

Stichting Natuurbehoud De Steupel
p/a De Steupel 2
2811 NP Reeuwijk

Reeuwijk 13 februari 2014

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Aantekenen/bezorgen, bericht van ontvangst

Betreft: Zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan De Steupel

Geachte dames en heren,

Onderstaand treft u aan de zienswijze van

- 1) de Stichting Natuurbehoud De Steupel, gevestigd te Reeuwijk en
- 2) de heer T.P.L.M. van Beek, wonende te Reeuwijk aan De Steupel 2,
- 3) de heer J.L.W.M. de Jong, wonende te Reeuwijk aan De Steupel 11 en
- 4) de heer R.L. Spielman, wonende te Reeuwijk aan De Steupel 7 op het ontwerp bestemmingsplan De Steupel dat sinds 9 januari jl. voor een periode van zes weken ter inzage ligt, gedurende welke periode een zienswijze naar voren kan worden gebracht. Tevens maken wij onze bedenkingen kenbaar tegen de door de Provincie Zuid Holland verleende ontheffing op de Verordening Ruimte.

1. Vooraf vermelden wij dat wij zeer teleurgesteld zijn door het niet nakomen door de gemeente Bodegraven--Reeuwijk van de gemaakte afspraak om tijdens de beroepsprocedure van het vernietigde bestemmingsplan geen fysieke ingrepen in het plangebied te realiseren. Dit heeft wel plaatsgevonden en er is een aantal bomen gekapt. Van enige vergunning hiertoe is ons niets bekend en wij verzoeken u vriendelijk ons de daartoe verleende kapvergunningen te verstrekken.
2. Tevens melden wij dat wij het betreuren dat de gemeente geen overleg met omwonenden heeft georganiseerd alvorens – na de vernietiging in 2013 - een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

Ter wille van de leesbaarheid hebben wij onze zienswijze in een aantal paragrafen ingedeeld:

- § 1 Het ontwerp is uitsluitend ingegeven door financiële motieven.
- § 2 Er is geen behoefte aan woningen.
- § 3 De motivering woningbehoefte is niet conform de Verordening Ruimte.
- § 4 De plannen nemen ten onrechte een bestemmingsplan van 1967 als vertrekpunt.
- § 5 Het bestemmingsplan "De Sloene" wordt onjuist weergegeven.
- § 6 De provinciale ontheffing mag niet aan het bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd.
- § 7 Het ontwerp is strijdig met de Stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout van de raad.
- § 8 Het ontwerp is strijdig met de Structuurvisie Gemeente Reeuwijk.
- § 9 Het ontwerp is strijdig met de Gebiedsvisie Plassengebied.
- §10 Het ontwerp is strijdig met provinciale regelgeving en provinciaal beleid.
- §11 De ontheffing van de Flora- en faunawet is ten onrechte afgegeven en niet bruikbaar voor dit bestemmingsplan.
- §11 Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met rapport Ecologisch ingepaste woningen aan De Steupel, effecten op natuur en landschap van Watersnip Advies van mei 2008.
- §12 De Steupel grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur Nederland (EHS).
- §13 De open structuur en belevingswaarde van het landschap verdwijnen.
- §14 Streekeigen beplanting en rietkraag zijn onduidelijk en niet te handhaven.

§15 Het karterend veldonderzoek is op de verkeerde locatie uitgevoerd.

§16 Het akoestisch onderzoek is onvoldoende.

§17 Het grondwaterpeil is onvoldoende onderzocht.

§18 Er zijn betere locaties voor vrijstaande woningen.

§ 1 Het ontwerp is uitsluitend ingegeven door financiële motieven.

3. Het bebouwen van de weilanden aan De Steupel is niet ingegeven door motieven van volkshuisvestingsaard of goede gebiedsontwikkeling, maar uitsluitend door financiële motieven. De (toenmalige) gemeente Reeuwijk wilde haar bezittingen te gelde maken vóór de fusie met Bodegraven. Dit blijkt duidelijk uit het verslag van de commissie Bestuur en Middelen van 11 november 2009 (vastgesteld in de Raad van 7 december 2009). Zie ook de Nota van beantwoording, p. 7, ad 13. Hierin wordt gezegd dat wanneer nu geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden, deze reserves zullen verdwijnen "in het venster Woerden-Bodegraven" en dat de opbrengst nu nog gebruikt kan worden voor de toenmalige gemeente Reeuwijk (name-lijk ten behoeve van de financiering van de rondweg). De vermeende opbrengsten van De Steupel vormden een substantieel deel van de financiële onderbouwing van de Rondweg. De plannen voor de rondweg en de dito financieringsbehoefte waren aanleiding voor de Gemeente om de gronden aan De Steupel te ontwikkelen. Deze gronden zijn reeds geruime tijd eigendom van de gemeente en hebben zich ontwikkeld tot natuurgebied.
4. Door de gemeente is (ook publiekelijk) nooit onder stoelen of banken gestoken dat het genereren van financiële middelen voor de financiering van de voorgenomen aanleg van de rondweg de aanleiding was voor een nieuw bestemmingsplan voor De Steupel.

Op de website van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk stond destijds en nu nog de volgende tekst:

"Op dit gebied is de gemeente voornemens tien ruime kavels voor woningen te realiseren. De opbrengsten worden ingezet voor de realisatie van diverse voorzieningen, waaronder de Rondweg Reeuwijk-Brug"

De daadwerkelijke reden voor het bestemmingsplan De Steupel is het genereren van financiële middelen voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Een reden vanuit Ruimtelijke ordening was er niet en is er nog steeds niet.

§ 2 Er is geen behoefte aan woningen.

5. De behoefte aan woningen (in het duurdere segment) is door de gemeente niet aangetoond. Er staan in Reeuwijk vele (dure) woningen en bouwkavels te koop. Volgens de website Funda staan er in Reeuwijk de laatste jaren zo'n 60 tal woningen en bouwkavels te koop in het dure segment. Vaak reeds gedurende geruime perioden. Het getal van 60 kan gezien worden als een soort "ijzeren voorraad" in dit woningsegment gedurende de laatste jaren.
6. De woningmarkt kampt met een gedaalde vraag, een overaanbod van nieuwe plannen en een voorraad nog niet gestarte nieuwbouwplannen. Dit geldt zeker voor het hogere segment. In de gemeente staan momenteel dan ook veel meer woningen te koop dan in de afgelopen decennia het geval was. De verkoop van de woningen in het plan Oude Tol verloopt moeizaam en de volgende fasen zijn uitgesteld. De gemeente zet voor de woningen in de MFA zelfs de mogelijkheid van erfpacht in om de niet verkochte woningen in dit complex te stimuleren. Daarnaast is recent in Bodegraven de nieuwe wijk Weideveld gestart met circa 774 woningen. De realisatie hiervan is sterk vertraagd vanwege de teruggevallen vraag. Recent heeft de gemeente de mogelijkheid geopperd van de uitgifte van vrije kavels, teneinde toch nog enige afzet te bereiken. De komende jaren is niet te verwachten dat er grote behoefte is aan nieuwe plannen. Zeker niet in het duurdere segment dat nu in het bestemmingsplan De Steupel is opgenomen. Kortom: er is (mede in verband met de vele bouwplannen in Bode-

graven-Reeuwijk), geen aanleiding in de markt voor dit plan. De markt geeft juist aanleiding tot terughoudendheid in het initiëren van nieuwe bebouwingsmogelijkheden. De provinciale structuurvisie geeft op dit punt ook duidelijke aanwijzingen om terughoudend te zijn.

7. Er zijn in de gemeente meerdere bouw kavels beschikbaar. Het rapport Woningbouwmarkt-onderzoek Bodegraven-Reeuwijk (dd. 23 september 2011 uitgevoerd door Companen) bevestigt deze conclusie. Sterker nog: het geeft aan dat er (te) veel woningbouwplannen zijn. Deze conclusie is nog steeds actueel. Ook de provincie heeft recent aangedrongen op een reductie van de woningbouwplannen. Hierdoor zijn meerdere bouw kavels vrij komen te vallen.
8. Nu veel bouwplannen van de gemeente zijn geschrapt is het onbegrijpelijk dat het plan De Steupel nieuw leven in wordt geblazen. Onbegrijpelijk omdat De Steupel buiten de zogenoemde "rode contouren" valt en ook daarom als eerste in aanmerking zou moeten komen om geschrapt te worden. Dit temeer omdat ook de gemeente vindt dat De Steupel een uniek gebied is (dat daarom juist zou moeten worden behouden).
9. In het bij het bestemmingsplan gevoegde rapport van KuiperCompagnons (december 2013, bijlage 3) wordt geconcludeerd dat de verwachting is :

"...dat de ontwikkeling van De Steupel, waarbij per jaar één tot drie woningen opgeleverd worden, voorziet in de regionale en lokale behoefte."

De gemeente vindt dit kennelijk nog te optimistisch. Zij rekent er op (blz. 16 van het Bestemmingsplan) dat "de ontwikkeling van één woning per jaar, voorziet in de regionale en lokale behoefte".

Treffender kan het gebrek aan een behoefte niet worden geïllustreerd.

10. Eigenaren van dure woningen die hun woning te koop hebben gezet, ervaren dit gebrek aan behoefte reeds geruime tijd. Zij zitten bovendien niet te wachten op een uitbreiding in dit woningsegment, die de verkoopprijzen verder onder druk zal zetten.

§ 3 De motivering woningbehoefte is niet conform de Verordening Ruimte.

11. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland (2013) kent de verplichting de woningbehoefte in bestemmingsplannen kwalitatief te onderbouwen middels de volgende punten:
 - a) Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
 - b) Een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma
 - c) Sociale woningbouw
 - d) Een eenduidige woonmilieutaal

12. Ad a. Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking

De gemeente geeft aan dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet is toegepast. Hiermee voldoet de motivering niet aan de vereiste van de provincie en moet zij om die reden al worden afgekeurd.

Als motivering waarom de Ladder niet is toegepast, geeft de gemeente aan dat dit is omdat door de provincie al ontheffing is verleend van de Verordening Ruimte. Deze motivering is onterecht: Volgens de richtlijn van de provincie dienen alle nieuwe bestemmingsplannen onderbouwd te worden door toepassing van de Ladder. In de Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu staat onder 2.4: "De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op alle ruimtelijke besluiten, die worden genomen nadat de Bro-wijziging in werking is getreden (01-10-2012)." Aangezien het door de gemeenteraad voorgenomen besluit over het bestemmingsplan De Steupel in 2014 of later zal vallen, is de Ladder van toepassing op dit besluit.

Indien de gemeente de Ladder wel zou hebben toegepast, zou zij bij trede 1 een vraag over

de regionale behoefte hebben gekregen. De Handreiking vermeldt het volgende: "In trede 1 bepaalt u de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte."

Het is evident dat er binnen de regio een overaanbod is van woningen en woningplannen. Derhalve zou de gemeente al bij trede 1 de vraag "is er een regionale behoefte" op de volgende instructie stuiten: "Nee, stop met de procedure of pas uw plan zodanig aan dat het past bij de regionale behoefte."

Trede 2 geeft de volgende vraag: "Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?" Het antwoord is ja: binnen de gemeente zelf al kunnen gemakkelijk 10 vrijstaande woningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de plannen Oude Tol en Weideveld. Terreinen die nota bene van de gemeente zelf zijn. Buiten de gemeente maar binnen de regio is ook ruim voldoende opvang mogelijk, zoals in Westergouwe in Gouda: hier zijn 4000 woningen gepland.

Dat Trede 3 niet zou worden gepasseerd, behoeft verder geen betoog.

13. Ad b. Een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma

De gemeente vermeldt onder 2: "De 10 woningen in die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt bieden de mogelijkheid voor die gezinnen die willen verhuizen naar een duurdere koopwoning maar geen geschikte woning kunnen vinden." Het is weinig aannemelijk dat er veel gezinnen zijn die wel willen verhuizen maar geen geschikte woning vinden. Hoogstens zal het voorkomen dat de prijs van de woning een belemmering is voor een verhuizing. Maar hiervoor bieden de woningen aan De Steupel waarschijnlijk ook geen oplossing. Het gaat hier (volgens de wethouder) om woningen van circa € 1.500.000,-. Gezinnen met dit budget hebben momenteel in de gemeente een ruime keus, dus de kans dat zij "wel willen verhuizen maar geen geschikte woning vinden", is bijzonder klein.

De gemeente vermeldt: "Door de unieke ligging en de unieke woningen die hier voorzien zijn, kan hier worden gesproken over een niche in de woningmarkt." De stichting merkt op dat vrijstaande woningen in deze gemeente niet bepaald uniek zijn: in het hele plangebied zijn ze ruimschoots te vinden. Ook in Bodegraven en elders in Reeuwijk zijn vele vrijstaande woningen in een waterrijke groene setting te vinden. Dat wat elders in de Randstad wellicht een niche zou zijn, is dit in Bodegraven-Reeuwijk zeker niet. Daarbij komt dat de behoefte aan nog meer vrijstaande woningen zeer gering is. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de huidige gegevens van te koop staande woningen:

Er staan momenteel (25 januari 2014) in de gemeente 113 vrijstaande woningen te koop, waarvan 55 in Reeuwijk. Deze staan bijna allemaal al meer dan 6 maanden te koop. Ook voor vrij bebouwbare kavels is het aanbod groot en de vraag gering: Er staan momenteel 23 kavels te koop, waarvan 15 in Reeuwijk en vrijwel allemaal al meer dan 6 maanden. 16 hiervan zijn groter dan 500 m² en 11 liggen aan water.

De gemeente heeft de mogelijkheid op diverse andere locaties vrijstaande woningen in een groene waterrijke omgeving te plannen. Dit is des te meer het geval nu de uitgifte van diverse locaties is stilgevallen, zoals Oude Tol en Weideveld.

De Website van de gemeente geeft over Weideveld het volgende weer: "Doel van het project is de bouw van 774 huur- en koopwoningen in zowel het goedkope, midden als het duurdere segment. De gemeente wil van Weideveld een wijk maken die zo goed mogelijk past bij de wensen van de toekomstige bewoners, de sfeer en het karakter van Bodegraven. Ruimte in en om de woning, groen, water, speelruimte, een dorpse sfeer en een weide in het hart waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten." Het staat de gemeente derhalve vrij ook 10 vrijstaande woningen omringd door water in dit plangebied op te nemen.

Over Oude Tol wordt het volgend vermeld: "Oude Tol III-fase 2 beoogt de ontwikkeling van circa 100 grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. Een belangrijk deel van de

woningen krijgt een sterke relatie met het water. Na het verlenen van de omgevingsvergunning (verwacht 1e helft 2013) zal de verkoop gestart worden. Bij voldoende voorverkoop kunnen de bouwwerkzaamheden gestart worden. Type woningen: Vrijstaand, Hoekwoning, Rijwoning, 2-onder-1-kap, Geschakeld, (Patio)Bungalow". Ook hier bestaan voldoende mogelijkheden voor 10 vrijstaande woningen.

De gemeente rekent voor De Steupel op 1 woning per jaar. "Op basis van de verkochte woningen afgelopen jaar lijkt de markt hiervoor positief te zijn." Dit is een onduidelijke bewering. Op De Steupel zijn het afgelopen jaar geen woningen verkocht. Er staat wel een woning te koop, gedurende reeds meer dan 6 maanden. Als bedoeld wordt de verkochte woningen elders in de gemeente, dan kan niet geconcludeerd worden of dit representatief is voor De Steupel.

14. Ad c: Sociale woningbouw

De gemeente constateert dat voor sociale woningbouw op in dit plan geen ruimte is.

15. Ad d. Een eenduidige woonmilieutaal en vergelijkbare plannen binnen de regio.

De gemeente stelt dat het type woningen dat gepland wordt op De Steupel, "op ruime eilandkavels waar door middel van behoud van veel groen en water een uniek woonmilieu ontstaat", niet binnenstedelijk gerealiseerd kan en nauwelijks te vinden is binnen Reeuwijk en binnen de regio. Zoals hierboven aangegeven, is dit onjuist: er staan honderden van dergelijke woningen in de gemeente en er zijn tientallen kavels van vergelijkbare kwaliteit momenteel te koop. Ook heeft de gemeente de mogelijkheid slecht lopende plannen zoals Oude Tol en Weideveld uit te werken of te herverkavelen tot ruime percelen in een groene waterrijke setting

§ 4 De plannen nemen ten onrechte een bestemmingsplan van 1967 als vertrekpunt.

16. Het vigerende bestemmingsplan "De Sloene" is ruim 45 jaar oud. Het heeft materieel geen betekenis meer omdat de Gemeente Reeuwijk zo lang, in strijd met haar verplichtingen onder de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) verzuimd heeft om het te actualiseren.
17. Er zijn sedert de vaststelling van het plan ingrijpende ontwikkelingen in dit gebied geweest, zoals de aanleg van de plas Broekvelden/Vettenbroek en de aanwijzing hiervan tot Speciale Beschermingszone (SBZ) onder de Vogelrichtlijn. De Steupel grenst nu aan gebieden die tot Natura 2000 gebieden zijn aangewezen.
18. Voorts is in 2003 is het Streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld. In dat streekplan is een contour getrokken om de bestaande bebouwing van Reeuwijk. De raad van de gemeente Reeuwijk had de harde elementen van het Streekplan Zuid-Holland Oost spoedig moeten vertalen in de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Aan het feit, dat de raad deze wettelijke opdracht heeft genegeerd kan voor het plan om het gebied buiten de contour nu te bebouwen geen argument worden ontleend (volgens het adagium: "*nemo turpitudinem suam allegans auditur*").
19. Het is onjuist om het gedateerde bestemmingsplan als vertrekpunt te nemen voor de voorgestelde bouwplannen en vervolgens te constateren dat het thans ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan "minder erg is" dan het bestemmingsplan uit 1967. Deze onjuiste redenering is te vinden op onder andere pagina 16 van de Planbeschrijving. Bij de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie zal – met als uitgangspunt onder meer het provinciale planologische regime - een nieuwe belangenafweging plaats moeten vinden betreffende de wenselijkheid van het bebouwen van een gebied dat momenteel open landschap en natuur als feitelijke invulling heeft.
20. Zo een nieuw bestemmingsplan zou moeten worden gebaseerd op solide, integraal en gebiedsgericht onderzoek en beleidsvorming waarin de meest recente inzichten zoals burger-

participatie, maatschappelijke noodzaak en natuurbeschermingsaspecten worden meegenomen.

21. Gelet op de herziening van 1978, de aanwijzing van de plas Broekvelden/Vettenbroek tot Speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, de aanwijzing van aangrenzende gebieden tot Natura 2000-gebieden, de vaststelling van het streekplan Zuid-Holland Oost en de Stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout door de raad (2008/2009) en de resultaten van onderzoek naar flora en fauna in het gebied, zou de oprichting van 35 vakantiewoningen – zo die al zou zijn toegelaten – zeer bezwaarlijk zijn en in ieder geval ontoelaatbaar, wanneer daarbij niet de beperkende voorwaarden van het bestemmingsplan “De Sloene” (hieronder) in acht zouden zijn genomen.

§ 5 Het bestemmingsplan “De Sloene” wordt onjuist weergegeven.

22. In het ontwerpplan wordt gesteld dat het in het vigerende bestemmingsplan De Sloene mogelijk is om 35 zomerhuizen te realiseren. Dit is een op zijn minst zeer onvolledige beschrijving van de mogelijkheden onder het vigerende plan. In het bestaande, oude bestemmingsplan is aangegeven de bebouwingmogelijkheden geheel te reserveren voor gebruikers van zomerhuisjes elders in het plassegebied, die niet blijvend ter plaatse gehandhaafd kunnen worden en dat voor nieuwe vestiging van zomerhuisjes (dat wil zeggen: zonder dat sprake is van verplaatsing) ook dit oude bestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt.

Zie de plantoelichting De Sloene 1967, p 20:

“... Voor gronden gelegen tussen de nieuwe ontsluitingsweg en het bestaande complex zomerhuisjes is vervolgens nog een bescheiden uitbreiding van zomerhuisjes ontworpen. Bestaande sloten zullen worden verbreed tot uitlopers van De Sloene, die doordringen tussen landtongen waarop zomerhuisjes worden geplaatst. Het ligt in de bedoeling van het gemeentebestuur deze nieuwe bebouwingmogelijkheid geheel te reserveren voor zomerhuisjes elders in het plassegebied, die niet blijvend ter plaatse gehandhaafd kunnen worden. Voor nieuwe vestiging van zomerhuisjes biedt ook dit plan onvoldoende ruimte...”

Alleen in een soort “rood voor rood” compensatiesysteem was de planwetgever van “De Sloene” bereid om ter plaatse zomerhuisjes toe te laten. Overigens zag de planwetgever destijds (juist) geen ruimte voor verstening.

23. De stellingname van de Gemeente dat het nieuwe plan voor de bouw van 10 woningen in plaats komt van deze zomerwoningen, mist iedere grond. Het plan De Sloene kende een “beklemde reserve” voor hervestiging van zomerwoningen, namelijk in geval van gedwongen afbraak elders in het plassegebied.
24. Hiervan is geen gebruik gemaakt en alle bestaande zomerwoningen in het plassegebied zijn inmiddels als zodanig bestemd. Er is ook geen verplaatsingsbeleid. Daarom is er geen reden voor bebouwing (ook niet van zomerwoningen) op De Steupel. De beklemde reserve valt vrij.

§ 6 De provinciale ontheffing mag niet aan het bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd

Procedureel

25. De navolgende zienswijzen hebben betrekking op de door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 13 maart 2013 over het voorafgaande bestemmingsplan bepaald dat “*vanuit een oogpunt van zorgvuldige besluitvorming voor belanghebbenden in ieder geval bij de raad gelegenheid [dient] te bestaan bedenkingen naar voren te brengen in verband met het gebruik maken*

door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan van het besluit tot het verlenen van de ontheffing". Wij begrijpen dat u daar invulling aan heeft willen geven door deze zienswijzefase. Wij blijven van mening, dat GS – in het kader van een zorgvuldige besluitvorming - de gelegenheid hadden moeten geven tot inspraak voordat zij tot verlening van de ontheffing overging. Dat gebrek is door de thans gekozen procedure niet geheeld.

