

Datum vergadering : 23 december 2021

Agendapunt : P 3

Zaaknummer : 2020-105578

Programma : Wonen & Werken

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen & Werken

Onderwerp : Bestemmingsplan Drechtdijk 125

Bijlage: 11

Korte inhoud: vaststelling bestemmingsplan Drechtdijk 125

Aan de Raad.

Overwegingen

In het kader van het project Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente met de grondeigenaar van de Drechtdijk 125 op 3 november jl. een Ruimte voor Ruimte overeenkomst gesloten ter sanering van het bedrijfsp perceel en het bouwen van 18 compensatiewoningen conform het gemeentelijke en provinciaal Ruimte voor Ruimtebeleid. In de Structuurvisie is het gebied aan de Drechtdijk aangewezen als een gebied waar de Ruimte voor Ruimte regeling wordt toegepast onder nr. A8. De achterliggende gronden zijn aangemerkt als A1 Veenweidegebied. Het doel is dat dit landschap wordt versterkt door het behoud van de structuur en de openheid en door het weidevogelbeheer.

De openheid wordt met dit project bevorderd door het opruimen van agrarische bedrijfsbebouwing waaronder een zeven meter hoge kuilvoeropslag. Door de rommelige aanblik van het perceel waren de zichtlijnen naar het achterliggende landschap nagenoeg verdwenen. Deze worden met het onderhavige plan hersteld. Dit wordt gewaarborgd middels het leggen van bestemmingen en het aanbrengen van bouwvlakken en functieaanduidingen.

Het erf krijgt verder een duurzame en landelijke inrichting met gebiedseigen beplanting. Aan de voorzijde van het perceel blijft de bestaande boomgaard behouden. Hetzelfde geldt voor de leilindes voor de voor- en zijgevel van de boerderijwoning en het zomerhuis. Het aangezicht op de monumentale boerenhoeve en het bijbehorende zomerhuis blijft eveneens behouden.

Op het erf worden in totaal 18 compensatiewoningen gebouwd waarvan de opbrengst deels ten goede komt aan het gemeentelijke Ruimte voor Ruimte fonds. Vier woningen worden in de boerderij en het zomerhuis gerealiseerd en nog eens 14 woningen, waarvan 12 starterswoningen, komen in de voormalige stal die daartoe herbouwd zal worden. Met de realisering van de 12 starterswoningen sluit het project ook aan op het gemeentelijk woonbeleid. Rondom de woningen zijn ruim voldoende parkeerplaatsen bestemd zodat geen overlast van parkeren op de Drechtdijk zal ontstaan.

De bestemming van de gronden blijft voor een deel agrarisch, zei het zonder bebouwingsmogelijkheden voor agrarische gebouwen en bouwwerken. De bestemming van de gronden waarop de compensatiewoningen gebouwd worden krijgen hoofdzakelijk de bestemming tuin. De waarde slotenpatroon die al op het gebied ligt, blijft behouden. Het karakteristieke slotenpatroon komt ook beter tot zijn recht door het opruimen van het perceel.

Over Ruimte voor Ruimte

Eind 2010 is gestart met het project Ruimte voor Ruimte zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda van de Structuurvisie Uithoorn. Doelstelling van de structuurvisie is om agrarische bedrijven te saneren en de gronden te bestemmen en te gebruiken als weidegrond om zo het karakter van het landelijke gezicht te versterken. Een instrument om dit te realiseren is een ruimte voor ruimteregeling. Uitgangspunt daarbij is sanering op vrijwillige basis, waarbij de eigenaar wordt gecompenseerd door middel van bijvoorbeeld opbrengsten uit woningbouw op gronden waar normaliter niet mag worden gebouwd. De ervaring leert dat individuele toepassing van deze regeling moeilijk van de grond komt. Daarom is gekozen voor een projectmatige aanpak met behulp van een vereveningsfonds. Dat biedt ook mogelijkheden voor het concentreren van benodigde compensatielocaties voor woningbouw.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven oplossingen voor het realiseren van de resultaten van de Ruimte voor Ruimte overeenkomst. Het is nodig dat de gemeente het bestemmingsplan wijzigt zodat initiatiefnemer de overeenkomst kan uitvoeren.

Aanpak

Om te verzekeren dat de agrarische gebouwen en bouwwerken worden opgeruimd voordat met de realisering van de woningbouw wordt gestart, zijn voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan opgenomen. Hetzelfde geldt voor de verplichting om het plan als geheel binnen een bepaalde periode te realiseren. Voor de verschillende onderdelen gelden andere voorwaarden in tijd.

Financiële overweging

Doordat de gemeente met initiatiefnemer een Ruimte voor Ruimte overeenkomst is aangegaan en de mogelijkheid bestond om op het perceel zogeheten compensatiewoningen te bouwen, draagt initiatiefnemer een deel van de opbrengst uit de compensatiewoningen af aan het Ruimte voor Ruimte fonds. Zodoende ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid om elders in het gebied aan de Drechtelijk bedrijven te saneren waarbij geen compensatiewoningen kunnen worden gebouwd en er dus alleen maar kosten worden gemaakt.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze na vaststelling.

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 bureaus 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.

Duurzaamheid

Het oude agrarisch bedrijf stopt en wordt gesaneerd. De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied ter plaatse verbetert door het opruimen van agrarische gebouwen, bouwwerken en overig bedrijfsmaterieel. Op de locatie worden verder landschappelijke- en natuurwaarden hersteld dan wel geconserveerd. De cultuur historische waarden van de aanwezige monumentale bebouwing wordt hersteld en de aanzichten en zichtlijnen naar de achterliggende polder worden eveneens hersteld en bewaard. Hetzelfde geldt voor de waarde van het historisch belangwekkende slotenpatroon. Bovendien wordt aanwezige bebouwing gebruikt voor het realiseren van 18 woningen die moeten voldoen aan de laatste richtlijnen van het Bouwbesluit.

Externe reacties

N.v.t.

Voorstel

De raad voorstellen:

Gelet op:

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Drechtdijk 125 in De Kwakel' als vervat in de bestandenset met planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve-VGo1 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 december 202 tot 3 februari 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat er vier zienswijzen op het bestemmingsplan zijn ingediend;

dat de genoemde zienswijzen zijn samengevat in de nota van beantwoording van zienswijzen, waarin tevens een algemene en individuele reactie op de zienswijzen is verwoord;

dat gebleken is dat een aantal zienswijzen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

- I. te bepalen om de kenbaar gemaakte zienswijzen, zoals deze zijn opgenomen in de nota van beantwoording van zienswijzen voor het bestemmingsplan Drechtdijk 125, De Kwakel' ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen;
- II. te bepalen dat een aantal van de zienswijzen zoals aangegeven in de nota van beantwoording van zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
- III. met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan 'Drechtdijk 125 in De Kwakel', als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve-VGo1, gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
- IV. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen, omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

de burgemeester,

mevr. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers