

Raad van de gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht
The Netherlands

VAN Joep Ottervanger en Sheila Bouwman
ADRES Jalan Kampong Chantek 42 (588618) Singapore
E-MAIL joep.ottervanger@loyensloeff.com / passievoorontwikkeling@gmail.com
TEL (WERK) +65 688 030 78
MOBIEL +65 833 933 90
DATUM 7 maart 2017

BETREFT **Zienswijze Ontwerpbestemmingplan - Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein/Eilandseweg, Nederhorst den Berg**

Geachte heer, mevrouw,

Ons belang: Wij zijn eigenaar van de woning gelegen op Eilandseweg 27. Wij wonen momenteel voor ons werk in het buitenland en willen volgend jaar wanneer wij terugkeren naar Nederland in de woning op de Eilandseweg 27 gaan wonen.

Wij hebben de woning op de Eilandseweg gekocht vanwege de prachtige natuurlijke ligging in het bijzondere Vechtgebied. Door de voorgenomen ontwikkeling van een megastal zal de uitstraling van dit kwetsbare gebied ernstig worden aangetast. Wij zijn van mening dat bij ontwikkeling van dit bestemmingsplan onvoldoende belang is gehecht aan de natuurwaarde van het gebied en er tot een onjuiste belangenafweging is gekomen. Ook vanaf het perceel Eilandseweg 27 zal het vrije uitzicht over de Vecht (in noordelijke richting) aanzienlijk worden aangetast. Daarnaast maken wij ons zorgen over de verkeersveiligheid vanwege de landbouwvoertuigen die over de Torenweg en de dijk naar het nieuwe agrarische bedrijf zullen komen en gaan. In dat kader is het relevant dat wij vier kinderen hebben waaronder één van 6 jaar en één van 3 jaar.

Onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan

Onze bezwaren richten zich met name tegen het plandeel Eilandseweg. Wij zijn van mening dat het voorliggend bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niet voldoet aan de ruimtelijke- en milieudoelstellingen van Provincie en Rijk. Voorts zijn we van mening dat bij het formuleren van het plan er geen evenwichtige belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat alternatieven niet of onvoldoende zijn overwogen en onderzocht.

Ons primaire bezwaar ziet op het feit dat door de bestemmingsplanwijziging in dit kwetsbare gebied een agrarisch bedrijf mogelijk wordt gemaakt met dimensies die niet in het gebied passen.

Wij maken voorts bezwaar tegen de onvolledige en suggestieve informatie die in paragraaf 2.4 (beleidskwaliteitsparagraaf Eilandseweg) is opgenomen. Hierdoor is het voor personen die ter

plaatsse niet goed bekend zijn zeer moeilijk te beoordelen wat het visuele effect is van de geprojecteerde bedrijfsopstallen (vanaf bijvoorbeeld de Vecht en de Torenweg). Dit staat een juiste beoordeling van de plannen in de weg. Dat geldt voor het publiek, politici bij gemeente en provincie maar ook voor de leden van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Wij zijn dan ook van mening dat de ARO op dit punt heeft gedwaald en haar uiteindelijke medewerking aan het plan in deze vorm niet had mogen verlenen.

Wat wordt er mogelijk gemaakt?

Het inrichtingsplan van het agrarisch bedrijf bevat enkel een plattegrond zonder verder de dimensies van de bedrijfsopstallen aan te geven. Bij bestudering en nameting van het inrichtingsplan blijkt dat het volgende is voorzien:

- een hele grote stal $40 \times 65 = 2.600\text{m}^2$ (dat is ongeveer een half voetbalveld!) met max bouwhoogte van 12 meter (4 etages!).
- een tweede stal of loods van ongeveer 15×65 meter (ongeveer 1.000m^2) ook met een maximum hoogte van 12 meter.
- Sleufsilos van ongeveer 40×45 meter omvang (1.800 m^2).

De omvang van deze opstallen staat in geen verhouding tot de dimensies van de andere agrarische bedrijven in dit gebied. We hebben hier niet te maken met een boerderij zoals die veel voorkomen langs de Vecht en zoals die is weergegeven in de Structuurvisie Wijdemeren maar met een agrarisch bedrijf van industriële omvang (bio-industrie).

Geen goede ruimtelijke ordening

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zullen dit onderbouwen aan de hand van de hoofdbelangen "Ruimtelijke kwaliteit", "Duurzaamheid" en "Klimaatbestendigheid", die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland vormen.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor wat betreft de Ruimtelijk kwaliteit is onder andere de Structuurvisie 2014 van de Provincie Noord-Holland relevant. Deze Structuurvisie stelt:

"De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen". (Zie pagina 26 ontwerpbestemmingsplan)

De voorgenomen ontwikkeling als voorzien in plandeel Eilandseweg past niet in de Structuurvisie 2014. Agrarische bedrijven met bedrijfsopstallen van deze omvang komen in het gebied niet voor. De bestaande agrarische bedrijven hebben opstallen die qua hoogte en omvang beduidend bescheidener zijn (ongeveer half zo groot).

In dit verband is het belangrijk om te onderstrepen dat het ontwerp bestemmingsplan plandeel Eilandseweg aan de bestemming "Agrarisch" een ruimere bebouwingmogelijkheden geeft dan die geldt voor de bestemming "Agrarisch" in het vingerend bestemmingsplan van dit gebied. Zo wordt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen opgerekt van

10 meter naar 12 meter en de bouwhoogte van de bedrijfswoning van 8 meter naar 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze verdere oprekking van de bebouwingsmogelijkheid verder niet gemotiveerd.

Indien het de bedoeling was geweest om een in de omgeving passend agrarisch bedrijf te realiseren was een bestemmingsplanwijziging voor het plandeel Eilandseweg überhaupt niet nodig geweest! Volstaan had kunnen worden met een wijziging de bestemming “Agrarisch met Natuurwaarden” naar “Agrarisch” via een omzettingsprocedure.

Vanwege de industriële dimensie van de voorgestelde bebouwing voldoet het niet aan de karakteristieke eigenschappen van het omringend landschap (het Landschaps-DNA), waardoor ernstig afbreuk wordt gedaan aan de “Ruimtelijke kwaliteit” van het gebied.

Het argument van de gemeente dat het plan is goedgekeurd door de ARO, het geen het bewijs zou moeten zijn voor het feit dat er wel sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit vinden wij niet steekhoudend. Wij zijn van mening dat ARO op dit punt heeft gedwaald dan wel op een gebrekkige wijze tot haar oordeelsvorming is gekomen.

Duurzaamheid

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voorts opgemerkt dat hier sprake is van Duurzaam Ruimtegebruik omdat onder toepassing van de “Ruimte Voor Ruimte” regeling bestaand bebouwd gebied wordt benut (dat betreft het plandeel Juliana-Bernhardplein). Vraag is echter of het gehele plan duurzaam is nu tegelijkertijd naast toepassing van de “Ruimte voor Ruimte” regeling op één deel van het plangebied op het aanpalende erf de mogelijkheid wordt geboden om 5400m2 nieuwe ruimte te bebouwen (dit is nog exclusief verharding terrein/wegen). Het toestaan van nieuwe bebouwing –zeker met de voorgestelde dimensies– in een kwetsbaar open gebied met bijzondere (natuur)waarden is absoluut niet duurzaam.

Klimaatbestendigheid

Het toestaan van bio-industrie in een kwetsbaar gebied ten einde een uitbreiding van de veestapel mogelijk te maken is in strijd met het hoofdbelang “Klimaatbestendigheid”. Het druist ook in tegen het landelijk beleid dat er juist op is gericht de melkveestapel te reduceren. Dit omdat de melkveestapel in Nederland te veel fosfaten produceert. Het Ministerie van Economische Zaken heeft zelfs een subsidieregeling ingesteld met het doel melkveehouders hun bedrijf te laten stoppen en de milieubelasting van de sector terug te brengen tot onder het fosfaatplafond. Illustratief is het artikel uit de NRC (online) van 3 maart 2017:

Meer subsidie voor boeren die met bedrijf stoppen Het ministerie van Economische Zaken verhoogt het budget voor melkveehouders die per direct met hun bedrijf willen stoppen van 12 naar 38 miljoen euro. Daardoor kunnen alle 497 boeren die zich in de eerste ronde hebben aangemeld voor de ‘stopperregeling’ een subsidie van 1.200 euro per koe ontvangen. In mei volgt waarschijnlijk een tweede ronde. In totaal is 50 miljoen euro beschikbaar om de melkveestapel in te krimpen en daardoor milieuvervuiling door fosfaten te verminderen. Het geld is afkomstig uit de sector en uit Brussel. Boeren die via

de regeling stoppen, zijn verplicht hun koeien binnen zes weken naar de slacht of het buitenland te brengen. (NRC)

Middels deze subsidieregeling tracht de overheid de fosfaatproductie van de melksector te verminderen overeenkomend met een reductie van 175.000 melkkoeien.

