 is verstuurd riep meer vragen op dan dat die duidelijkheid bood.
De gemeente heeft het verzoek om de ter inzage termijn met 6 weken te verlengen (ongemotiveerd) niet ingewilligd.
 - 2) Procedurele gebreken.
 - Volgens de besluitenlijst van het college is er geen besluit genomen voorafgaande aan de ter inzage legging.
 - Er heeft geen vooroverleg (conform artikel 3.1.1. Bro) plaats gevonden. Dit overleg hoort voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan te gebeuren. De nota van zienswijzen van bestuurlijk overleg ontbreekt.
 - 3) Inhoudelijke gebreken. Het plan is onvolledig, onduidelijk en niet of onvoldoende gemotiveerd. Het aantal inhoudelijke gebreken is zeer groot. Onder e t/m p wordt hier uitgebreid op in gegaan. In aanvulling daarop zijn onderstaande opmerkingen gemaakt:
 - Niet aangetoond is waarom de 'laddertoets' niet toegepast hoeft te worden.

- In hoofdstuk 7 van de toelichting ontbreken belangrijke aspecten van 'uitvoerbaarheid'. Er is geen RvR-overeenkomst en de regels bevatten slechts twee voorwaardelijke verplichtingen. Wat is de haalbaarheid van dit plan dat uitgevoerd wordt door een particulier? De stalwoningen zijn bedoeld voor starters en senioren. Hoe is verzekerd dat de woningen een vaste prijs in handen komen en blijven van deze groepen en niet door huisjesmelkers worden opgekocht?
- Hoe reëel is het dat de welstandcommissie in stemt met dit plan? Een plan dat de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken?

Antwoord a, b en c

Verwezen wordt naar de onderdelen A, B, C en E van de algemene beantwoording. In aanvulling daarop het volgende:

- Het is niet mogelijk om een wettelijke termijn van ter inzage legging te verlengen.
 - Met betrekking tot verzekeren van de verkoopprijs: in de anterieure overeenkomst wordt bepaald dat de 12 starterswoningen een maximale verkoopprijs hebben. Een verkoopprijs, waarmee de woningen geschikt zijn voor zo veel mogelijk koop starters. Deze prijs wordt met een antispeculatiebeding gegarandeerd. Bovendien wordt er een zelfbewoningsplicht opgenomen.
- d. Het bodemonderzoek besteed geen aandacht aan PFAS.

Antwoord d:

Er is nader bodemonderzoek uitgevoerd, inclusief PFAS.

- e. Met betrekking tot het plan / de woningen:
- 1) Niet duidelijk is hoe de gemeente het beheer van de gehele polder in de toekomst ziet met het verdwijnen van de daaraan gelegen agrarische bedrijven.
 - 2) De toekomstige bestemming van het kadastrale perceel C 4459 is onduidelijk. Pag. 14 suggereert dat hier ook 'extensief recreatief gebruik' toegestaan is. Moet hier gedacht worden aan een uitbreiding van poldersport?
 - 3) Het plan suggereert dat de gronden met de bestemming 'agrarisch-veehouderij 2' de gemeenschappelijke buitenruimte wordt voor de stalwoningen. Als dat zo is, hoe verhoudt zich dit tot het doel om de landschappelijke natuurwaarden en de voorkomende cultuurhistorische waarden elementen te beschermen?
 - 4) Stukje grond met bestemming 'tuin-parkeren' komt niet overeen met het plaatje op pag. 14 van de toelichting.
 - 5) De boerderij met zomerhuis is op het plaatje op pag. 14 van de toelichting omgeven door tuin. Dat komt niet overeen met de verbeelding: daar heeft de grond de bestemming 'wonen'.
 - 6) De toelichting maakt niet duidelijk hoe toegang tot achterliggende weilanden wordt geregeld.
 - 7) In de toelichting wordt voorbijgegaan aan de vraag of er sprake is van 'storende' agrarische bebouwing. De termen 'rommelig aanblik' en 'overtollige bebouwing' wordt wel genoemd, maar niet gemotiveerd. Waarom wordt wel de kleine bebouwing achter woonboerderij gesloopt en niet de lange stal?

