

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeenteraad Oudewater
p/a Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Hoeve Vredebest, 10 oktober 2018

Betreft: Nadere toelichting n.a.v. Zienswijzen (32) concept-bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop **Hekendorpse buurt 83 (Caravanstalling)**

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens de bewoners van Hekendorpse buurt 81/81A wil ik graag de bijgevoegde zienswijzen betreffende **Hekendorpse buurt 83 (Caravanstalling)** onder de aandacht brengen en in het kort nader toelichten.

In 2006 werd het deel van bouwblok HB 83 dat ten oosten direct grenst aan onze historische woonboerderij Hoeve Vredebest onverwacht bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (Bcs). Op perceel staat reeds meer dan 40 jaar een geriefbos, terwijl van 'agrarische' activiteiten minimaal sinds 1980 geen sprake meer is: de huidige eigenaar (sedert begin jaren 1990) runt een caravanstalling en verhuurt zich als installateur).

In essentie kwam het er op neer dat een deel van het bouwblok HB 83, dat gedurende decennia vóór de woning van de eigenaar was gesitueerd (en waarop een bestemming 'glastuinbouw' rustte) gewoon naar achter deze woning werd geplaatst, en wel middenin dat geriefbos, en direct naast onze historische boerderij...

Na aanvraag voor een bouwvergunning volgde vanaf 2006 slepende juridische procedures tot aan de (bestuurs)rechter toe. Deze oordeelde dat bebouwing op genoemd perceel van het geriefbos *onherstelbare schade* (= toekenning planschade) aan onze historische boerderij oplevert: *'bestaande uit een toegenomen verlies van privacy door inkijk, geluid, geur en verkeersintensiteit.'*

Wat schetst onze verbazing? In het voorliggende concept-bestemmingsplan is **exact hetzelfde bouwblok** met een bestemming **Bedrijfsdoeleinden** bestemd! Reeds in onze zienswijze n.a.v. de inloopavond in december hebben wij hierop gewezen (zie zienswijze), en is u gevraagd het bouwblok terug te brengen naar de eerdere 'grenzen' van de percelen, waarop genoemd geriefbos staat.

De verbazing is nog groter. In het concept-bestemmingsplan is niet alleen het bouwblok exact hetzelfde gebleven – dwz met bebouwing (Caravanstalling) direct naast onze historische boerderij –, maar nu is het College zelfs voornemens om mee te gaan in een verdere **verruiming van de bebouwde oppervlakte** van 3175m² naar bijna **3500m²**.

Dit betekent, in het kort, dat de gemeente Oudewater eerdere uitspraken van de bestuursrechter naast zich neerlegt. Tevens wil zij ook nog eens meewerken aan de verhoging van de maximaal te bebouwen oppervlakte (zie Zienswijze 32). Tel daar de uitgebreidere mogelijkheden voor 20% vrijstelling nog eens bij op, en u begrijpt dat een bestuursrechter hier met bijzondere aandacht naar zal gaan kijken -- zeker als blijkt dat deze vergunde *caravanstalling* ook nog eens gebruikt wordt door

(vertegenwoordigers van) allerhande bedrijfjes.

Wij vragen u niet mee te gaan in deze cumulatieve uitbreiding – een uitbreiding, zoals die ook met ‘onze’ kippenboer de laatste decennia heeft plaatsgevonden met alle gevolgen van dien:

- 1) consolideer de **maximaal te bebouwen oppervlakte** van Hekendorpse buurt 83 op **3175m²**;
- 2) pas het **bouwblok** aan naar de oorspronkelijke grenzen van het perceel waarop het geriefbos staat.

E.e.a. om tot verdere planschade voor Hekendorpse buurt 81/81A te vermijden.

Let wel: in ca. 15 jaar tijd is de caravanstalling op Hekendorpse Buurt 83 door de coulance van de gemeente Oudewater reeds met ca. 50% (!) uitgebreid tot een voor het buitengebied ongekende omvang van **enkele duizenden vierkante meters** oppervlak. Er is geen enkele planologische (‘kwaliteit’) c.q. economische reden aan te voeren om verdere uitbreiding toe te staan c.q. dergelijke bedrijfsbebouwing in kwetsbaar buitengebied positief te bestemmen.

Hoogachtend, namens de bewoners van Hoeve Vredebest (Hekendorpse buurt 81/81A),

Prof. Dr. Chris Stolwijk

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeenteraad Oudewater
p/a Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Hoeve Vredebest, 9 oktober 2018

Betreft: Zienswijze (32) concept-bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop
Hekendorpse buurt 83 (Caravanstalling)

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, geachte leden van de Gemeenteraad,

N.a.v. de inloopavond d.d. 21 december 2017 stuurde ik uw College op 28 december 2017 een schriftelijke zienswijze m.b.t. Hekendorpse buurt 83 (Caravanstalling Kasbergen). N.a.v. de ter-inzagelegging van betreffende bestemmingsplan en de daarop ingediende zienswijzen sprak ik, namens de bewoners van Hekendorpse buurt 81/81A in op de forumvergadering Ruimte d.d. 8 oktober 2018 in 'De Overkant' te Papekop.

Namens de bewoners van Hekendorpse buurt 81/81A vraag ik U om **NIET** mee te gaan in de verdere verruiming van de te bebouwen oppervlakte van het bouwblok Hekendorpse buurt 83 tot een omvang van 3495m². Zie daarvoor Zienswijze 32, waarin de eigenaar om dergelijke verruiming vraagt.

Bestemming Bedrijven bouwblok Hekendorpse buurt 83 [HB 83]

In 2006 werd het deel van bouwblok HB 83 dat ten oosten direct aan onze historische woonboerderij Hoeve Vredebest grenst voor ons onverwacht bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (Bcs), hoewel op dit perceel sinds meer dan 40 jaar een geriefbos staat. Vanaf 2006 volgde een slepende procedure tot aan de (bestuurs)rechter toe toen de eigenaar een bouwvergunning aanvraagde voor de bouw van een caravanstalling van 1000m² direct naast onze woning middenin genoemd geriefbos. Uiteindelijk is de caravanstalling grotendeels naar 'voren' in het bouwblok geplaatst (vergunning 2009).

In deze jaren motiveerde de Stichting Johan van Oldenbarnevelt (d.d. 18 april 2012), een taxatie door De Koning & Witzier, en uitspraken van de Rechtbank Midden-Nederland, Bestuursrecht (zaak: UTR 13/12) als van de Raad van State, Afdeling Bestuursrecht (zaak: 201309848/1/A2) dat bebouwing op het perceel van het geriefbos *onherstelbare schade* (= planschade) aan onze historische boerderij oplevert. De bestemming Bedrijfsdoeleinden (Bcs), gelocaliseerd op genoemd perceel, leidt onherroepelijk tot planologisch nadeel voor Hoeve Vredebest [HB 81/81A], *'bestaande uit een toegenomen verlies van privacy door inkijk, geluid, geur en verkeersintensiteit.'*

In het voorliggende concept-bestemmingsplan (2016) kent HB 83 exact hetzelfde bouwblok als in het vigerende bestemmingsplan (2006). Nu met een maximale te bebouwen oppervlakte van 3175m². Daarnaast biedt ook het concept-bestemmingsplan – wederom – de mogelijkheid om de gemaximeerde oppervlakte te gaan overschrijden: ervaringen uit het verleden lijken garanties voor de toekomst te zijn....

Conform **Zienswijze 32** is uw College voornemens de maximale te bebouwen oppervlakte van Hekendorpse Buurt 83 zelfs te verhogen van 3175m² tot bijna **3500m²**! En dat, omdat er in 2009 een bouwvergunning is afgegeven.

Maar: een bestemmingsplan gaat over het bestemmen van de onderliggende gronden, inclusief de maximaal te bebouwen oppervlakte, en dus niet over feitelijke situaties, of in eerdere planperiodes afgegeven bouwvergunningen. Ter verduidelijking: ik woon in een voormalige boerderij, die tot 2006 de bestemming 'Agrarische doeleinden' had, maar nu de bestemming 'Wonen' heeft. Onder deze bestemming mag sindsdien maximaal 50m² aan bijgebouwen worden opgetrokken Dit betekent weer niet dat eerder, onder andere planregimes, vergunde bijgebouwen, die deze bestemde, bebouwde oppervlakte overstijgen per direct moeten worden afgebroken, maar wél dat uitbreiding in de nabije toekomst niet meer aan de orde is, hoe hoog of hoe laag ik ook spring.