Het is onbegrijpelijk dat enerzijds door de nationale overheid publiek geld wordt besteed aan het terugdringen van de melkveestapel terwijl tegelijkertijd door een gemeente een bestemmingsplanwijziging wordt voorgesteld dat er op gericht is in een kwetsbaar gebied de melkveestapel te kunnen uitbreiden. Als eerder opgemerkt is een bestemmingsplanwijziging voor het plandeel Eilandseweg niet nodig indien er voor gekozen zou zijn de bebouwingsmogelijkheden niet verder op te rekken (lees: de megastal niet mogelijk te maken). In het ontwerpbestemmingsplan wordt in het geheel geen aandacht besteed aan dit aspect van het Rijksbeleid (zie hoofdstuk 3.2 Rijksbeleid).

Ten slotte sluit deze ontwikkeling niet aan bij het motto van de Structuurvisie Wijdmeren: *'beheerste ontwikkeling met behoud van het goede'*. Het mogelijk maken van een mega-stal van deze omvang is zeker niet beheerst te noemen. Gezien de open ligging zal een dergelijk groot en hoog bouwwerk dominant aanwezig zijn en blijven en doet zo afbreuk aan het karakter van het gebied. Dat moet toch anders (evenwichtiger!) kunnen.

Beeldkwaliteitsparagraaf Eilandseweg

Als aangegeven zijn wij van mening dat paragraaf 2.4 van het ontwerpbestemmingsplan (de beeldkwaliteitsparagraaf plandeel Eilandseweg) onvolledig, suggestief en op plaatsen en misleidend is. In dat kader hebben wij de volgende opmerkingen.

Het inrichtingsplan van het agrarisch bedrijf (op pagina 18) vermeldt enkel de oppervlakte maten van de woning maar niet van de bedrijfsopstallen. Daarnaast is nergens de hoogte van de geplande opstallen weergegeven. De maatvoering en hoogte van de bedrijfsopstallen kan enkel door nameting en berekening bij benadering worden bepaald. Ook zijn er geen verbeeldingen opgenomen waaruit het perspectief blijkt vanaf de grond (bijvoorbeeld vanaf de Vecht en vanaf de Torenweg). Dit zijn cruciale aspecten omdat pas dan goed blijkt wat het visuele effect is van deze bebouwing. Het maken van een inrichtingsplan enkel op basis van een plattegrond (gezien vanaf boven) doet natuurlijk geen recht aan het echte visuele effect (vanaf de weg/water).

Het inrichtingsplan wijkt op een belangrijk punt af van de Structuurvisie voor de inrichting van een nieuw agrarisch erf (zie pagina 16) en dat is ten aanzien van omvang van de opstallen. De Structuurvisie gaat uit van een traditioneel boerenbedrijf met meerdere kleinere opstallen terwijl het inrichtingsplan voorziet in slechts twee opstallen waaronder een mega-stal. Dat de stal zo groot is, is mogelijk door de grote hoogte (12 meter), iets dat kennelijk ook niet voorzien is in de Structuurvisie. Het is overigens opmerkelijk dat noch in de Structuurvisie noch in de overwegingen en aanbevelingen van de ARO melding wordt gemaakt van de hoogte van de voorziene bebouwing. Het lijkt er op dat de ARO de hoogte van de bouwwerken überhaupt niet in haar beoordeling heeft meegenomen en enkel een 2-dimensionale beoordeling heeft gemaakt.

Mede omdat geen aandacht is besteed aan de hoogte en massa van de opstallen van het agrarische bedrijf, is de beschrijving in het ontwerpbestemmingsplan op diverse plaatsen suggestief en misleidend.

Zo staat op pagina 18:

De bedrijfsopstallen beperken zich tot twee grote, langgerekte volumes. Het grootste bevindt zich achter het woonhuis en de weide. Doordat het op grote afstand van de dijk ligt en achter het woonperceel en de weide, wordt het beeld vanaf de dijk niet te dominant.

Het gaat hier over 2 opstallen van respectievelijk 40 en 15 meter breed met bouwhoogte van 12 meter in een open gebied. Gezien de massaliteit van de bebouwing is niet goed begrijpelijk waarom “*het beeld niet te dominant*” zou zijn. Die conclusie lijkt niet door enige verbeelding te worden ondersteund.

Voorts staat op pagina 18:

De lange zuidzijde van het bedrijfsperceel is voorzien van een brede groenstrook tussen de watergang en de bedrijfsbebouwing.

