



# BOUWEN IN DE POLDER

*Er speelt meer dan in eerste aanleg lijkt.*

INITIATIEFGROEP BINNENSTEBUITEN

10 maart 2018

# HET SPEELVELD

## Het gebied

Pal tegen de oude kern van Hoornaar ligt een perceel weilanden, decennialang extensief agrarisch beheerd en daardoor van hoge kwaliteit voor weidevogels en flora, met schrale, weinig bemeste grond en hoge waterkwaliteit. Het is een open terrein, met goed doorzicht vanaf de randen aan zuid- en oostkant (Hoge Giessen en Minkeloos) en vanaf het fiets- en wandelpad aan de noordrand een prachtig gezicht op de oude dorpskern. Het is een unieke enclave in deze omgeving <sup>1</sup>.

## Het plan

Volgens de huidige eigenaren van het terrein, vertegenwoordigd door de heer De Leeuw, is dit gebied niet meer in de huidige vorm rendabel te maken met agrarisch beheer, 'vanwege de schaalvergroting in de landbouw'. Hij vraagt dan ook aan de gemeente wijziging van de agrarische bestemming, ten gunste van de aanleg van een 'weidelandgoed'. Het plan voorziet volgens de initiatiefnemer in:

- verbetering van de **natuurwaarde**, door verbetering van de condities ten gunste van weidevogels en flora, door stimulerende inrichting van het terrein en aangepast agrarisch beheer;
- openlegging voor **recreatie**: kano-opstappunt, vissen, wandelen, vogelkijkhut, fietsen;
- **woningbouw**, om met de baten de faciliteiten voor natuur en recreatie te financieren.

## De bezwaren

Verontruste inwoners van Hoornaar, Noordeloos en Hoogblokland hebben zich verenigd in de Initiatiefgroep Binnenstebuiten. Deze groep telt momenteel ruim 180 huishoudens en dit aantal groeit wekelijks; in een nog lopende actie zijn inmiddels al meer dan 600 petitie tegen het plan ondertekend. Leden en ondertekenaars wonen verspreid over omliggende kernen, de bezwaren leven dus niet alleen bij direct aanwonenden, maar ook bij de vele gebruikers van het Binnenstebuitenpad.

Kort samengevat zijn de bezwaren de volgende:

- Het is aangetoond<sup>2</sup> dat extensieve agrarische bedrijfsvoering goed kan renderen, zeker met de huidige subsidiemogelijkheden.
- Er is in de gemeente geen behoefte vastgesteld aan het soort woningen waarin het plan voorziet. De geplande woningbouw is bovendien in strijd met de door de gemeente vastgestelde woonvisie.
- De voorgestelde recreatie suggereert een behoefte, terwijl deze al in de bestaande setting wordt ingevuld.
- Woningbouw en verdere openstelling voor recreatie zijn schadelijk voor de natuurlijke kwaliteit van het gebied.
- Er ontstaat ernstige landschapsschade door het volbouwen van doorkijken en zichtlijnen. Dit is in strijd met de omgevingskwaliteiten zoals genoemd in de omgevingsvisie.
- De bestaande infrastructuur is ontoereikend voor het toenemende verkeer.



# DE PROCEDURE

---

## De nieuwe omgevingswet

Dit plan volgt de procedure van de nieuwe omgevingswet. De wet heeft als doel de regeldruk te verminderen. Daarbij wordt uitgegaan van een consensusmodel vóóraf in plaats van een bezwaarprocedure áchteraf.

## Ongelijke behandeling

Uitgangspunt bij dergelijke particuliere initiatieven is 'ja, mits'. Wij krijgen steeds meer de indruk dat de gemeente het accent op 'ja' legt. Bij de Initiatiefgroep leeft namelijk het gevoel dat de indiener van het plan aan de ene kant, en de tegenstanders verenigd in de Initiatiefgroep aan de andere kant, niet op gelijke wijze door de gemeente worden behandeld en gefaciliteerd.

