

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM		
Doc. Soort	BP	BV
Datum	12 OKT 2017	Ontw. ☒
Volgnr.:		DVL
		Grif.

+ GR

Aan de raad
van de gemeente Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDSEVEEN

Tevens per e-mail: info@kaagenbraassem.nl

Rijnsaterwoude, 11 oktober 2017

Geachte leden van de raad van de gemeente Kaag en Braassem,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijnsaterwoude' ligt met ingang van 31 augustus gedurende 6 weken, tot en met 11 oktober 2017, ter inzage.

Hierbij maak ik, tijdig, gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het op 31 augustus 2017 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijnsaterwoude'.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijnsaterwoude, sectie A, nummer 2062 (een perceel grond tussen Herenweg 14a en 16). Ik ben eigenaar van de woning Herenweg 20, welke op minder dan 100 meter van het plangebied ligt, en daarmee direct belanghebbende bij de voorgenomen ontwikkeling.

Ik heb ernstige bezwaren tegen het voornemen om woningbouw toe te staan op het perceel. De belangrijkste reden daarvoor is dat deze ontwikkeling volledig haaks staat op zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en woningbouw. Daarnaast voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan de daaraan op grond van artikel 3.1.6 Bro te stellen eisen. Met name ten aanzien van de aspecten bodemkwaliteit, waterhuishouding en archeologie ontbreekt een toereikende onderbouwing. De bezwaren zullen hierna per onderwerp nader worden toegelicht.

Provinciaal beleid: voorrang aan ruimtelijke kwaliteit

Het kwaliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland geeft ruimte aan planologische ontwikkelingen, zolang deze ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit behouden of verbeteren (ja, mits). Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Indien dit niet het geval is, worden ontwikkelingen alleen toegestaan indien verzekerd is dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is door een zorgvuldige inbedding (artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte).

Tegen deze achtergrond is voor de onderhavige locatie het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied van zwaarwegende betekenis. De gebiedsprofielen zijn namelijk de regionale uitwerking van de kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit en beschrijven de waarden waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ingrepen. Voor het Hollands Plassengebied is in dit kader het behoud van de karakteristieke linten een belangrijke waarde.¹ Verdichting en verdikking van de linten moet worden voorkomen en de doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap dienen in tact 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.

In dit kader is nog van belang het streven van de provincie om bebouwde ruimte van het bestaand stads -en dorpsgebied (BSD) beter te benutten. Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD (artikel 3.2.2. verordening Ruimte). Om die reden ligt het niet voor de hand woningbouw buiten de kern in Rijnsaterwoude toe te staan.

In het licht van bovengenoemde provinciale beleidsdocumenten is in de plantoelichting volstrekt onvoldoende gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen die door de provincie Zuid-Holland worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. Duidelijk is immers dat **de gewenste bebouwing zorgt voor verdichting van het lint en dat het doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende landschap wordt belemmerd. Om deze reden dient te worden afgezien van het voornemen om in afwijking van het provinciaal beleid woningbouw toe te staan binnen het plangebied.** Dit geldt te meer nu eventuele medewerking aan het onderhavige plan een **grote precedentwerking** tot gevolg heeft, waarover hierna meer.

Gemeentelijk beleid: geen woningbouw in Rijnsaterwoude

Ook het gemeentelijk beleid staat aan de voorgenomen ontwikkeling in de weg. Hierbij komt veel gewicht toe aan de door uw raad vastgestelde Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (MRSV). In dit beleidsdocument is de strategische keuze gemaakt om geen medewerking te verlenen aan nieuwe woningbouwplannen, maar in te zetten op het versterken van bestaande woonmilieus (keuze 1, p. 13 MRSV). Dit strategisch uitgangspunt is uitgewerkt in het hoofdstuk 'Wonen in leefbare kernen'. Hierin is het volgende opgenomen:

"De gemeente streeft naar een goede balans tussen de woonbehoefte en de woningvoorraad. We voorzien een demografische verandering die (op termijn) gaat zorgen voor een ruimere woningmarkt. Zonder maatregelen leidt een te ruime woningmarkt tot waardedaling van de woningen en uiteindelijk tot leegstand en verloedering. Om dat te voorkomen stelt de gemeente een plafond aan het aantal nieuw te bouwen woningen per kern. De tabel hiernaast geeft per kern het maximaal percentage toe te voegen tot 2025. Overschrijden van dat percentage moet onderbouwd worden met onderzoek waaruit blijkt dat binnen de betreffende kern en

¹ Zie p. 59 en 61 van het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

voor het voorgestelde woningbouwprogramma voldoende afzetmogelijkheden aanwezig zijn.”

In de tabel waarnaar wordt verwezen is het maximum percentage toe te voegen woningen in Rijsaterwoude gesteld op 0%. **Er mogen dus geen woningen aan de woningvoorraad in Rijsaterwoude worden toegevoegd.** In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt geheel aan dit uitgangspunt van de MRSV voorbij gegaan.² Evenmin is met onderzoek aangetoond dat er voldoende afzetmogelijkheden zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien werkt de gemeente volgens de MRSV alleen mee aan initiatieven die kwaliteit aan de bestaande woonkern toevoegen. Hierbij moet worden gedacht aan kleine herstructureringen of aan het toevoegen van een ontbrekend type woning (zoals een woongroep voor ouderen). Nu vaststaat dat het onderhavige initiatief hieraan niet voldoet, bestaat er geen enkele reden om in afwijking van het gemeentelijk beleid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van woningbouw op het perceel Herenweg 14b.