Het gaat hier over een groenstrook van ongeveer 2 a 2,5 meter breed ten behoeve van erfbeplanting die een stal van 12 meter hoog en 65 meter lang aan het gezicht moet onttrekken. Gezien de beplantingsmogelijkheid op zo'n strook grond lijkt dit niet mogelijk - zeker niet in herfst en wintertijd. De typering als “*brede groenstrook*” is dan ook misleidend.

Ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen op pagina 19 geldt het volgende algemeen streefbeeld:

Het streven is een rustig, ingetogen bebouwingsbeeld, dat zich onopvallend voegt tegen de groene omzoming van het perceel. Het woonhuis sluit aan op het traditionele beeld van bedrijfswoningen aan de Vecht. De bedrijfsopstallen kenmerken zich door een neutraal, onopvallende en ingetogen vormgeving.

Ten aanzien van het woonhuis wordt opgemerkt “*De bouwmassa sluit aan op de traditionele agrarische bedrijfswoningen aan de Vecht*”. Een vergelijkbare beeldkwaliteitsrichtlijn ontbreekt echter ten aanzien van de bedrijfsopstallen. In strijd met het algemene streefbeeld wordt een megastal mogelijk gemaakt die zo groot is dat het onmogelijk is dat die zich onopvallend in het landschap voegt / aansluit bij het Landschaps-DNA.

Onjuiste Belangenafweging

Uit de stukken blijkt dat bij het ontwerp van het bestemmingsplan er geen sprake is van een evenwichtige belangenafweging tussen enerzijds de belangen van de Maatschap Verweij en anderzijds het algemene (natuur- en milieu) belang en de belangen van de omwonenden van o.a. de Eilandseweg.

Het plan lijkt primair te zijn ingegeven vanuit de wens van de Maatschap Verweij om haar agrarisch bedrijf verder uit te breiden. Zoals hiervoor opgemerkt is het überhaupt onlogisch dat er wordt

meegewerkt aan uitbreiding van de melkveehouderij in een tijd waarin de overheid en sector juist inzetten op een reductie van capaciteit. Naar onze mening heeft de gemeente zich bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan te eenzijdig laten leiden door de belangen van de Maatschap Verweij. Er is niet gekeken naar alternatieven die recht doen aan de hieronder genoemde overige (maatschappelijke) belangen.

Belang Maatschap Verweij

Het ontwerpbestemmingsplan valt voor de Maatschap Verweij zeer gunstig uit. Haar grond bij Juliana-Bernhardplein wordt omgezet van agrarische grond naar bouwgrond en het wordt haar vergunt 12 nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast kan zij door deze omzetting haar twee bestaande bedrijfswoningen als gewone woningen op de markt verkopen.

Tevens wordt het haar vergund om op een prachtige locatie aan de Vecht (een A1 locatie) een nieuwe woning te bouwen en nieuwe bedrijfsgebouwen op te richten met een omvang die in deze omgeving niet voorkomen (en dus ook niet passen).

Overige belangen

Belang behoud natuurlijke omgeving: Het karakter van de kwetsbare omgeving wordt door de omvang en hoogte van de opstallen blijvend aangetast. De maatregelen om dat te mitigeren zijn minimaal. De bouwnormen worden opgerekt met het risico van ongewenste precedentwerking. Een zogenaamde "brede groenstrook" (van slechts 2 a 2,5 meter) rond het perceel zou moeten volstaan als natuurlijke inbedding in de omgeving.

Belang beperking milieubelasting door fosfaten: Toename van de veestapel druist in tegen het algemeen beleid en het algemeen milieubelang. Daarnaast zal door een toename van de veestapel mogelijk ook de lokale mestoverlast toenemen. Immers de mest wordt na verplaatsing van het bedrijf uitgereden op dezelfde akkers.

Verkeersveiligheid: Voor hen die komen en gaan over de Eilandseweg en Torenweg zal de toegenomen verkeersdrukte hinderlijk -en met name voor jongere en oudere verkeersdeelnemers- door de agrarisch voertuigen zoals melk/veewagens en hooimachines ronduit gevaarlijk zijn. In het bestemmingsplan wordt (op pagina 17) aangegeven dat de oprit van het terrein aan de Eilandseweg 6 meter breed is (dat is een dubbelbaansweg!) "*zodat het geen probleem is hier met lange voertuigen in te rijden*".

Omdat de Torenweg en Eilandseweg smalle 1-baans wegen zijn zal er door de aard van het verkeer al snel sprake zijn van een serieuze toename van de verkeersdruk (ondanks dat volgens de studie het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft).