Dit uit zich op de volgende wijze:

- Om nieuwe informatie moet telkens expliciet worden gevraagd, zelden wordt iets spontaan toegestuurd.
- Raadpleging door de gemeente van een expert geschiedt in bijzijn van de initiatiefnemer, niet van de Initiatiefgroep.
- De gemeente heeft nooit gevraagd naar de overwegingen van de Initiatiefgroep, naar toelichting of overleg over standpunten van de Initiatiefgroep t.a.v. het aangepaste plan.
- De Initiatiefgroep wordt gevraagd overleg te voeren met de initiatiefnemer, maar de verantwoordelijke wethouder gaat niet in op de uitnodiging van de Initiatiefgroep om dit overleg bij te wonen.

Er is begrip voor het nastreven van consensus vanuit de denkwijze van de omgevingsvisie, maar de werkwijze is in de praktijk dwingend naar een compromis. Het mag dan lastig zijn, maar het tegengeluid van 180 huishoudens is een ernstig en gegrond bezwaar. In het perspectief van de omgevingswet is een bezwaar van deze omvang voldoende om een dergelijk initiatief naar de prullenbak te verwijzen. Zoveel bezwaar betekent einde verhaal!



# SLUIPENDE BESLUITVORMING

Hoe mooi dit plan ook wordt verpakt, bij nadere bestudering blijkt iets anders aan de hand. Er is niets tegen een winsttoegemerk, maar wanneer dit zo ver mogelijk wordt weggestopt, dan is het de vraag waarom dat verborgen moet worden?

## Het verdieneffect als vooropgezet plan

De aanvraag wordt gedaan met de argumenten natuurwaarde en recreatie en omdat flora en fauna substantieel zouden verbeteren, zou de woningbouw als compensatie gerechtvaardigd zijn. Uit de koopactes blijkt dat het een vooropgezet plan betreft, waarbij woningbouw vanaf het begin het oogmerk is geweest. En dat twaalf bouwkavels in deze prachtige polder veel meer zullen opbrengen dan het gebied aan agrarische grond heeft gekost is evident. Het financiële argument is daarmee onweerlegbaar.

## De toepasbaarheid van de landgoedregeling

In onze visie is de landgoedregeling nooit bedoeld geweest voor een dergelijke toepassing. Maar zelfs wanneer daar ruimte voor wordt gegeven, dan is de verwachting dat dit een precedent schept en leidt tot veel meer bouwen in de polder.

Daarnaast hebben we vernomen dat twee andere initiatiefnemers een vergelijkbare vraag naar de toepasbaarheid van de landgoedregeling hebben neergelegd. Deze werden niet ontvankelijk verklaard. Het zou interessant zijn om de overwegingen te kennen die hierbij zijn gehanteerd en te onderzoeken of hier sprake is van een ongezonde gunfactor.

## Achteloos opvoeren in structuurvisie

In de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon uit 2008 wordt in een kader (deel I, p. 26) gesproken over 'landgoederen (die alleen) worden toegestaan in ruimtelijke en agrarische restgebieden die dreigen te verrommelen'. En passant wordt in dat kader een landgoed gedefinieerd. Daarbij worden de provinciale criteria genoemd zonder bronvermelding, worden condities toegevoegd (aansluiting bij bestaand stedelijk gebied, locatie in de nabijheid van een kern) en wordt een nadere beperking opgelegd tot weidelandgoed (gedefinieerd als 'dus geen bosgebied'). Het gebied ten noordoosten van Hoornaar wordt als voorbeeld van een restgebied genoemd. Vervolgens wordt op de kaart het 'zoekgebied landgoed' ingetekend in De Hoeken. Op deze wijze is niet een locatie voor een concept gezocht, maar een concept bij een plan geconstrueerd.

