

Commissie RO gemeente Stichtse Vecht

Vrijdag, 8 maart 2019

Onderwerp: reactie ontwerpbestemmingsplan "Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119".

Geachte commissie-/raadsleden,

Vanavond ligt (wederom) ter advisering aan de raad het voorstel van het college van burgemeester en wethouders voor om **niet in te stemmen** met het "Bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119".

Graag wil ik u in het "kort" meenemen in de procedure die ik tot op heden met de gemeente de afgelopen 4/5 jaar heb gevoerd:

1. Sinds 2014 is de familie Ammerlaan in gesprek met de gemeente om in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimte- regeling een kassencomplex gelegen aan de Gageldijk te slopen in ruil voor 1 woning. Vanaf het begin is de gemeente positief geweest over dit plan en heeft daarin actief meegedacht en meegewerkt.
2. De provinciale ruimte-voor-ruimte regeling maakt terugbouwen van 1 woning mogelijk in ruil voor de sloop van 5.000 m² kassen. Het kassencomplex aan de Gageldijk heeft een oppervlakte van ruim 6.450 m².
3. Met de gemeente is in eerste instantie gekeken naar de locatie aan de Gageldijk waar de kassen op staan (stonden), echter deze locatie is om meerdere redenen niet geschikt (ontsluiting en milieutechnische). Mede gelet op het feit dat de ruimte-voor-ruimteregeling het mogelijk maakt om op een andere locatie een woning ter compensatie te bouwen is gekeken naar diverse mogelijkheden. In overleg met en mede op voorstel van de gemeente (in 2014) is besloten voor het perceel aan de Zogweteringlaan ong. naast nr.2. Op dat moment was bij de gemeente bekend dat de locatie buiten de rode contour lag, maar daar stond tegenover de ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van 6.450 m² kassen. Uiteindelijk is op basis hiervan in goed overleg door de gemeente gekozen voor deze locatie.
4. Ook heeft de provincie, als bevoegd gezag voor de ruimte-voor-ruimteregeling, ingestemd met de voorgestelde locatie. De ruimte-voor-ruimteregeling maakt het namelijk ook mogelijk om een alternatieve locatie te zoeken indien de kassenlocatie om welke reden dan ook ongeschikt blijkt te zijn.
5. Op het moment dat gekozen werd voor de locatie Zogweteringlaan ong. naast nr.2 is, in overleg met de gemeente, vol ingezet voor een zorgvuldige en gewaarborgde landschappelijke inpassing van de woning en daarbij is uitdrukkelijk gekeken naar de situering van de nieuwe woning op het betreffende perceel. Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en getoetst voor een bestemmingsplanprocedure. Wat

mede blijkt door het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente.

6. Het ontwerpbestemmingsplan is in september 2017 en opnieuw in oktober 2017 (na publicatiefout van de gemeente) in de Staatscourant gepubliceerd.
7. In overleg met en mede op verzoek van de gemeente heeft de familie Ammerlaan, vooruitlopend op en in goed vertrouwen dat de planprocedure voor hen tot een positief resultaat zou leiden, de kassen eind 2017 gesloopt.
8. Uit een gesprek met de gemeente (september 2018) bleek dat niet bekend was dat de sloop op verzoek van de gemeente heeft plaatsgevonden. De heer Ammerlaan heeft nadrukkelijk gewacht met de sloop tot het college had besloten tot publicatie van het ontwerpplan. De gemeente was tijdens het gesprek juist van mening dat dit het risico was van de ontwikkelaar om vooruitlopend op toestemming van de gemeente de kassen al te slopen. De heer Ammerlaan zou ook zeker de kassen niet hebben gesloopt ware het niet dat de sloop op nadrukkelijk verzoek van de gemeente heeft plaatsgevonden. De gemeente was ook niet bekend met het feit dat de heer Ammerlaan een sloopmelding bij de gemeente had gedaan. Een afschrift van de melding is later aan de gemeente verstrekt
9. "Als om praktische redenen al gesloopt wordt voordat het besluit over de nieuwe bestemming (met het daaraan verbonden bouwrecht) is genomen, is het verstandig dat de eigenaar de uitgangssituatie voor de sloop in overleg met de gemeente vastlegt. De gemeente betreft die bij de beoordeling. Het vastleggen van die uitgangssituatie en de reden om alvast tot sloop over te gaan, is ook nodig om de provincie en andere belanghebbenden ervan te overtuigen dat wel degelijk een tegenprestatie is geleverd voor de nieuwe bebouwing"
10. De beoordeling van de situatie heeft voor de sloop al plaatsgevonden. Er zijn overigens voldoende foto's van het kassencomplex beschikbaar. Ook het feit dat de provincie instemde wijst erop dat de situatie bekend was.
11. In overleg met en op suggestie van de gemeente is eind 2017 een voorlichtingsbijeenkomst voor de omwonenden gehouden en zijn daarbij de ingediende zienswijzen besproken. Van deze bijeenkomst is ook een verslag gemaakt.
12. In lijn met de afspraken met de gemeente heeft het ambtelijk apparaat het plan voortgezet de zienswijzen weerlegd en het college voor de vergadering van 16 oktober 2018 voorgesteld om in te stemmen met het plan en ter vaststelling naar de raad door te sturen.
13. En dan volkomen onverwacht breekt het college met het verleden en zegt het 'nee' tegen het plan en stelt de raad voor om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
14. In afwijking van het eerder ambtelijk opgestelde voorstel, waarin de ingediende zienswijzen werden weerlegd, is mede door het besluit van het college de zienswijze nota aangepast. Met als reden kan in de aangepaste zienswijzennota worden gelezen dat