De brief van de Provincie Zuid Holland van 28 juni 2005

26. In het ontwerpplan wordt gesteld (Planbeschrijving, p. 13 e.v.) dat bij besluit van 28 juni 2005 door Gedeputeerde Staten zou zijn ingestemd met een gemeentelijk principeverzoek voor de bouw van 10 woningen op de locatie de Steupel. Dit is onjuist. In de desbetreffende vergadering is het principeverzoek bestemmingswijziging Oud Reeuwijkseweg 7 en De Steupel besproken. Het betrof hier het realiseren van vervangende woonruimte voor het perceel Oud Reeuwijkseweg 7 dat in verband met de plannen langs de rijksweg A12 moest verdwijnen. De bouwbestemming op de gronden daar zou worden wegbestemd en het gebied zou een "groen" gebied worden. In de besluitenlijst van deze vergadering is hierover opgenomen:

"Ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van twee woningen aan de Steupel onder voorwaarden, gemeente Reeuwijk"

27. In het licht van de toen van kracht zijnde regelgeving i.c. Streekplan Zuid Holland Oost kan een dergelijke uitzondering op het in de SE's 1 en 10 weergegeven beleid (niet bebouwen buiten de bouwcontouren) worden gevormd ingeval van "... Incidentele burgerwoningbouw...in het buitengebied voor gedupeerden van nationale of provinciale infrastructurele projecten (o.a. dijkverzwaringen, wegen) waarvoor binnen de bebouwingscontouren geen ruimte en / of vergelijkbaar woonmilieu beschikbaar is en waarvan de noodzaak niet ter discussie staat."
28. Dit is in een brief van de provincie Zuid Holland van 28 juni 2005 aan de gemeente Reeuwijk bevestigd, waarin specifieke voorwaarden zijn verbonden aan de instemming. De in dit verband belangrijkste voorwaarden zijn:

"wij kunnen derhalve instemmen met het verzoek om mee te werken aan de bouw van de twee woningen aan de Steupel, wel moet een aantal garanties bestaan voordat definitief medewerking kan worden verleend:

- *daarnaast zullen de beoogde ontwikkelingen bestendig moeten worden in het bestemmingsplan;*
- *het gaat hier met name om de bestemmingswijziging aan de Oud Reeuwijkseweg (wegbestemmen bouwmogelijkheden en perceel positief bestemmen als natuur/landschapselement) en*
- *het gehele gebied van de Steupel (wegbestemmen bouwmogelijkheden zomerwoningen en positief bestemmen van de onbebouwde gronden als groen / recreatief gebied)."*

29. In een brief van Burgemeester en wethouders van Reeuwijk aan de commissie OR ten behoeve van vergadering van de commissie op 8 september 2008 wordt ook uitgegaan van de mogelijke bouw van 2 woningen op de Sloene. De brief begint:

"De uitgangssituatie

In verband met de gewenste aanleg van de randweg rond Reeuwijk-Brug en in verband met de uit oogpunt van milieu minder gunstige ligging ten opzichte van de A12 is indertijd door de gemeente het perceel Oud Reeuwijkseweg 7 aangekocht. Voorafgaand hieraan heeft de provincie in antwoord op een daartoe strekkend verzoek van ons college, laten weten dat zij kon instemmen met het opheffen van de op dit perceel rustende woonbestemming (2 woningen) en het overbrengen van deze bouwcapaciteit naar het gebied De Sloene. Gedeputeerde staten hebben zich hierbij mede laten leiden door de overweging

dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan al bebouwing toelaat in de vorm van zomerhuisjes.

Met de bouw van 2 woningen in de Sloene zouden de kosten van aankoop van perceel Oud Reeuwijkseweg 7 ...dienen te worden gedekt, mogelijk in samenhang met de opbrengst ... van een perceel naast Steupel 19, waarinde bewoners van dat perceel geïnteresseerd zijn.

De brief van de provincie van 28 juni 2005 kan volgens ons dan ook niet anders worden gezien dan als een instemming met het – in ruil voor een substantiële verbetering van na tuur- en landschap elders - toestaan van maximaal twee woningen en het overigens als groen/recreatief gebied bestemmen van De Steupel.

30. Overigens blijkt ook uit dit document dat financiële drijfveren ten grondslag lagen (en liggen) aan het ontwikkelen van bouwplannen op De Steupel zoals eerder door ons in § 1 is aangegeven.
31. Van vervangende huisvesting voor de betreffende bewoners is het nooit gekomen. Zij hebben elders nieuwe huisvesting gevonden. De overige genoemde voorwaarden zijn ook niet vervuld, de woningen niet gebouwd. De gronden voor de besluitvorming van de provincie destijds over de twee woningen zijn vervallen en een beroep hierop is dan ook niet gerechtvaardigd. Overigens zou een beroep in 2011 op een dergelijke provinciaal besluit (van 2005) ook afstuiten op het feit, dat de raad nadien (2008/2009) beleid heeft geformuleerd dat inhoudt dat er op De Steupel niet mag worden gebouwd (zie hieronder “Het ontwerp is strijdig met de Stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout van de raad”).

Brief van de Provincie Zuid Holland van 29 november 2011

32. De brief van de Provincie Zuid Holland vermeldt o.a.:

“Ons college heeft u op 28 juni 2005 schriftelijk geïnformeerd ... dat zij heeft ingestemd met woningbouw aan De Steupel. De voorwaarden zijn dat de planologische mogelijkheid voor 35 zomerwoningen weg wordt bestemd en dat hiervoor in de plaats enkele reguliere woningen terugkomen... Het onbebouwde gedeelte zou daarbij een openbaar karakter krijgen en een impuls geven aan het recreatiegebied... U hebt een plan overlegt waarin de mogelijkheid voor 35 zomerwoningen is verruild voor 10 reguliere woningen.”

De mogelijkheid voor “incidentele burgerbouw” wordt hier opgerekt naar de mogelijkheid een woningwijk op De Steupel te realiseren. Recreatieve extensivering is evenmin aan de orde doordat het 3^e perceel is gepland als een natuurcompensatiegebied welke functie bij openstelling voor publiek komt te vervallen.

33. Er is ons geen officiële (transparante) besluitvorming van de provincie bekend om te gaan van een instemming (onder voorwaarden) voor de bouw van de twee 2 (eco-) woningen naar de bouw van 10 woningen. Dit knelt temeer daar de bouw van 2 woningen gepland was op het meest oostelijke perceel. Om tot een zorgvuldige inpassing te komen, heeft de gemeente destijds zelfs een speciaal advies ingewonnen (zie het rapport “Ecologisch in gepaste woningen aan de Steupel” van mei 2008). Het midden perceel (het perceel met de grootste natuurwaarde) bleef hierin onaangetast, evenals het westelijke perceel. De relatief kleine ingreep met 2 woningen wordt plotseling en zonder nader advies of onderbouwing opgeschaald naar het volbouwen, en daarmee het vernietigen van het natuurperceel en van het open weidelandschap van De Steupel. Een dergelijke opschaling zou gebaseerd moeten zijn op een zorgvuldige besluitvorming op basis van gedegen onderzoek naar de effecten ervan en een nieuwe afweging van belangen.

34. De provincie neemt in haar brief van 29 november 2011 ten onrechte het oude bestemmingsplan uit 1967 als vertrekpunt voor haar besluit. De provincie zou uit moeten gaan van het huidige karakter en gebruik van het gebied. Nu zij - ten onrechte - het bestemmingsplan uit 1967 als uitgangspunt neemt, zou zij de verplaatsingsvoorwaarde uit dit bestemmingsplan ook moeten respecteren: de bestemming is voor noodzakelijke verplaatsingen van zomerwoningen uit het plassengebied en uitdrukkelijk niet voor nieuwbouw.

35. In de reeds hierboven aangehaalde brief vermeldt zij eveneens dat:

“er is sprake van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs-)economisch belang: de extensivering van de planologische mogelijkheden kan in grote mate gezien worden als maatschappelijk relevant, omdat het gebied minder wordt aangetast dan nu planologisch mogelijk is.”