In een reactie op een zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan waarin dit aspect ook wordt genoemd geeft de gemeente aan dat fietsers dan maar over het voetpad langs de Torenweg moeten fietsen. Dat is nota bene een geitenpaadje en absoluut geen oplossing, met name niet voor jonge verkeersdeelnemers.

Afname kwaliteit van de woonomgeving. Door de aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving heeft het bestemmingsplan ook een negatief effect op de economische waarde van de woningen in Nederhorst den Berg. Dit geldt voor de woningen rondom de Eilandseweg in het bijzonder.

Alternatieven?

Er is niet gekeken naar andere minder bezwarende alternatieven zoals (i) herinrichting van het agrarische bedrijf op het huidige terrein onder toepassing van milieuoverlast beperkende maatregelen (ii) daadwerkelijke uitplaatsing van het agrarisch bedrijf naar een gebied waar bedrijfsvoering van deze omvang past in het Landschaps-DNA (in plaats van verplaatsing binnen hetzelfde gebied), (iii) verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een locatie binnen dit gebied die niet is gelegen in de open weide, (iv) verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een locatie binnen dit gebied zonder oprekking van de bouwnorm die momenteel in dit gebied voor percelen met de bestemming "Agrarisch" is toegestaan.

In haar beantwoording op de zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan, stelt de gemeente dat het niet nodig was om alternatieven te overwegen omdat de ARO het plan (uiteindelijk) heeft goedgekeurd. Dit is echter geen overtuigend argument vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals opgemerkt zijn wij overigens van mening dat ARO op dit punt heeft gedwaald dan wel op een gebrekkige wijze tot haar oordeelsvorming is gekomen.

Ons verzoek

Samenvattend is ons verzoek als volgt:

Primair verzoeken wij het gehele ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen. Als aangegeven vinden wij het plan onvoldoende doordacht, en in strijd met een goede ruimtelijke ordening waarbij de in het geding zijnde belangen niet juist zijn gewogen. Het kan anders en het kan veel beter, reden waarom wij verzoeken dit ontwerpbestemmingsplan terug te trekken.

Secundair, indien toch wordt besloten het Agrarische bedrijf te verplaatsen naar de Eilandseweg, verzoeken wij ten eerste om Regels van het bestemmingsplan aan te passen zodat de maximale bouwhoogte van de woning en -met name- van de bedrijfsgebouwen in lijn wordt gebracht met de bestemming "Agrarisch" zoals die geldt voor de overige agrarische bedrijven in deze omgeving (derhalve maximaal 8 respectievelijk 10 meter hoog, i.p.v. 10 en 12 meter hoog zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan).

Ten tweede verzoeken wij te voorzien in een groenstrook rond het perceel (noord, oost, zuid en west kant) van ten minste 5 meter breed (ipv de huidige 2 meter) zodat beplanting mogelijk wordt gemaakt die -ook in wintertijd- de bebouwing enigszins aan het gezicht kan onttrekken.

Ten derde verzoeken wij dat er een fietspad wordt aangelegd langs de Torenweg zodat in ieder geval op dat deel van het traject onze kinderen veilig naar het centrum kunnen fietsen. Als aangegeven is fietsen over het huidige voetpad geen reële optie.

Tenslotte: Graag verzoeken wij u onze naam en contactgegevens (met name email adres) op te nemen in de verslaglegging van deze zienswijze zodat wij kenbaar zijn voor andere betrokkenen.

Hoogachtend,

Joep Ottervanger / Sheila Bouwman

N.B. - ontbrekende informatie

Bij het lezen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende informatie gemist:

Graag zouden wij weten of er verbeeldingen zijn gemaakt waaruit de visuele effecten blijken van het inrichtingsplan van het Agrarische bedrijf bij de Eilandseweg (bijvoorbeeld vanaf de Vecht en/of de Torenweg) en, indien dat het geval is, of die door de ARO zijn gezien en zijn meegenomen in haar beoordeling van het plan. Indien die aanwezig zijn zouden wij daar graag een kopie van ontvangen. Tevens zouden wij graag inzage krijgen in de exacte maatvoering van de voorziene opstallen.

Graag zouden wij een verdere toelichting krijgen over de voorgestelde beplanting waaronder de voorziene hoogte en dichtheid van de erfbeplanting aan de noord-, oost-, zuid- en westzijde van het perceel. Daarnaast zouden wij graag informatie krijgen over het type en hoogte van de boomgaard beplanting.