Gaat U mee in de voorgestelde uitbreiding van deze bebouwde oppervlakte, dan leidt dit onherroepelijk tot een **cumulatieve uitbreiding**, een uitbreiding die volledig indruist tegen uw eerder geuite uitgangspunt van 'conservering' en bescherming van het kwetsbare buitengebied. Let wel: in ca. 15 jaar tijd is deze caravanstalling in het buitengebied met ca. 50% uitgebreid tot enkele duizenden vierkante meters oppervlak.

Wij vragen u niet mee te gaan in Zienswijze 32, en de maximaal te bebouwen oppervlakte minimaal te consolideren op 3175m². Verdere uitbreiding van te bebouwen oppervlakte leidt onherroepelijk tot verdere schade voor Hekendorpse buurt 81/81A en voor het kwetsbare buitengebied.

Hoogachtend, namens de bewoners van Hoeve Vredebest,

Prof. Dr. Chris Stolwijk

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Oudewater
Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Hoeve Vredebest, 28 december 2016

Betreft: Zienswijze concept-bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Ter inzage ligt voor het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk gebied Hekendorp en Papekop'. De bewoners van Hoeve Vredebest, Hekendorpse buurt 81 en 81A [HB 81/81A], willen het volgende met u delen.

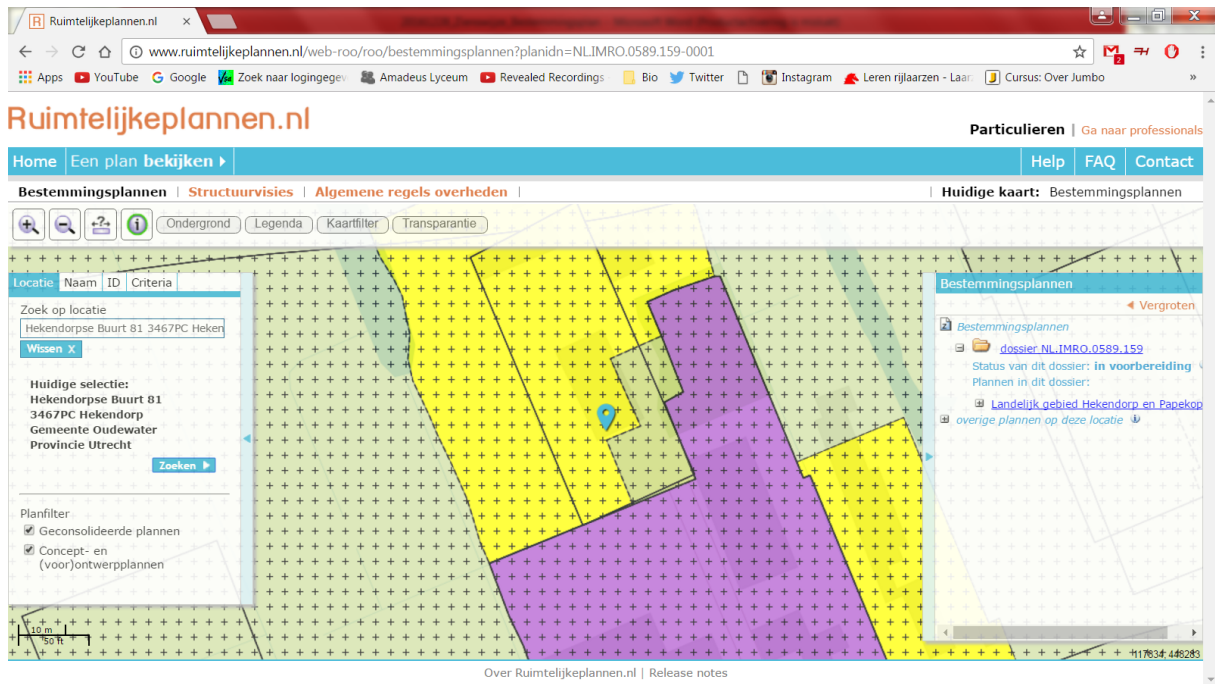
Reeds decennia geeft de gemeente Oudewater aan dat, gelet nationaal, provinciaal en lokaal beleid, wildgroei van (niet-agrarische) bedrijfsbebouwing in het kwetsbare buitengebied ongewenst is en dient te worden vermeden. Voorliggend concept-bestemmingsplan zou er, aldus de Toelichting, op gericht zijn "de bestaande waarden te beschermen en is daardoor in overeenstemming met het Rijksbeleid." Het richt zich op "bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap. (...) Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' is essentieel als het gaat om nieuwe ontwikkelingen." Het plan zou dan ook "overwegend conserverend van aard" zijn, waarbij "nieuwe 'rode' ontwikkelingen" niet meer "zonder meer" worden toegestaan.