## Sturende vraagstelling

Voor de beoordeling van het principeverzoek is advies ingewonnen bij diverse disciplines. De vraagstelling die daarbij is voorgelegd is geformuleerd vanuit de realisatie van het plan, alsof al vaststaat dat het landgoed er komt. 'Draagt het plan bij aan ecologische doelstellingen? Hoe is de landschappelijke inpassing van het plan?', Advies over initiatief De Hoeken'. Maar moet daar niet een andere vraag aan vooraf gaan? Bijvoorbeeld, is dit gebied bij uitstek aan te merken als locatie voor een landgoed met 12 woningen? Zo heeft één van de experts ons gemeld een voorstander te zijn van de natuurontwikkeling, maar tegenstander van de woningbouw. Hiervan is niets terug te vinden in de adviezen.

## Voorgaande besluitvorming

In het collegevoorstel 'memo stand van zaken en proces initiatief landgoed De Hoeken' lezen we dat het college een zorgvuldig proces en zorgvuldige afweging over het principeverzoek landgoed De Hoeken, in lijn met de omgevingsvisie en met inachtneming van eerdere besluiten, wil bereiken. Opvallend is dat hier verwezen wordt naar eerdere besluiten. Wordt hier het principebesluit uit 2014 bedoeld? Dit zou merkwaardig zijn. Dit gaat over een ander plan en is bovendien in 2016 verlopen. Bovendien wordt in de brief, d.d. 14-09-17 kenmerk 11-9415-1538, van het college waarin ingegaan wordt op de manier van besluitvorming dit niet genoemd als meewegend in de besluitvorming.

## Landgoed: een achterhaald begrip

In de regelgeving voor ruimtelijke ordening gold tot voor kort de landgoedregeling Zuid-Holland ('planologisch nieuw landgoed'). Inmiddels heeft de provincie het concept 'landgoed' laten vallen in haar beleid<sup>3</sup>.

Het huidige plan is gebaseerd op de criteria van de inmiddels afgeschafte provinciale regeling landgoed aangevuld met enkele ad hoc-toevoegingen van de gemeente.

Nu de provincie haar ruimtelijk beleid anders heeft geformuleerd en het begrip 'landgoed' geen rol meer speelt, is de eerste vraag of de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan nog kan toetsen aan criteria die de provincie niet langer hanteert.

# MEEDENKEN OVER ALTERNATIEVEN

---

De Initiatiefgroep Binnenstebuiten heeft geen bezwaar tegen woningbouw op zich, maar wel tegen woningbouw in De Hoeken. Het voorgestelde plan is niet ontwikkeld op basis van een inventarisatie van behoeften en wensen van de inwoners. Wanneer alternatieven op basis van de woonbehoefte binnen de gemeente worden voorgelegd, dan denken we graag mee over de meest geschikte plek voor een dergelijke uitbreiding van het dorp. De nu beoogde woningbouw is van een totaal andere orde. Mocht de indruk gewekt zijn dat wij tegen natuurbeheer zijn, dan is dit onjuist. De beoogde woningbouw doet in ernstige mate afbreuk aan de natuur, hoewel dit met allerlei cosmetische argumenten anders wordt voorgesteld. Uiteraard zijn wij te allen tijden meer dan bereid om mee te denken over natuurbeheer in dit gebied.

## Bronnen

1. [Kerkhof, D, Bureau Leersia, Flora-inventarisatie De Hoeken Hoornaar](https://weidelandgoeddehoeken.nl/wp-content/uploads/2018/02/Flora-inventarisatie-De-Hoeken-Hoornaar.pdf)  
<https://weidelandgoeddehoeken.nl/wp-content/uploads/2018/02/Flora-inventarisatie-De-Hoeken-Hoornaar.pdf>
2. [Slimme vogels, de praktijk van boeren met natuur](https://www.nvwk.nl/download/CAwdEAwUUKBKV0U=&inline=0)  
<https://www.nvwk.nl/download/CAwdEAwUUKBKV0U=&inline=0>
3. [VISIE RUIJTE EN MOBILITEIT VERORDENING RUIJTE 2014](https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/19296/verordeningruimteper19januari2018.pdf)  
<https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/19296/verordeningruimteper19januari2018.pdf>