het gemeentebestuur meent dat *“de locatie van de nieuwbouwwoning tot een onevenredige afbreuk leidt van de bestaande openheid en zichtlijnen.”* Ook wordt heel kort de ligging buiten rode contour aangestipt.

15. Deze draai na positieve planprocedure van 5 jaar is niet uit te leggen. Jarenlang heeft het college de locatie van de compensatiewoning als ruimtelijke kwaliteitswinst gezien. De locatiekeuze is nota bene gesuggereerd door de gemeente en in samenwerking tot stand gekomen!
16. Inhoudelijk klopt het ook niet. Van de één op de andere dag zou de locatie ruimtelijk niet gewenst zijn? De rode contour was in voorliggende geval, geen probleem en is ook niet veranderd. Ook is het onderliggende beleid niet gewijzigd en als dat al het geval zou zijn geweest dan had daarin rekening moeten worden gehouden met lopende situaties (overgangsrecht, zeker voor gevallen die zo vergevorderd zijn als dit plan). Ook het vorige bestuur had met de rode contour te maken en het **principe-beleid** om woningbouw buiten de rode contour niet toe te staan. Maar dat was voor het vorige college, na een zorgvuldige belangenafweging (ruimtelijke kwaliteitswinst is juist uitgangspunt van de ruimte-voor-ruimteregeling), geen aanleiding om niet in te stemmen met de gevonden locatie.
17. **Wat betreft de rode contour in relatie tot de uitwerking van de ruimte-voor-ruimteregeling nog het volgende: als het om agrarische bebouwing gaat en met name om grootschalige kassengebieden, die liggen over het algemeen niet binnen het stedelijk gebied en dus per definitie buiten de rode contour! (Geldt ook voor de locatie aan de Gageldijk). Wat primair voor de provinciale regeling van belang is, is het “opruimen” van grootschalige kassengebieden in relatie tot de kwaliteitswinst die hiermee bereikt wordt en daar staat, in dit geval, een woning tegenover. Dat is ook altijd het primaire belang van de gemeente geweest tijdens de tot op heden gevoerde procedure. Alleen al door het feit de agrarische bebouwing buiten de rode contour ligt krijgt de compensatiewoning in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling per definitie ook het predicaat buiten de rode contour. Dat is ook het gevolg/consequentie van de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling en daarmee inherent aan de regeling. Dat de toepassing van de rode contour binnen de gemeente niet dogmatisch is, blijkt onder meer uit eerdere besluitvorming zoals de ontwikkeling van “Zuilense Vecht”.**
18. Kortom, de draai van het college valt niet uit te leggen. Het riekt naar willekeur en is een schoolvoorbeeld van onbehoorlijk bestuur. Openbaar bestuur moet consistent en uit te leggen zijn. Dit collegebesluit om het bestemmingplan na jarenlange voorbereiding niet vast te stellen is dat niet.
19. Het besluit van het college tekent ook slecht af bij de sloop van de kassen door de familie Ammerlaan die heeft plaatsgevonden op verzoek van de gemeente en daar mee haar deel van de ruimte-voor-regeling wél is nagekomen. De opmerking in de zienswijzenota dat de familie dit op eigen risico heeft gedaan is niet juist de gemeente heeft nadrukkelijk verzocht vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure de kassen alvast te slopen, de gemeente heeft hiervoor een sloopmelding afgegeven.

20. Het plan heeft, deels door verklaarbare factoren, bij de gemeente vertraging opgelopen (wisseling van en ziekte van de projectleiders)

Verzoek aan de raad

21. Om, in afwijking van het voorstel van burgemeester en wethouders, het bestemmingsplan “Zogweteringlaan ong. naast 2-Gageldijk ter hoogte nr. 119 te Maarsssen” alsnog vast te stellen.

Jan Ammerlaan