36. Er is geen sprake van extensivering indien de voorwaarde die voor bebouwing geldt - namelijk dat het om verplaatsing gaat - wordt aangehouden. Er is ook geen sprake van extensivering indien vergeleken wordt met het huidige gebruik: sinds vele eeuwen is het een open weiland. Er is ook geen sprake van aantoonbare extensivering indien 35 recreatiewoningen worden vervangen door 10 grote permanent bewoonde woningen. De eerste zijn immers kleiner en zijn een groot deel van het jaar niet in gebruik. Onduidelijk is wat maatgevend is voor extensivering: het bouwvolume, de hoogte, het gebruik, of andere factoren? Dit is door de gemeente noch de provincie aangegeven.

37. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen extensivering van de planologische mogelijkheden maar veroorzaakt juist een intensivering. Dit blijkt uit de volgende punten:
Bouwhoogte: De geplande bebouwing mag 10,5 meter hoog worden, de zomerwoningen zouden deze hoogte nooit bereiken.
Bebouwingsoppervlak: De zomerhuizen zijn gemaximeerd op 50 m², bij 35 stuks betekent dit 1.750 m². Vergunningvrije uitbouwen zijn hierbij wettelijk niet toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan bevat 1.432 m², dat door vergunningvrije uitbouwen kan toenemen tot circa 2.000 m², circa 15% meer.
Bouwvolume: De combinatie van 15% meer bebouwingsoppervlak en grotere bouwhoogte zal naar schatting leiden tot 25% meer bouwvolume.
Gebruik: Het is evident dat het gebruik in de zin van natuurrust verstorende menselijke activiteit door dit alles fors zal toenemen.

38. De redenering die in de ontheffing lijkt te worden gevolgd voor het afwijzen van de Verordening ten gunste van een nieuwe bouwmogelijkheid voor 10 nieuwe huizen op De Steupel kan als volgt worden weergegeven:

- Op dit moment kunnen er ter plaatse 35 zomerhuizen worden gebouwd (het getal lijkt een aanneme van de gemeente, het staat niet genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan De Sloene);
- 10 woonhuizen vormen een minder grote inbreuk op de omgeving dan deze 35 zomerhuizen, dus: de stap van 35 zomerhuizen naar 10 woonhuizen is een gunstige ontwikkeling;
- Die gunstige ontwikkeling rechtvaardigt afwijking van de Verordening.

Deze redenering is om een aantal redenen niet houdbaar:

39. Ad a) De grond kan alleen gebruikt worden voor “hervestiging” van zomerhuisjes die moeten worden verplaatst. Gedurende de afgelopen 45 jaar was er (kennelijk) geen behoefte aan zulk een verplaatsing. Bovendien is de gemeente eigenaar van de grond. Er is dus geen derde (private partij) die eventueel nadeel zou kunnen ondervinden van het feit dat hij op die grond niet langer 35 zomerhuisjes mag “hervestigen”. Er is dus geen belang van derden, die door een wijziging van het bestemmingsplan geraakt zou kunnen worden en die aan die bestemming rechten zou kunnen ontleen. Dat aan de bestaande bestemming geen rechten

zijn te ontlenen geldt nog sterker daar daaraan in de afgelopen 45 jaar geen behoefte is geweest. De overweging in de Ontheffing *“de gemeente zal de locatie derhalve willen benutten (bebouwen)”* suggereert, dat “de gemeente” dezelfde positie inneemt als een particuliere ontwikkelaar. Ten onrechte.

40. Ad b) Gegeven de huidige situatie (geen aanbod van te verplaatsen zomerwoningen, gemeente is eigenaar van de grond) zijn “de” 35 zomerhuizen geen referentiekader meer en is er dus ook geen “gunstige ontwikkeling”.
41. Ad c) Er is dus geen “gunstige ontwikkeling” die als rechtvaardiging kan dienen voor de afwijking van de Verordening.
42. De Verordening eist bovendien meer dan een “gunstige ontwikkeling” voor het creëren van een bouwmogelijkheid in afwijking van de Verordening: er moet sprake zijn van een groot maatschappelijk en/of (bedrijfs-) economisch belang. Dat is hier niet aangetoond. Er is door de gemeente voor zover wij weten geen inventarisatie gemaakt van de risico’s van dit project. Er staan vele (dure) woningen in Reeuwijk te koop en zoals eerder aangegeven is er geen behoefte aan dergelijke (dure) woningen.
43. Wij gaan er van uit dat GS bij de naleving en PS bij de opstelling van de Verordening de opvatting hanteren, dat de verbetering van de algemene financiële toestand van de gemeente niet kan gelden als “een groot maatschappelijk belang”. (art 15 , criterium a van de Verordening). Zou dat wel het geval zijn, dan zouden de verboden van de Verordening altijd met financiële argumenten terzijde kunnen worden gesteld, terwijl de bewoordingen van de Ontheffing duidelijk maken, dat (in de eerste plaats) sprake moet zijn van inhoudelijke, planologische gronden om een verbod van de Verordening terzijde te schuiven.
44. De Verordening eist voorts dat b) de provinciale belangen, zoals verwoord in de provinciale structuurvisie niet in onevenredige mate worden aangetast. Er is sprake van een “onevenredige aantasting”, aangezien het belang van de 10 woningen ter plaatse zeer gering tot nihil is, althans niet relevant bij de afweging van de toelaatbaarheid van een inbreuk op het provinciale ruimtelijke beleid.
45. Er zijn c) geen reële andere mogelijkheden om de bouw van tien woningen op De Steupel te realiseren. Dat is op zich juist, maar de bouw van 10 woningen is helemaal niet het (eind)doel van de Ontheffing. Het doel is het genereren van gelden voor de gemeente. Dat doel kan op allerlei manieren worden gerealiseerd.
46. Indien hier bedoeld wordt op de mogelijkheid om 10 woningen in een groene waterrijke setting mogelijk te maken: dat is op vele plaatsen binnen de gemeente mogelijk. Zie hierover meer onder § 3 en § 18.
47. Momenteel zijn er geen planologische bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen en er is ook geen reden voor de gemeente om te bouwen. Sinds 1967 heeft de gemeente het gebied niet willen bebouwen.
48. De Ontheffing is verleend onder

“ de voorwaarde dat de gemeente het plan vaststelt conform de afspraken uit de brief van 2005 ”

De gemeente voldoet hier niet aan: er is geen verplaatsing, er is geen sprake van 2 maar van 10 woningen, het overige deel van De Steupel zal niet onbebouwd blijven, het krijgt geen openbaar karakter, wordt niet toegankelijk(er) en niet bestemd met groen/openbaar gebied.

“ - en het voetpad of een andere oplossing”.

Hier ondergraaft de Provincie haar eigen, eerder gestelde voorwaarden voor de verlening van de Ontheffing.

De Steupel wordt niet (en dat is ook niet nodig) beter toegankelijk in het nu voorliggende plan.

Het voetpad waaraan wordt gerefereerd ligt buiten het plangebied en maakt De Steupel dus niet beter toegankelijk. Overigens heeft de gemeente hier onvoldoende eigendommen om een pad aan te leggen tot aan de volgende openbare weg ('s Gravenbroekseweg) en verzetten de particuliere eigenaren zich tegen een pad over hun terrein.

49. Van

“een impuls geven aan het recreatiegebied”,

door het onbebouwde gedeelte een openbaar karakter te geven is geen sprake. Het onbebouwde gedeelte wordt in de plannen een (niet toegankelijk) natuurcompensatiegebied. Een openbaar wandelpad aanleggen op de plaats van de natuurcompensatie vernietigt de compensatie en er treedt een conflict op met de (afgegeven vergunning in het kader van de) Flora en faunawet (zie de desbetreffende paragraaf).