- 8) Hoe wordt de duurzame bouw (gasloos en realisatie zonnepanelen) gegarandeerd?
- 9) Hoe wordt beheer gemeenschappelijke buitenruimte geregeld?
- 10) Op welk niveau worden de koopsommen geborgd na aankoop door eerste koper?
- 11) Hoe kan het dat, als voorafgaand van het ontwerp plan een RvR- overeenkomst moet zijn gesloten, dat er geen concreet aantal woningen in de toelichting is opgenomen?
- 12) Toelichting bevat geen afweging van alternatieve (kleinschaliger) plannen, die meer in lijn zijn met het beleid van de provincie. Het RvR beleid is altijd tegen de bouw van woonenclaves in het landelijk gebied geweest. Dit wordt bevestigd in artikel 6.9, lid 2 van de Omgevingsverordening NH2020.

Antwoord e:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording. In aanvulling daarop:

- Beheer polder (e1): Het is de vrije keuze van een agrarisch bedrijf in het gebied om de bedrijfsvoering te stoppen. De gemeente heeft daar geen invloed en zeggenschap over. In het kader van de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling en de medewerking aan de transformatie van het perceel is dit aspect dan ook minder relevant. Wel kan worden opgemerkt dat het beeld is dat de trend van schaalvergroting van landbouwbedrijven nog door zet. Agrarische bedrijven in de omgeving kunnen deze gronden dan in beheer nemen. Daarbij is van belang dat de agrarische bestemming en gebruiksmogelijkheden van deze percelen niet wijzigt.
 - Extensief recreatief gebruik binnen de bestemming 'agrarisch-veehouderij 2' (e2): poldersport is geen extensieve recreatie.
 - De bestemming 'agrarisch-veehouderij 2' in relatie tot hoe de gemeenschappelijke buitenruimte wordt gerealiseerd (e3 en e9): De gronden met bestemming 'agrarisch-veehouderij 2' wordt weidegebied. De gronden met bestemming wonen + tuin = buitenruimte.
 - Verschillen plaatjes inmiddels aangepast.
 - Recht van overpad naar achterliggend weiland (e6): het recht van overpad naar achterliggend land wordt privaatrechtelijk geregeld in de anterieure overeenkomst.
 - Waarborgen verkoopprijs (nr e10): in de anterieure overeenkomst wordt bepaald dat de 12 starterswoningen een maximale verkoopprijs hebben. Een verkoopprijs, waarmee de woningen geschikt zijn voor starters. Deze prijs wordt met een anti speculatiebeding gegarandeerd. Bovendien wordt er een zelfbewoningsplicht opgenomen.
- f. Belangen burens. De belangen van de burens (overlast, waardedaling, aantasting privacy) zijn onvoldoende meegewogen bij dit plan.
- Planschade komt voor rekening van de RvR-aanvrager. Hoe is dit verzekerd?
 - Privacy. Verzocht wordt dat op kosten van initiatiefnemer een hoge heg wordt geplaatst op het terrein van de burens, om inkijk te voorkomen.
 - Hoe wordt een goed woon- en leefklimaat van omwonenden verzekerd?
 - Gaat gemeente Uithoorn regels opnemen zodat er geen situatie ontstaat zoals tegenover Basisschool De Kwikstaart?

Beantwoording f:

- Er wordt een planschade risicoanalyse uitgevoerd na vaststelling van het bestemmingsplan om inzicht te krijgen van mogelijke planschade. Eventuele planschade wordt verrekend in het RvR fonds.
 - Alleen vanaf de direct aangrenzende percelen is er zicht op het perceel. Om het zicht vanaf de deze percelen te beperken, is er met de burens gesproken over het nemen van maatregelen om het zicht te beperken.
 - Verbetering woon en leefklimaat: Door vastleggen max aantal woningen, bouwvlakken, verdwijnen geurcirkel agrarisch bedrijf, verdwijnen zwaar verkeer en andere verplichtingen die volgen uit de anterieure overeenkomst.
- g. Afstemming woningaanbod en – vraag. Gesteld wordt dat de 18 woningen op deze plek in het buitengebied niet geschikt zijn voor senioren. De woningen zijn niet geschikt voor rollator en/of rolstoel en de locatie is te ver van voorzieningen en OV-knooppunt vandaan. Voor jongeren zijn de woningen te klein.

Beantwoording g:

Het plan richt zich overwegend op koop starters en niet op senioren. Lang niet alle senioren hebben een rollator en zijn afhankelijk van nabij OV.