Naast de MRSV biedt ook de Nota Inbreidingslocaties 2011 geen ruimte voor het toestaan van woningbouw binnen het plangebied. Het uitgangspunt van deze nota is namelijk dat zelfstandige ontwikkelingen als de onderhavige uitsluitend plaatsvinden binnen de rode contour. Zoals ook in de plantoelichting wordt erkend, ligt het plangebied echter buiten de rode contour Rijsaterwoude.³ Ook dit gegeven staat aan de voorgenomen ontwikkeling in de weg. Ten aanzien van de lintbebouwing die wel binnen de rode contour is gelegen, wordt in de Nota Inbreidingslocaties bovendien aangegeven dat wordt gestreefd naar behoud van het huidige open karakter van het landschap en dat er gewaakt moet worden voor verstorende nieuwbouw en overmatige verstening. De voorgenomen woningbouw aan de Herenweg 14b is derhalve ook in strijd met de uitgangspunten die gelden voor ontwikkelingen die wel zijn toegestaan op basis van de Nota Inbreidingslocaties.

Daarbij komt dat de aanwezige bebouwing altijd een relatie heeft gehad met agrarische bebouwing/bestemming. De gemeente heeft in dat kader de rem op extra bedrijfswoningen gezet. Nu een grote mate van burgerwoningen toestaan betekent een breuk met de historische waarde van het lint. Dit past niet bij het historische openbare karakter van het gebied. Overigens komt het zeer merkwaardig voor dat geen tweede agrarische bedrijfswoning gebouwd mocht worden en nu wel een ‘derde’ woning op een perceel dat niet agrarisch is wordt toegestaan.

Precedentwerking

Uit het voorgaande kan geen andere conclusie worden getrokken dan dat zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid zich verzetten tegen de vaststelling van het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan. Uiteraard is bekend dat uw raad bevoegd is om bij bijzondere omstandigheden gemotiveerd af te wijken van vastgesteld beleid. Voor zover uw raad zou overwegen hiertoe over te gaan, wijs ik u nadrukkelijk op het volgende. De initiatiefnemer van de onderhavige ontwikkeling is niet de enige die woningbouw wenst te realiseren op een thans nog onbebouwd perceel aan dit deel van de Herenweg. Voor tenminste drie andere

² Zie paragraaf 3.4.1

³ Zie paragraaf 3.4.2

percelen in de directe omgeving van het plangebied bestaan plannen voor de ontwikkeling van woningbouw. Dit betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Rijsaterwoude, sectie A, nummers 1839, 2672 en 2621. Indien uw raad -in afwijking van het huidige beleid - medewerking zou willen verlenen aan de voorgenomen woningbouw op het perceel Herenweg 14b, dient u zich er dus van bewust te zijn dat ook de eigenaren van voornoemde percelen een soortgelijk verzoek zullen kunnen indienen met een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Ook deze precedentwerking en de gevolgen daarvan voor de bestaande open structuur van het landschap zult u bij uw besluitvorming over het onderhavige plan moeten betrekken.

Los van het feit dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid, voldoet de plantoelichting niet aan de daaraan te stellen. Zonder nader onderzoek naar de aspecten bodem, archeologie en waterhuishouding kan er geen besluitvorming plaatsvinden over het onderhavige plan. Hiertoe geldt het volgende.

Bodemkwaliteit

Volgens de plantoelichting is het niet noodzakelijk om voor de onderhavige ontwikkeling met onderzoek aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het beoogde gebruik.⁴ De reden daarvoor is dat er volgens de initiatiefnemer geen sprake zou zijn van een bestemmingswijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Hiermee wordt echter een onjuiste voorstelling van zaken gegeven.

Het is juist dat het perceel op dit moment reeds een woonbestemming heeft. Vanwege het feit dat op het perceel een bouwvlak ontbreekt, is het echter onder het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude niet mogelijk om ter plaatse de woonbestemming te effectueren. Het mogelijk maken van het bouwen van een woning op het perceel Herenweg 14b betekent derhalve wel degelijk een intensivering van de gebruiksmogelijkheden.

Gelet op het voorgaande zal uit (verkenkend) bodemonderzoek moeten blijken in hoeverre de bodemkwaliteit een onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers. Hierbij dient op grond van de Handreiking bodem voor gemeenten van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een bodemtoets te worden gedaan die bestaat uit de volgende stappen:

1. Inventariseren bodemkwaliteit en verkennend bodemonderzoek
2. Aanvullend bodemonderzoek (indien nodig)
3. Bepalen maatregelen en toets uitvoerbaarheid
4. Verwerking in bestemmingsplan

Zolang voornoemd bodemonderzoek niet is uitgevoerd, kan het bestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijsaterwoude' niet door uw raad worden vastgesteld.