Maar wat schetst onze verbazing? "*Bestaande niet-agrarische bedrijven*" mogen, conform het nieuwe plan, "*worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak.*" Deze afwijking ('wijzigingsbevoegdheid') geldt voor nog eens 10%, wat maakt dat *Bestaande niet-agrarische bedrijven* kunnen uitbreiden met maximal 30%; dat is beduidend meer dan in het vigerende bestemmingsplan (2006).

I. Bestemming Bedrijven bouwblok Hekendorpse buurt 83 [HB 83]

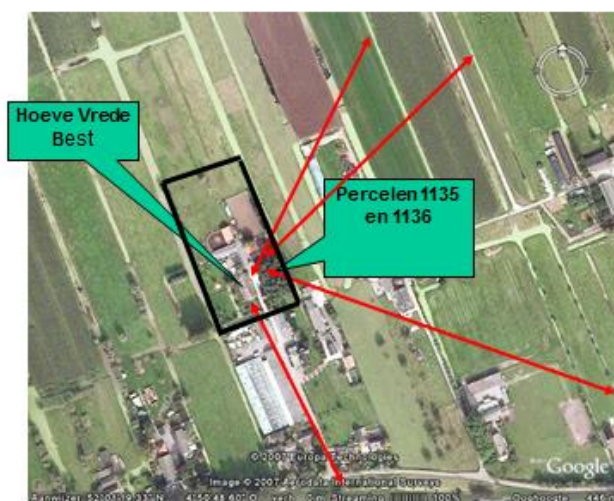
In 2006 werd het deel van bouwblok HB 83 dat ten oosten direct aan Hoeve Vredebest grenst, en dat een rare uitstulping van dat bouwblok vormt, bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (Bcs). Zie bijgevoegde kaart.

Decennialang had dit deel (een perceel) een agrarische bestemming. Echter: op dit perceel staat sinds meer dan 40 jaar een geriefbos, en sinds begin jaren 1990 was van agrarische uitoefening al lang geen sprake meer: op HB 83 huist 'Auto- en caravanstalling Kasbergen'. Van een agrarisch bedrijf op Hoeve Vredebest was sinds begin jaren 1980 toen de voormalige eigenaar (en agrariër) overleed overigens ook al lang geen sprake meer. Desondanks werd in het bestemmingsplan 2006 genoemd perceel van HB 83 bestemd voor Bedrijfsdoeleinden.



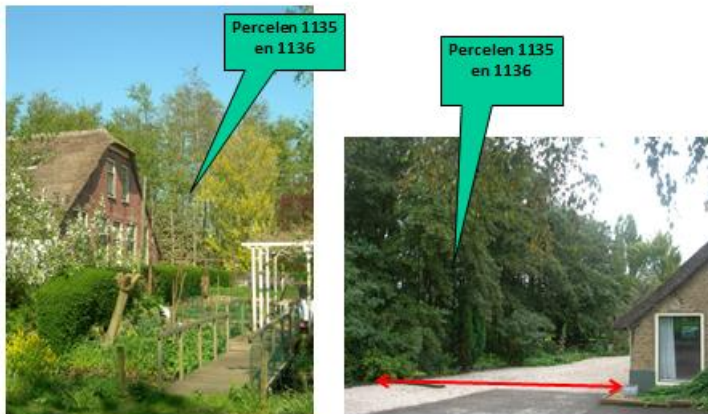
In 2005-2013 volgde een slepende procedure tot aan de Raad van State. De eigenaar van HB 83 wilde *coute-que-coute* genoemd perceel volbouwen met caravanstalling op een locatie die *onherstelbare schade* aan Hoeve Vredebest oplevert. In deze jaren motiveerde uw College verschillende malen deze *onherstelbare schade*. Deze *onherstelbare schade* wordt ook bevestigd in een advies d.d. 18 april 2012 van de Stichting Johan van Oldenbarnevelt, een taxatierapport d.d. 19 september 2012 van De Koning & Witzier en uitspraken van de Rechtbank Midden-Nederland, Bestuursrecht (zaak: UTR 13/12) en de Raad van State, Afdeling Bestuursrecht (zaak: 201309848/1/A2). Hieruit komt naar voren dat de bestemming Bedrijfsdoeleinden (Bcs), gelocaliseerd op genoemd perceel, onherroepelijk leidt tot planologisch nadeel voor Hoeve Vredebest [HB 81/81A], 'bestaande uit een toegenomen verlies van privacy door inkijk, geluid, geur en verkeersintensiteit.'