Er is dus geen sprake van versterking van de recreatieve functie.

50. Derhalve is slechts de conclusie mogelijk dat de gemeente niet voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in de brief van 28 juni 2005. Derhalve is de ontheffing van 29 november 2011 onterecht verleend. De actualiteitsverklaring van 17 september 2013 verandert daar niets aan.

Er had een nieuwe ontheffing moeten worden verleend, actualisatie volstaat niet

51. De Raad van State heeft 13 maart 2013 het besluit van de gemeenteraad waarin het vorige bestemmingsplan is goedgekeurd, vernietigd. Dit betekent dat dat bestemmingsplan geacht wordt nooit te hebben bestaan. Bij brief van 17 september 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid Holland verklaard dat de op 29 november 2011 verleende ontheffing van de Verordening Ruimte Zuid Holland nog steeds actueel is. Het vragen aan Gedeputeerde Staten van Zuid Holland voor een zogenoemde actualiteitsverklaring en het gebruik hiervan voor dit nieuwe bestemmingsplan is juridisch onjuist omdat de status van een dergelijke verklaring onduidelijk is. De vraag is of beroep hiertegen mogelijk is, dan wel dat hiervoor moet worden uitgegaan van de verstrekte ontheffing uit 2011.
52. Door de gemeente is nu een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat weliswaar in hoofdlijnen overeenkomt met het vernietigde plan maar toch enkele belangrijke veranderingen kent. Het betreft onder andere het grotere bouwoppervlak en de nieuw toegestane bouwhoogten, die een hogere bouw mogelijk maken en dus meer impact hebben op de omgeving en de natuur. Wij vinden het dan ook, niet alleen juridisch onjuist dat niet de gebruikelijke procedure wordt gevolgd, maar ook inhoudelijk onjuist dat commissies, in het bijzonder de commissie Ruimte, niet worden geraadpleegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om, volgens goed democratisch gebruik, voor de commissie hun zienswijze daarover naar voren te brengen.
53. Daarnaast zou een nieuw officieel besluit van de provincie ook bestuurlijk juister zijn gelet op de grote veranderingen op de woningbouwmarkt en het verzoek van de provincie aan de gemeente om tot herprioritering (lees: reductie) van haar woningbouwprogramma over te gaan. Ook door deze herprioritering is woningbouw op De Steupel overbodig dan wel komen locaties beschikbaar waarop dit plan ook gerealiseerd zou kunnen worden. Het nu ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan wijkt op diverse punten af van het vernietigde bestemmingsplan, waardoor ook om die reden een nieuwe ontheffing gevraagd had moeten worden. Dit alles zou ook voor de provincie aanleiding moeten zijn voor een volstrekt nieuwe afweging en besluitvorming.

54. Voorts schrijf de provincie dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de huidige ontheffingsmogelijkheid in artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte.

“De onderhavige ontwikkeling is aan te merken als zo’n bijzondere omstandigheid.”

Waarom deze ontwikkeling zo bijzonder is, mist elke onderbouwing. Een weiland en een natuurperceel worden volgebouwd met 10 villa’s, zoals er in het plasseengebied al vele honderden zijn. De 10 villa’s zijn verre van bijzonder, het open landschap op deze locatie is juist bijzonder. De gemeente vernietigt het bijzondere karakter door het gebied te bebouwen, zoals al vele delen van het plasseengebied met vrijstaande villa’s omringd door water en riet zijn bebouwd.

55. De huidige Verordening Ruimte kent ook “duurzame verstedelijking” als een van de elementen waarop bestemmingsplannen moeten worden gebaseerd. In paragraaf 3 hebben wij aangegeven dat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan hieraan niet voldoet.

§ 7 Het ontwerp is strijdig met de Stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout van de raad.

56. De Stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout is door de raad vastgesteld op februari 2009 en in een nieuwsbrief verstrekt aan alle inwoners Reeuwijk in maart 2009. Hierin worden de weilanden aan De Steupel aangemerkt als “Groene geleidingszone” (dus geen bebouwing). In het verslag van de commissievergadering waarin dit besproken is (21 oktober 2008) is duidelijk aangegeven dat bebouwing van de weilanden aan De Steupel ongewenst is. Dit verslag is aangenomen door de Raad op 3 november 2008. De publicatie in Kijk op Reeuwijk (KoR) van 12 november 2008 heeft dezelfde strekking.

In de Stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout is op vele tekeningen en in de tekst aangegeven dat de weilanden aan De Steupel onbebouwd blijven. Daarnaast is op pagina 19 expliciet aangegeven dat de bestemming van het oude bestemmingsplan voor de weilanden aan De Steupel zal verdwijnen en verplaatst zal worden naar een andere locatie. Hieronder volgt de betreffende tekst:

“Recreatiewoningen

Grenzend aan het plangebied Reeuwijkse Hout ligt het bestemmingsplangebied De Sloene. Dit bestemmingsplangebied is onder meer bestemd voor de bouw van recreatiewoningen (daar genoemd zomerwoningen). Van het totale aantal van 45 recreatiewoningen zijn er 10 gerealiseerd en kunnen er nog 35 worden gebouwd. Hoewel de locatie een forse economische waarde vertegenwoordigt, is de gemeente Reeuwijk als eigenaar van deze grond tot nu toe niet overgegaan tot verdere invulling van deze bestemming. De natuur- en landschapswaarden ter plekke weerhouden de gemeente ervan om invulling te geven aan de bestemming. Anderzijds heeft de gemeenteraad uitgesproken dat deze planologische reserve niet verloren mag gaan. Er zijn enkele locaties in en om de omgeving van het plangebied Reeuwijkse Hout die als vervangingslocatie zouden kunnen dienen voor deze bestemming. Onder meer valt te denken aan de door de gemeente aangekochte gronden ten oosten van Reeuwijkse Hout en een gedeelte van de camping. De voorkeurslocatie of de meest wenselijke verdeling van de recreatiewoningen over de in aanmerking komende locaties behoort nog te worden bepaald. De ontwikkeling zal door de gemeente verder worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt deze bestemming te verplaatsen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zal worden verbonden dat de huidige bestemming aan De Sloene verdwijnt en dat de initiatiefnemer voor deze bestemming de economische waarde van deze gronden dient te vergoeden aan de gemeente Reeuwijk.”

57. Aan het hier besproken besluit van de gemeenteraad uit februari 2009 werd ook feitelijk invulling gegeven. De gemeente werkte aan een plan voor bebouwing op de in 2008 aangekochte gronden ten oosten van de Reeuwijkse Hout (de zogenoemde gronden Peeters). Daarnaast

heeft de gemeente in juni 2010 een intentieovereenkomst gesloten met de exploitant van de camping, die het plan betreffen om op zijn camping zomerwoningen ("recreatieve bungalows") te realiseren. De gronden Peeters zijn ook in deze intentieovereenkomst gevat.

58. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2013 het bestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout' vastgesteld. Hierin wordt de bouw mogelijk gemaakt van maximaal 300 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen "in een passende landschappelijke en natuurlijke omgeving". Hiermee is de in punt 55 aangehaalde vervangingslocatie voor de 35 recreatiewoningen ruimschoots gerealiseerd. Conform het besluit van februari 2009 zou de bestemming van zomerwoningen aan De Steupel daarmee moeten verdwijnen. Overigens zijn in dit bestemmingsplan ook twee nieuwe vrijstaande woningen opgenomen. De behoefte van 10 die de gemeente meent te zien, is hiermee al met 2 ingevuld.