- h. Verkeer.
1. In de toelichting wordt uitgegaan van 131 extra verkeersbewegingen voor 18 woningen. In de stikstofberekening wordt uitgegaan van 170 extra verkeersbewegingen. Dat is een verschil van 30%. Dit kan een significant effect hebben op de verkeerssituatie op de Drechtdijk. Met welke verkeersstename moet er rekening worden gehouden?
 2. Onduidelijk is of de Drechtdijk de toename in verkeer kan afwikkelen. Waar is de capaciteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal op gebaseerd die in de toelichting staat? Er worden vraagtekens gezet bij de kwalificatie 'matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom'.
 3. Gevreesd wordt voor een verkeersonveilige situatie door een toename van verkeer op de smalle Drechtdijk. Een onderzoek naar verkeersveiligheid wordt gemist.

Beantwoording h:

1. Uit het verkeersmodel van de gemeente Uithoorn blijkt dat in 2030 de Drechtdijk 4.200 motorvoertuigen per etmaal (mtv/etmaal) verwerkt. Voor verkeersgeneratie wordt gewerkt met de kencijfers van de CROW (publicatie 381). Voor een woonhuis (tussenwoning + hoekwoning) geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,1 verkeersbewegingen per woning. Voor 18 woningen komt dit uit op (bijna) 130 verkeersbewegingen.
Een toename van 130 - 170 extra verkeersbewegingen levert op het drukste moment van de dag (ochtend- of avondspits) zo'n 13 - 17 extra verkeersbewegingen op. Dat aantal zal naar verwachting niet leiden tot verkeershinder of opstoppen.
2. De capaciteitsbepaling is gebaseerd op algemene kencijfers die gelden voor dit soort wegen. De kwalificatie 'matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom' is afgelopen jaren binnen de gemeente gebruikt voor alle gebieden, die buiten het centrum liggen.

3. De Drechtijk heeft een smal profiel wat er toe leidt dat verkeersdeelnemers op elkaar moeten letten. Er zijn geen signalen of gegevens bekend waaruit blijkt dat de huidige verkeerssituatie op de Drechtijk de verkeersstroom niet kan verwerken en dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties. Een toename van 13 - 17 verkeersbewegingen in het drukste spitsuur wijzigt niets hierin.
- i. Parkeren.
 - 1) Er worden vraagtekens gezet bij de kwalificatie 'matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom'. Er lijkt geen rekening gehouden te zijn met laden en lossen.
 - 2) Het plaatje op pag. 14 van de toelichting (15 woningen en 28 parkeerplaatsen) komt niet

Beantwoording zie algemeen onder D 34 parkeerplaatsen en nieuwe erfindeling. Strook met voldoende ruimte om te keren en te lossen.

- j. Flora en fauna.
 1. Een F&F rapport ontbreekt, waarmee aangetoond wordt dat het plan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming;
 2. In toelichting staat dat nader onderzoek nog uitgevoerd moet worden. Hoe reëel is het dan dat een ontheffing Wnb wordt verkregen en hoe zijn de daaraan verbonden voorwaarden verzekerd?

Beantwoording j:

Er is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat de uitgevoerde quick-scan aanleiding is om nader onderzoek te doen naar vleermuizen, kleine marter en vogels met jaarrond beschermde nesten. Die onderzoeken worden uitgevoerd, *voordat* het bestemmingsplan voor vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Uit het nader onderzoek blijkt of er een ontheffing Wnb aangevraagd moet worden. Als dat het geval is, dan worden de benodigde werkprotocollen opgesteld, op grond waarvan de ontheffing aangevraagd wordt. Zonder ontheffing mogen de werkzaamheden (waarvoor een ontheffing nodig is) niet uitgevoerd worden. Dat is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

- k. Stikstof.
 - 1) Een onderbouwing / toetsing wordt gemist.
 - 2) In het plan wordt gezegd dat er gebruik gemaakt wordt van saldering, maar dit is in de berekening niet toegepast.

Beantwoording k:

Stikstof rapport is aangepast en goed bevonden door de Omgevingsdienst.

- l. Geluid. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het vaststellen van een hogere waarden. Cumulatie met luchtvaartverkeer wordt gemist.

