

## **Reactie van de indieners van de zienswijzen op beantwoording vragen inzake bestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijnsaterwoude'**

Naar aanleiding van de Beeldvormende en Oordeelsvormende Raad (op respectievelijk 8 en 22 januari 2018) zijn er bij diverse raadsleden en fracties vragen gerezen over het ontwerpbestemmingsplan 'Herenweg 14b Rijnsaterwoude'. Namens de wethouder zijn een aantal van die vragen beantwoord, maar naar onze mening onjuist of onvolledig voor uw beeldvorming.

### E-formulier:

Nu het voor uw Raad van groot belang leek of de Provincie akkoord gaat met dit plan willen wij toch onder uw aandacht brengen dat het maar zeer de vraag is of de Provincie wel juist heeft kunnen toetsen. Hierover merken wij het volgende op:

#### **1. Volledigheid verstrekte stukken inzake provinciale toetsing?**

Het is vreemd dat als wij (indieners van de zienswijzen) aan de gemeente vragen om de stukken van toetsing van de provincie, wij alleen het emailberichtje d.d. 7 juni 2017 ontvangen. Als de fractieleden ernaar vragen ontvangen zij meer documenten. Kan ervan uit gegaan worden dat nu daadwerkelijk alle documenten van de provinciale toetsing door de gemeente zijn verstrekt?

#### **2. Geen inhoudelijke reactie van de provincie op het plan**

In de beantwoording van de vragen staat op p. 1 onder het kopje E-formulier dat de provincie expliciet naar het ontwerpplan gekeken heeft. Dit strookt echter niet met het E-formulier van 31 augustus 2017. Op dat E-formulier staat immers dat er in het kader van het vooroverleg geen inhoudelijke reactie is ontvangen van de provincie. Dit betekent dat de provincie dus niet inhoudelijk naar het ontwerpplan heeft gekeken. Had de provincie namelijk wel inhoudelijk naar het ontwerpplan gekeken dan had men gezien dat:

- de beoogde stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in het **Buitengebied**.
- de beoogde stedelijke ontwikkeling **niet plaatsvindt in een bebouwingslint** – zoals op het E-formulier is ingevuld – maar in **boezemlint**.
- niet voldaan wordt aan de eisen van het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied, omdat het **doorzicht** vanaf de weg op het achterliggende landschap en de kade wel degelijk wordt **belemmerd**.

Het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied is zeer duidelijk over de waarden waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ingrepen: het behoud van de karakteristieke linten is een belangrijke waarde! Verdichting en verdikking van de linten moet worden voorkomen en de doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap dienen intact te blijven. Ten aanzien van boezemlinten als de Herenweg is daarbij in het bijzonder benadrukt dat nieuwe bebouwing maar zeer beperkt mogelijk is en dat de doorzichten moeten worden behouden om de kade herkenbaar te houden.

#### **3. Ontwerpplan bevat onjuistheden**

Eigenlijk kan het niet anders dan dat bij de toetsing aan provinciaal beleid is uitgegaan van hetgeen in het ontwerpplan staat en wat op het E-formulier is ingevuld. Heeft de

Provincie het ontwerpplan daadwerkelijk gezien? Zo ja: dat ontwerpplan bevat juist op een aantal belangrijke punten onjuistheden, zoals:

- de stelling op p. 16 van het ontwerpplan dat op laaggelegen land gebouwd zal worden. Dit is onjuist; het is duidelijk de bedoeling om op hooggelegen land te bouwen (zie verder hieronder).
- de stelling op p. 16 van het ontwerpplan dat de kade ongewijzigd blijft en dat het achterliggende landschap zichtbaar blijft vanaf de Herenweg. Ook dit is onjuist; het ontwerpplan voorziet in een vrijstaande woning met een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 10m. Het is overduidelijk dat het zicht vanaf de Herenweg op de kade en op het achterliggende landschap hierdoor wordt belemmerd.

#### 4. **Onduidelijk hoe toetsing heeft plaatsgevonden**

Het valt op dat op de E-formulieren veel vragen alleen hoeven te worden beantwoord met ja of nee en dat niet duidelijk wordt hoe tot dat antwoord is gekomen. De toetsing heeft bovendien door de behandelend ambtenaar van de gemeente plaatsgevonden en niet door de provincie; hij heeft het E-formulier ingevuld. Hoe deze toetsing precies heeft plaatsgevonden is onduidelijk. Dit speelt bijvoorbeeld bij de volgende punten:

- Op de vraag 'Is er voor de beoogde ontwikkeling sprake van een positief en gemotiveerd advies van de regio over de behoefte aan woningen' is geantwoord: ja. Niet is aangegeven welk advies dat is. Naar aanleiding hiervan hebben wij de gemeente gevraagd om het genoemde advies. Hierop is door de gemeente per mail geantwoord dat in het kader van een dergelijke ontwikkeling niet apart advies gevraagd hoeft te worden aan 'de regio', maar dat het volstaat om in de toelichting te motiveren dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de regio (zie paragraaf 3.3. van de toelichting bij het ontwerpplan). De gemeente gaf aan dat de vraag in het E-formulier dan ook enigszins misleidend is, maar dat hiermee wordt bedoeld of de ontwikkeling passend is binnen de afspraken die in de regio zijn gemaakt (woonvisie, etc.). Wij vinden het een vreemde gang van zaken dat in het E-formulier wordt ingevuld dat er een positief advies is van de regio ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, maar dat die er kennelijk niet is en ook niet nodig zou zijn.
- Op de vraag 'Blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk' is geantwoord: ja. Uit het E-formulier blijkt niet hoe tot dit oordeel is gekomen, maar uit het voorgaande is duidelijk dat dat niet juist kan zijn.

#### 5. **Conclusie: provinciale toetsing is onjuist**

Nu geen inhoudelijke toetsing door de provincie heeft plaatsgevonden, het ontwerpplan aantoonbaar onjuistheden bevat en uit de verstrekte stukken niet blijkt wat er precies is getoetst en hoe tot dat oordeel is gekomen, kan niet van de inhoudelijke juistheid van het akkoord van de provincie worden uitgegaan. **Wij vragen de Gemeenteraad daarom om het ontwerpplan opnieuw ter toetsing aan de Provincie voor te leggen, zodat de Provincie het ontwerpplan op basis van de juiste gegevens kan toetsen.**

### Laaggelegen land:

- **In het ontwerpplan staat** (p.16) dat de woning op **het laaggelegen land** gebouwd zal worden. Dit is in het Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied gedefinieerd als nieuw land (laaggelegen, grootschalig, modern, weids).
- Op de afbeeldingen in het document betreffende de beantwoording van vragen is duidelijk is te zien dat het de bedoeling is de woning te bouwen op het **hooggelegen land**. Dat is in het Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied gedefinieerd als (oude) bovenland (hoog, besloten, groen karakter, kleinschalig).
- Wat precies is getoetst aan provinciaal beleid **blijkt niet uit de E-formulieren**. Daarop staat niet expliciet iets vermeld daarover. Wel blijkt daaruit dat het ontwerpplan zelf in het Eformulier via een weblink is bijgevoegd.
- **Conclusie: Het ziet er naar uit dat bouw op laaggelegen land is getoetst.** Dat is **onjuist** en het bouwen van een woning op laaggelegen land is bovendien feitelijk niet mogelijk, omdat het perceel daarvoor te klein is.

### Locatie ontwerpplan binnen gemeentelijk en provinciaal beleid.

- Het ontwerpplan ligt in **Buitengebied**.
- De harde rode contour van het bestaande stads en -dorpsgezicht is weliswaar door de provincie geschrappt, maar voor daarvoor vastgesteld (provinciaal) beleid - waaronder bijvoorbeeld de Nota Inbreidingslocaties 2011 - geldt uiteraard dat als daar naar een rode contour wordt verwezen, die niet opeens vervalst. Het uitgangspunt van deze Nota is dat zelfstandige ontwikkelingen als de onderhavige uitsluitend plaats vinden binnen de in die nota nog genoemde rode contour. Zoals in de plantoelichting ook wordt erkend ligt het **plangebied buiten de rode contour** Rijsaterwoude (zie paragraaf 3.4.1. pagina 20). Ook dit gegeven staat de voorgenomen ontwikkeling in de weg.
- Het **ontwerpplan ligt buiten Bestaand Stads en Dorpsgezicht (BSD) en buiten bestaand stedelijk gebied**. Het streven van de provincie is om bebouwde ruimte van het BSD beter te benutten. Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Om die reden ligt het niet voor de hand woningbouw buiten de kern van Rijsaterwoude, dus op de locatie Herenweg 14b, toe te staan.

### Afwijkingenbeleid

In uw eigen recent vastgestelde afwijkingenbeleid staat vermeld dat voor projecten in strijd met de MRSV en in strijd met het afwijkingenbeleid een VVGB moet worden gevraagd.

Het ontwerpplan ligt in Buitengebied. Waaraan moet de raad op grond van het afwijkingenbeleid bij de afgifte van een VVGB in het Buitengebied toetsen?

*'In het buitengebied is het behoud van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Enerzijds vanuit natuur en de landschapswaarde, anderzijds vanuit het recreatieve belang. Tegelijkertijd is het buitengebied ook een productielandschap voor de agrarische sector. Uitgangspunt is daarom dat bebouwing zich moet beperken tot het bouwvlak en niet daarbuiten. Alleen voor de agrarische sector is bebouwing buiten het bouwvlak*

*mogelijk als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Bebouwing dient dan wel aan te sluiten bij het bouwvlak, zodat het open landschap zoveel mogelijk open blijft.'*

Afwijking ligt ook gelet hierop niet in de rede.