Archeologie

In de plantoelichting is voorts vermeld dat er voor de onderhavige ontwikkeling geen onder-

⁴ Zie paragraaf 4.2

zoek hoeft plaats te vinden naar het aspect archeologie.⁵ In dit kader wordt betoogd dat er geen sprake is van een ingreep die groter is dan 150 m² en dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld. Deze stelling is om meerdere redenen feitelijk onjuist.

In de eerste plaats voorziet het ontwerpbestemmingsplan in de mogelijkheid tot het bouwen van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van maximaal 200 m². Dit blijkt uit artikel 4.2.1 aanhef en onder d van de planregels. Reeds vanwege deze overschrijding van de ondergrens die is gesteld voor de oppervlakte van een ingreep binnen de ontginningsassen, dient er nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

In de tweede plaats is gesteld dat de ophoging van het perceel met 1,0 m tot gevolg heeft dat er niet dieper hoeft te worden gegraven dan 0,3 m beneden het oorspronkelijke maaiveld. Ook dit betreft een onjuiste voorstelling van zaken. Op basis van de artikelen 8.1 en 8.2 van de planregels wordt het namelijk mogelijk gemaakt om ondergrondse bouwwerken, waaronder één zwembad, te realiseren tot een diepte van 4,0 m onder peil. Er wordt dus wel degelijk dieper gegraven dan 0,3 m onder het maaiveld. Ook om deze reden zal er eerst nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden alvorens uw raad tot besluitvorming zou kunnen overgaan.

Waterhuishouding

Het perceel Herenweg 14b is direct gelegen aan het boezemwater/de dijksloot gelegen tussen de Herenweg te Rijnsaterwoude en het dijkperceel gelegen tussen Herenweg 14a en 16. Deze vaart is in de Legger oppervlaktewateren van het Hoogheemraadschap Rijnland aangewezen als primaire watergang. Dit betekent op basis van de Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels (in het bijzonder uitvoeringsregel 10) dat langs de vaart een beschermingszone van 5 meter in acht moet worden genomen. Binnen de beschermingszone mogen in principe geen objecten worden gebouwd, tenzij is aangetoond dat de aanwezigheid daarvan geen belemmering vormt voor het onderhoud en inspectie van de watergang. In dat geval kan voor het plaatsen van bouwwerken binnen de beschermingszone een vergunning worden verleend.

In het onderhavige geval ligt het bouwvlak waarbinnen de woning zou mogen worden gebouwd binnen de beschermingszone van een primaire watergang. Hoewel in de plantoelichting wordt erkend dat op dit punt nader advies nodig is van het Hoogheemraadschap Rijnland, blijkt nergens uit of dit advies al is ingewonnen en wat eventueel de inhoud van het advies is.⁶ Zonder dit advies kan echter niet worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling überhaupt wel uitvoerbaar is. Zoals eveneens in de plantoelichting is aangegeven, is het voorts wenselijk dat de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap ook over de andere aspecten van de waterhuishouding (bijv. de benodigde watercompensatie) in een vroeg stadium in overleg treden. De uitkomsten van dit overleg in het kader van de zogenoemde watertoets dient in de plantoelichting te worden opgenomen. Ook op het punt van de waterhuishouding zal derhalve eerst meer informatie

⁵ Zie paragraaf 4.7.2

⁶ Zie paragraaf 4.9.3

beschikbaar moeten komen alvorens uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Overige aspecten

De plantoelichting geeft tot slot een onjuiste voorstelling van zaken met betrekking tot het gevoerde overleg met omwonenden. In tegenstelling tot wat in paragraaf 7.2 wordt vermeld, zijn de plannen niet door de initiatiefnemer voorgelegd aan de direct omwonenden.

Afronding

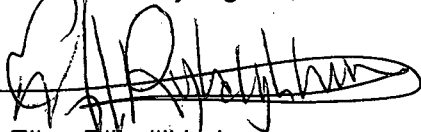
Uit al het voorgaande volgt dat zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid zich verzetten tegen het mogelijk maken van woningbouw binnen het plangebied. Daarnaast heeft er onvoldoende onderzoek plaatsgevonden naar de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling voor de bodemkwaliteit, de archeologie en de waterhuishouding.

Door voormelde precedentwerking die van het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan uitgaat kan en zal de bestaande openbare structuur, het openbare karakter van het landschap worden aangetast hetgeen in strijd is met de uitgangspunten van de gemeente voor het behoud van het openbare karakter van het landschap.

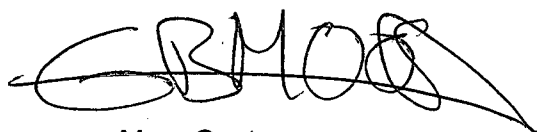
Daarom verzoek ik u dan ook om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijnsaterwoude'.

Ik wordt graag in de gelegenheid gesteld om mijn zienswijze mondeling toe te lichten. Uw uitnodiging daarvoor zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Ellen Rijkelijckhuizen



Marc Oost

2465 AC 20