Beantwoording l:

Op grond van de Wet Geluidhinder moet voor een woning (of een andere geluidsgevoelige bestemming) die zich in twee of meer geluidszones van aparte geluidsbronnen bevindt onderzoek gedaan worden naar de gecumuleerde geluidsbelasting. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

Geluid als gevolg van luchtvaartverkeer valt onder een andere wet, namelijk de Luchtvaartwet. In verband met de geluidbelasting vanwege een luchthaven worden geluidcontouren om die luchthaven vastgesteld. Deze geluidcontouren worden Ke-contouren genoemd, naar de rekensystematiek waarmee ze zijn bepaald.

- m. Watertoets. Afgevraagd wordt of het verhard oppervlakte inderdaad afneemt. Er ontbreekt een rapportage met de watertoets in de bijlage. Het advies om bepaalde bouwmaterialen te mijden, zodat geen grondwatervervuiling kan optreden. Dat is niet in de regels geborgd.

Beantwoording m:

Zoals beschreven in onderdeel D van de algemene beantwoording, wordt ruim 6.000 m² van het perceel opgeruimd inclusief kuilbulten en op nieuw ingericht o.a. met inzaai van weidemengsel op het achterste gedeelte. Een groot deel hiervan betreft verharding. Daarvoor in de plek wordt een ruimte voor parkeerplekken ingericht die ruimte biedt aan 34 auto's. Dit wordt uitgevoerd met een halfverharding (= open verharding). I

- n. Ruimte -voor-ruimteregeling (RvR).

- 1) Betwist wordt of de RvR regeling op de juiste wijze wordt toegepast. Er moet voldaan worden aan artikel 16 van de PRV en aan de provinciale Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015. Zijn de te slopen gebouwen 'in verval geraakt' of niet passend in het landschap? Gesteld wordt dat de te slopen panden passen in het landschap en zeker niet in verval zijn geraakt. Er wordt daarom niet voldaan aan de vereiste voorwaarden voor RvR.
- 2) Het aantal (compensatie-)woningen ligt nog niet vast en wordt niet verantwoord. Onduidelijk is of en hoe dit aantal gerelateerd is aan de sloopkosten, zoals vereist in de RvR-regeling.
- 3) er is geen RvR-overeenkomst gesloten tussen gemeente en aanvrager. Daarmee ontbreken ook het beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan; een beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De summierse plaatjes in de toelichting van het plan zijn onvoldoende.

- o. Gesteld wordt dat het plan niet onder de RvR-regeling van artikel 16 (in relatie tot artikel 5c) van de PRV valt omdat:

- 1) er geen sprake is van een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (conform de definitie van kleinschalige ontwikkeling uit de PRV irt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform het Bro). De motivering ontbreekt waarom voor de nieuwe woningen niet voor een locatie in het BSG is gekozen, maar voor een saneringslocatie.
- 2) Er niet voldaan wordt aan de vereisten van artikel 16 PRV en (artikel 3 en 5 van) de uitvoeringsregeling (o.a. het verbeteren ruimtelijke kwaliteit, sloop storende agrarische bebouwing, nieuwe woningen ter compensatie van de sloopkosten en bij voorkeur in bestaand stedelijk gebied ontwikkelen);
- 3) Het plan niet onder het overgangsrecht valt; de overgangsregeling is niet juist toegepast. Volgens het overgangsrecht (art. 12.2 Omgevingsverordening NH2020) is art 5c PRV alleen nog tijdelijk van toepassing als het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe verordening (17 november 2020) ter inzage is gelegd.
- 4) Plan is in strijd met het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) Schiphol. Plan valt binnen LIB5. Ogv artikel 2.2, lid 1d van het LIB is woningbouw alleen binnen bestaand stedelijke gebied mogelijk en niet in het landelijk gebied waar de Drechtdijk is ligt.

Beantwoording n en o:

Verwezen wordt naar onderdeel A van de algemene beantwoording

Ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt met het plan niet verbeterd, maar verslechterd. Het plan is strijdig met de landschappelijke kenmerken. De grote stal, die nu ook niet in het landschap past, gaat nog meer negatief opvallen. Een groot stedelijk element dat verschilt van kenmerken van kavels in de omgeving en het verdwijnen van de (gebrekkige) zichtlijnen.