#### Hoeveelheid woningen/Precedentwerking:

- Het is juist dat het thans voorliggende ontwerpplan de bouw van één extra woning mogelijk wil maken.
- Daarbij wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke perceel met 1 woning al een keer gesplitst is. Toen kwam er nog een woning bij. Nu komt er op dit perceel, wat oorspronkelijk één perceel was, een derde burgerwoning bij als de plannen doorgaan!
- Echter, belangrijker nog: **vervolgaanvragen** voor de bouw van woningen op percelen in de buurt – waarop al dan niet ook reeds de bestemming 'Wonen' ligt – **kunnen niet meer worden tegengehouden** met het argument dat dit in strijd is met het open karakter etc. van het landschap. De precedentwerking ziet op het feit dat de gemeente gaat afwijken van haar eigen beleid. Het maakt dan niet uit of dat voor een perceel met de bestemming wonen of voor een perceel met de bestemming agrarisch is. Als de gemeente van mening is dat het behoud van het karakteristieke lint, de openheid, en het doorzicht op deze locatie, in dit deel van Rijnsaterwoude, niet meer doorslaggevend zijn, dan maakt de planologische bestemming op de nabijgelegen percelen in hetzelfde gebied niet meer uit. Vast staat dat indien u als gemeente nu afwijkt van uw beleid en de argumenten om wonen tegen te houden (het behoud van het karakteristieke lint, de openheid, en het doorzicht op deze locatie) bij deze aanvraag niet doorslaggevend laat zijn, dit ook bij toekomstige nieuwe aanvragen in dit gebied niet meer doorslaggevend kan laten zijn en dat dit los staat van de bestemming (bijvoorbeeld wonen of wonen-voormalig agrarisch bedrijf). U heeft dan als gemeente het precedent geschapen om af te wijken van deze belangrijke regels en waarden.

Daarbij is nog van belang dat het planperceel momenteel - zowel in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude als in het ontwerpplan Buitengebied Oost - naast de bestemming 'Wonen' de **functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'** heeft. In beide bestemmingsplannen is bepaald dat in dat geval het **aantal woningen niet mag toenemen en nieuwbouw in geen geval is toegestaan**. Hieruit blijkt dat op het moment dat men aan het planperceel – waar het perceel Herenweg 14b deel van uitmaakt – in het verleden de bestemming 'Wonen' heeft toegekend, het uitdrukkelijk nooit de bedoeling was om op dat perceel (en dus ook niet op het perceel Herenweg 14b) nieuwbouw toe te staan. Men heeft dat tot uitdrukking willen laten komen door aan de woonbestemming juist ook de genoemde functieaanduiding te koppelen. Initiatiefnemer heeft gelet hierop dan ook nooit in de veronderstelling kunnen verkeren dat het bouwen van een extra woning toegestaan zou kunnen worden op dit perceel.

In de beantwoording van vragen tijdens de Beeldvormende raad gaf de wethouder aan dat er sprake is van een bestemming 'Wonen' en werd bovenstaande functieaanduiding niet genoemd. Hiermee wordt echter ten onrechte de indruk gewekt dat het voor de hand liggend zou zijn dat op het planperceel Herenweg 14b - met de bestemming 'Wonen' -

ook een woning gebouwd mag worden. Door het niet noemen van bovenstaande functieaanduiding, is echter niet volledig geantwoord en is een onjuist beeld geschetst van de situatie. De toevoeging van genoemde functieaanduiding is immers cruciaal, omdat de regels die daaraan zijn verbonden heel duidelijk zeggen dat er geen nieuwbouw of toevoeging van woningen is toegestaan op het perceel.

#### Aantonen specifieke behoefte/Perceel verkocht:

Er wordt bedoeld op de verkoop van het perceel Herenweg 14b, onder voorbehoud van wijziging van het bestemmingplan (te weten het onderhavige ontwerpplan). Initiatiefnemer heeft de woning (naar algemeen bekend is in Rijnsaterwoude) inmiddels al verkocht (aan Van Tol uit Bilderdam), onder voorbehoud van wijziging bestemmingsplan. Er is dus **geen sprake meer van voorzien in de behoefte van de initiatiefnemer**. Dit is een onjuistheid in het ontwerpplan. (p. 19 ontwerpplan).

De initiatiefnemer moet (ook als de Ladder van Duurzame verstedelijking niet van toepassing is, bij minder dan 10 woningen) wél aantonen dat er sprake is van een specifieke behoefte (vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State). De initiatiefnemer, en ook de wethouder, heeft gesteld dat er nut en noodzaak is voor de te bouwen woning voor initiatiefnemer (hij zou graag een nieuwe woning willen op de begane grond). Dit blijkt dus onjuist. Het perceel is verkocht. Derhalve is de **nut en noodzaak van initiatiefnemer onjuist**. Dus zou u geen medewerking aan dit plan moeten willen verlenen.