Karakteristieke ligging Hoeve Vrede Best (1871) in het open Hekendorpse weidelandschap op c. 150 meter van b-weg



Indien uw College genoemd perceel HB83 – zijnde slechts een (klein) deel van het ingetekende bouwblok op de plankaart, een perceel waarop al meer dan 40 jaar een geriefbos staat – wederom voor Bedrijven (Caravanstalling) bestemd, besluit zij willens en wetens tot *onherstelbare schade* voor het door uw College als ‘kwetsbaar’ omschreven buitengebied als geheel, en voor Hoeve Vredebest [HB 81/81A] in het bijzonder.

Hoeve Vrede Best (1871) gelegen in open weidelandschap en percelen 1135 en 1136 (voor- en achterzijde van de Hoeve)



Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

Immers: *“De mogelijkheden van de uit te werken bestemming mogen niet buiten beschouwing worden gelaten,”* motiveerde de Raad van State op 17 april 2013. *In dat verband komt”,* zoals de Afdeling concludeert, *“onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, aan de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de mate waarin een en ander, naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past.”*

Wij verzoeken u dan ook dit gedeelte van bouwblok HB 83 NIET te bestemmen voor de uitvoering van Bedrijven (Categorie 2), maar als een perceel met landschappelijke waarden (‘open’ buitengebied). Overigens is een bouwblok van vergelijkbare omvang prima mogelijk voor de bedrijfswoning van HB 83, naast bestaande (bedrijfsbebouwing)...

II. Maximale oppervlakte bouwblok Hekendorpse buurt 83 [HB 83]

Het vigerende bestemmingsplan (2006) kent een uitbreidingsmogelijkheid van 20% (10% + 10% wijzigingsbevoegdheid). In concept-bestemmingsplan (2016) is deze uitbreiding zelfs vergroot naar 30% (20% +10% ‘wijzigingsbevoegdheid’).

In het voorliggende concept-bestemmingsplan (2016) kent HB 83 exact hetzelfde bouwblok als in het vigerende bestemmingsplan (2006). Nu met een maximale te bebouwen oppervlakte van 3175m². Let wel: sinds 2005-06 is flink gemorrelt aan en gesjoemeld met de maximum te bebouwen oppervlakte van HB 83. Niet alleen werd toegestaan 10% uit te breiden, 10% vrijstelling (‘wijzigingsbevoegdheid’) verleend, ook werd niet meer bestaande bebouwing opgevoerd en zouden eerdere metingen niet kloppen. In deze jaren is bebouwde oppervlak van HB 83 met zo’n 40% (!) toegenomen.

In het concept-bestemmingsplan wordt – wederom – de mogelijkheid gegeven om de gemaximeerde oppervlakte te gaan overschrijden. Daarmee wordt ‘ruimte’ geboden aan meer dan 4000m² (!) bedrijfsbebouwing op HB 83, in het kwetsbare buitengebied, en wel voor auto- en caravanstalling; bebouwing die ook nog onherroepelijk zal leiden tot meer hachelijke verkeerssituaties op de Hekendorpse buurt.

Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

Immers: *“De mogelijkheden van de uit te werken bestemming mogen niet buiten beschouwing worden gelaten,”* motiveerde de Raad van State op 17 april 2013. *In dat verband komt”,* zoals de Afdeling concludeert, *“onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, aan de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de mate waarin een en ander, naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past.”*

Wij vragen uw College dringend verdere uitbreiding tegen te gaan en vast te houden aan een gemaximeerd bouwoppervlak van 3175m² voor HB 83.

Hoogachtend, namens de bewoners van Hoeve Vredebest,

Chris Stolwijk