- 5) De nieuwe woningen staan haaks op de Drechtdijk in een lang aaneengesloten blok. Dit is niet in lijn met de historische bebouwing aan de Drechtdijk, namelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen. Het plan past niet bij de schaal, sfeer, typologie en karakter van het bestaande landschap.
- 6) In de toelichting staat dat met de sloop van bebouwing een extra zichtlijn gecreëerd wordt. Met het plan tast het plan de aanwezige 3 zichtlijnen juist verder aan. Om zichtlijn naar achter te behouden, zou 'parkeren' niet tot aan de sloot mogen doorlopen + zou de grond met de bestemming 'wonen' aan de noordzijde van de boerderij de bestemming 'tuin' moeten hebben.
- 7) Indiener van de zienswijze trekt de conclusie dat niet het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit de drijfveer is achter dit RvR-plan, maar het oplossen van het woningbouwprobleem en het spekken van het RvR-fonds.

Beantwoording p:

Verwezen wordt naar onderdeel D van de algemene beantwoording.

- p. Indiener beschouwd de zienswijzen zoals genoemd onder 1 en 2 () als herhaald en ingelast.

Beantwoording q:

Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Indiener 4

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- a. Proces. Er heerst teleurstelling over het feit dat bewoners niet betrokken. Het proces komt 'gehaast' over en geeft een onterecht gevoel van urgentie. Gevreesd wordt voor mogelijk misbruik van artikel 12.8 van de overgangsbepaling van de Omgevingsverordening.

Antwoord a:

Verwezen wordt naar de onderdelen B en E van de algemene beantwoording.

- b. Privacy en uitzicht. Aan de ene kant leiden de 14 schuurwoningen tot inbreuk privacy en aan de andere verandert het uitzicht van boerenbedrijf naar een appartementencomplex met parkeerplaats.

Antwoord b:

Alleen vanaf de direct aangrenzende percelen is er zicht op het perceel. Om het zicht vanaf de deze percelen te beperken, wordt er met deze burens nader gesproken over het nemen van maatregelen om het zicht te beperken. Vanwege o.a. aanwezige sloot en weide is de afstand tussen bezwaarde en het onderhavige ontwikkeling aanzienlijk zodat aanspraak op inbreuk op privacy moeilijk te motiveren valt. Boer wil stoppen met zijn bedrijf. Er is geen opvolger.

- c. Geluid- en verkeersoverlast. Door het open landschap draagt geluid ver. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van veel auto's op naastgelegen perceel en de komst van circa 36 extra burens. De Drechtijk is bovendien al druk genoeg met 4.200 mtv/etmaal.

Antwoord c:

- De agrarische activiteiten met transporten van vee, voer en meststoffen naar het erf met bijkomend lawaai komen te vervallen. In toenemende mate elektrisch aangedreven auto's welke geen lawaai maken. Zware transportmiddelen zijn nog niet zo ver.
- d. RvR regeling.
- a. Zonder de RvR regeling zou de ontwikkeling niet mogelijk zijn. Door gebruik te maken van de RvR regeling wordt voorbij gegaan aan de eisen die gesteld worden aan nieuwe verstedelijking in het buitengebied. De RvR regeling wordt niet proportioneel toegepast: voor de sloop van 492 m² aan bebouwing mogen in totaal 18 woningen gerealiseerd worden.
 - b. Het plan voldoet niet aan een aantal uitgangspunten voor de RvR regeling. Er is geen aantoonbaar storende bebouwing die gesaneerd wordt, de ruimtelijke kwaliteit wordt niet verbeterd en er treedt een verslechtering van beeldkwaliteit op. Het project lijkt gericht op winstmaximalisatie en er is geen RvR overeenkomst gesloten. Getwijfeld wordt of de kosten wel in balans zijn met de opbrengsten.

Antwoord d:

Verwezen wordt naar onderdeel A en D van de algemene beantwoording.

- e. Zichtlijnen en aanblik. Het perceel heeft volgens de toelichting 'een rommelige aanblik' en de doorzichten zouden verbeterd moeten worden. Deze 'doelstellingen' worden niet gehaald met het plan: de doorzichten worden verder beperkt door de realisatie van parkeerplaatsen. De landschappelijke kwaliteit wordt niet verbeterd door het plan, waarmee een 'tweede dorpskern' gerealiseerd wordt.

Antwoord e:

Verwezen wordt naar onderdeel D van de algemene beantwoording.