§ 8 Het ontwerp is strijdig met de Structuurvisie Gemeente Reeuwijk.

59. De Structuurvisie Gemeente Reeuwijk is geactualiseerd en op 9 oktober 2013 is deze Structuurvisie 2013 – 2020 "Vitaliteit in het Reeuwijkse land" door de gemeente vastgesteld. Ook in deze update is veel aandacht voor behoud van waardevolle natuur en landschappelijke waarden waaronder het "slagenlandschap", en het tegengaan van verrommeling.
60. De ambitie van de gemeente is om "...de in het plassegebied aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te behouden dan wel te verbeteren.. Zij gaat uit van "het versterken van de aanwezige landschappelijke zonerings... "
61. Op blz 13 van de Structuurvisie noemt zij als belangrijkste knelpunten in het Reeuwijkse land onder andere dat "... samenhangende gebiedskenmerken verloren gaan door nieuwe ontwikkelingen die onvoldoende uitgaan van deze gebiedskenmerken".
De inspanningen van de gemeente (blz 25) zullen zijn "gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijke gebied, het cultuurhistorisch waardevol veenweide landschap . . . en de identiteit van de aanwezige bebouwingslinten. . . .
62. Een van de zeven kernambities is het vergroten van "vitaliteit door ruimtelijke kwaliteit". Daartoe wordt ondermeer op bladzijde 41 aangegeven dat "Het gebied rondom de Reeuwijkse Plassen wordt getransformeerd naar een waardevol natuurgebied als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden".
Het plangebied grenst aan de plas De Sloene en het Natura 2000 gebied van de plas Vetenbroek / Broekvelden ("surfplas").
63. Het volbouwen van De Steupel staat haaks op deze Structuurvisie ook al wordt het project De Steupel in deze Structuurvisie zonder enige onderbouwing benoemd tot "sleutelproject" (welk begrip overigens ook niet wordt onderbouwd).
64. In het ontwerp bestemmingsplan De Steupel wordt op blz 15 verwezen naar de Structuurvisie Gemeente Reeuwijk. Aangegeven wordt dat de gemeente zogenoemde "niches" in de woningmarkt wil bedienen. Er is geen rol van de gemeente als eigenaar van de gronden op De Steupel om daar nichemarkten te bedienen. De gemeente kan en mag niet worden gezien als een commerciële projectontwikkelaar.
65. Ook gaan wij ervan uit dat wanneer de gemeente stelt dat zij ruimte wil geven aan bijzondere woningen en woonmilieus dit plaatsvindt binnen de wettelijke, provinciale en eigen ruimtelijke kaders dat wil zeggen binnen de "rode contouren". Anders zou een verwijzing hierin naar het provinciale beleid niet correct zijn.

§ 9 Het ontwerp is strijdig met de Gebiedsvisie Plassengebied.

66. In de gebiedsvisie heeft de raad zijn beleid geformuleerd om open gebieden open te houden en de landschappelijke kwaliteit van het open weidelandschap te beschermen. Deze gebiedsvisie is op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld om een kader te bieden voor gewenste ontwikkelingen in het plassengebied. In de gebiedsvisie wordt (op pagina 10) onder andere aangegeven dat de openheid en de zichtlijnen van en over plassen en weiden kenmerkend zijn voor het plassen- en veenweidegebied.

Over De Sloene wordt op pagina 21 geschreven:

“... de plas Sloene heeft een landschappelijke hoge waarde door zijn driehoekige vorm, de in het westen gelegen weidepercelen, de diverse gave, complete legakkers en de kleidijk begroeid met riet en wilgen...”

Als beleidsuitgangspunt wordt in de Gebiedsvisie (pagina 29) aangegeven:

“Behoud en bescherming van de gebiedskwaliteiten van het veenweidegebied: de openheid, de zichtlijnen, het slotenpatroon (slagenlandschap), de oriëntatiepunten en de veenriviertjes...”

Over “wonen” wordt in deze gebiedsvisie aangegeven dat er beleidsmatig en fysiek geen ruimte is voor toename van het aantal reeds toegestane woningen. Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan als zij bijdragen aan een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. In het ontwerp wordt voorbij gegaan aan deze beleidsuitgangspunten. De ruimtelijke kwaliteit wordt (zoals eerder aangegeven) niet verbeterd.

§10 Het ontwerp is strijdig met provinciale regelgeving en provinciaal beleid

67. In het plan wordt geconcludeerd (beschrijving, 3.3):

“Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat planrealisatie niet leidt tot strijdigheden met vigerende ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden.

Deze stelling is onjuist. Hiervoor werd al gewezen op de strijdigheid met het eigen gemeentelijk beleid (de stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout, de structuurvisie Gemeente Reeuwijk en de Gebiedsvisie). Daarnaast is het voornemen om De Steupel te bebouwen in strijd met de bebouwingscontour, zoals die voorheen in het Streekplan Zuid Holland Oost was opgenomen en nu in de kaart die behoort bij de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

68. *Streekplan*

Het – inmiddels vervallen - Provinciale Streekplan Zuid Holland Oost is vastgesteld op 12 november 2003. De daarin genoemde bebouwingscontouren zijn deels gewijzigd in de Reparatie Bebouwingscontour van 28 juni 2006. Bij beide ligt De Steupel buiten de bebouwingscontour, dus buiten de rode lijn. Voor deze gebieden geldt het volgende: Nieuwe stedelijke functies zijn niet toegestaan, behalve in bijzondere gevallen. Dit is hier niet aangetoond. Citaat uit het streekplan:

“...SE 10 Het accommoderen van nieuwe stedelijke functies (zie paragraaf 3.4) buiten de bebouwingscontouren is niet toegestaan, behalve wanneer er sprake is van de in paragraaf 3.4 beschreven uitzonderingen. Dit met inachtneming van SE 4 inzake duurzaam waterbeheer en SE 3 inzake bescherming van groene contourgebieden.

Toelichting: Het provinciale beleid is erop gericht de hoofdfuncties van het groenblauwe raamwerk, te weten de agrarische functie, natuur, recreatie en landschap (inclusief de cultuurhistorische waarden) te handhaven en waar mogelijk te versterken. Nieuwe ont-

wikkelingen in het buitengebied die geen verband houden met een van de hoofdfuncties zijn niet toelaatbaar.

Bebouwingscontour: Contour rond stads- en dorpsgebied. Buiten bebouwingscontouren geldt een restrictief beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. In de Bijlage Bebouwingscontouren is voor elk stedelijk gebied van enige omvang de exacte ligging van de bebouwingscontour weergegeven op schaal van 1:25.000. Daarnaast is hier het onderscheid tussen stedelijk gebied en te ontwikkelen gebied weergegeven. Deze kaarten gaan bij de beoordeling van de ligging van de bebouwingscontour boven de plankaart."

69. Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland

Het ontwerp is strijdig met de Verordening Ruimte (met name: artikel 2) en de Structuurvisie van de Provincie Zuid Holland (met name: pagina 18), beide vastgesteld op 2 juli 2010. De beoogde bouwlocatie ligt buiten de zogenoemde rode bebouwingscontouren (kaart 1 bij de Verordening Ruimte). Afwijken van de verordening kan alleen in de in de Verordening genoemde gevallen of (daarbuiten), als wordt voldaan aan de voorwaarden die daarvoor in de Verordening staan vermeld. De geplande woningen kunnen niet in overeenstemming met deze Verordening worden opgericht.

Artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte luidt:

*" Lid 1 geen verstedelijking buiten bebouwingscontouren
Bestemmingsplannen voor gronden buiten bebouwingscontouren ... sluiten nieuwe bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken."*

In het ontwerpplan (beschrijving, p. 13) wordt gesteld dat met dit plan voldaan wordt aan de ontheffingsvoorwaarden van artikel 3 lid 2 van de Verordening Ruimte:

- a. een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving door investeringen;
- b. sanering van niet-passende functies die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals bedrijfsterreinen of terreinen met opslag in de openlucht;
- c. er worden niet meer woningen of andere functies toegestaan dan noodzakelijk is om te voldoen aan het gestelde onder a en b;
- d. de nieuwe functies brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven én
- e. voor zover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone, zoals aangeduid op kaart 4, moeten voor het toepassen van 'rood voor groen' aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een intergemeentelijke structuurvisie.

De gemeente geeft niet aan hoe aan deze voorwaarden zou worden voldaan.

Een "substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving door investeringen" is – ten op zichte van de bestaande situatie - op geen enkele wijze het resultaat van het vrij (niet, zoals voorheen: alleen als verplaatsing) toelaten van bebouwing op de Steupel. Voor zover de opsteller van het ontwerp bedoelt dat de beoogde bouw van 10 woningen een substantiële verbetering is van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten in vergelijking met het planologische regime onder het plan "De Sloene" wijzen wij op hetgeen wij hiervoor daarover naar voren brachten. Dat er geen ruimte is voor realisering van woningen bij wijze van overgangsrecht geldt temeer, daar de gemeente eigenaar is van het plangebied.

§11 De ontheffing van de Flora- en faunawet is ten onrechte afgegeven en niet bruikbaar voor dit bestemmingsplan.

70. Als bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd het rapport "Flora- en fauna toets" van Watersnip advies (projectnummer 10A023) van mei 2010.

In het gebied komt een groot aantal streng beschermde vogelsoorten voor die bijzonder kwetsbaar zijn in het plangebied (p. 16) en het gebied is belangrijk voor vleermuizen en de ringslang (zie p. 16 -17). Ook in het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat uit onderzoek is gebleken (ontwerpplan, beschrijving p. 26) dat de nu nog open percelen tussen De Steupel en De Sloene grote ecologische waarden herbergen. Dit heeft met name betrekking op het plas-dras-rietperceel tussen het grasland. Op dit perceel komen diverse diersoorten voor die in het kader van de flora- en faunawet zeer streng beschermd zijn. Dit zijn onder andere meervleermuis, ringslang, bittervoorn en kleine modderkruiper. Daarnaast dient de natte rietbiotoop ook als rust- en verblijfplaats voor roerdomp, watersnip en rietzanger. De kans op de aanwezigheid van de waterspitsmuis (tabel 3 bij de Flora- en faunawet, rapport de Watersnip, p. 19) en de Noordse woelmuis (ontwerpplan, p. 26, bijlage IV bij de habitatrichtlijn) kan niet worden uitgesloten.

In dit verband vermelden wij dat Reeuwijk en omgeving in de provincie Zuid Holland de belangrijkste habitat is waar ringslangen zich voortplanten. Volgens de stichting RAVON moet het plangebied worden beschouwd als een belangrijk voortplantingsgebied van de ringslang en Reeuwijk neemt in de strijd om het behoud van de ringslang een belangrijke plaats in.

Wij hebben kennis genomen van de door het ministerie van Economische Zaken afgegeven ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora en faunawet voor de waterspitsmuis en ringslang. Op de ontheffing komen hieronder nader terug.

Gegeven het mogelijk voorkomen van een of meer tabel 3 soorten en Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten (waaronder de Noordse woelmuis) in het rietperceel tussen de weilanden van het plangebied De Steupel zijn wij van mening, dat de volgende stappen moeten worden doorlopen:

- a) de bouw mag het voortbestaan van de soort niet in gevaar brengen
- b) er is geen alternatief voor de activiteit
- c) de activiteit past in een van de volgende belangen
(...)

Uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling

Een ontheffing op grond van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling mag volgens vaste rechtspraak niet worden verleend als het gaat om de soorten vermeld op bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voorts kennen wij geen reden (en bevat het ontwerpplan geen reden) waarom – in de zin waarin dat in de Flora- en faunawet is bedoeld – er voor de oprichting van tien woningen in De Steupel geen alternatief zou bestaan.

71. Wij hebben kennis genomen van de door het ministerie van Economische Zaken afgegeven ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora en faunawet voor de waterspitsmuis en ringslang. Deze ontheffing is gebaseerd op een vorig bestemmingsplan en kan niet voor het nieuwe plan worden gebruikt. Het oude plan is door de Raad van State vernietigd. Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is een nieuw plan met inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het vernietigde plan. Bovendien kan het huidige ontwerp bestemmingsplan nog wijzigingen ondergaan voordat het onherroepelijk definitief kan worden vastgesteld.
72. Een van de voorwaarden voor de ontheffing is het creëren van een natuurcompensatiegebied op het meest oostelijke weiland (perceel 3).

Nu is in het bestemmingsplan (blz 10) de mogelijkheid opgenomen voor een "ontsluiting" van perceel 3 voor de aanleg van een wandelpad, mits de aanleg en het gebruik ervan niet in strijd blijkt te zijn met de bepaling uit de Flora en Faunawet.

Het is natuurlijk volstrekt duidelijk dat openstelling van dit perceel de natuurcompensatie volledig teniet doet en dat het niet openstellen als een voorwaarde in de ontheffing had moeten worden opgenomen.

Nu is onduidelijk hoe een eventuele strijdigheid met de Flora en faunawet wordt vastgesteld.

73. In de afgegeven ontheffing is de algemene zorgplicht opgenomen op grond waarvan zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan beschermde en onbeschermde dieren en planten moet worden voorkomen.
- Gelet op de door de gemeente aangegeven planning van circa 1 woning per jaar betekent dit dat er in het plangebied inclusief voorbereidende werkzaamheden meer dan 10 jaar activiteiten plaatsvinden.
- Het is onvermijdelijk dat er schade plaatsvindt die met een korte doorlooptijd van het project redelijkerwijs kan worden beperkt. Daarom wordt niet voldaan aan een voorwaarde van de ontheffing.
74. In het rapport van De Watersnip zoals eerder hierboven vermeld wordt op blz 20 aangegeven dat het in te richten natuurcompensatie perceel 3, ingericht en functioneel moet zijn op het moment dat er gestart wordt met de ruimtelijke ingreep. Een compensatiegebied is pas functioneel wanneer daadwerkelijk verplaatsingen naar dit gebied hebben plaatsgevonden. Dit is via waarnemingen vast te stellen.
- Wij gaan er van uit dat hiermee een termijn wordt bedoeld van tenminste enkele broedseizoenen of evenzovele jaren.
- Uit uw planning blijkt nergens dat met deze termijn rekening wordt gehouden. Wij maken ons hier grote zorgen over.
75. Er wordt met betrekking tot de compensatie een relatie gelegd met de aanleg van het natuurperceel op de Oudeweg. Ten onrechte.
- De compensatie is binnenplans namelijk op perceel 3.
- Het buitenplanse perceel op de Oudeweg "... scheidt de mogelijkheid om een ecologische verbinding van perceel 3 via buitenplans perceel 4 naar de plas Ravensberg te realiseren. Dit is een plus in natuurwaarde." (Watersnip Advies: Inrichtingsplan perceel Oudeweg, Reeuwijk, februari 2012). De extra natuurwaarde is natuurlijk prima, maar staat los van het realiseren van het compensatiegebied (perceel 3) vóór aanvang van de bouwactiviteiten.
76. In de door het ministerie afgegeven ontheffing wordt verwezen naar het activiteitenplan De Steupel. Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat derhalve voor het gebruik van deze vergunning zowel perceel 3 als 4 afgesloten dienen te zijn.

§11 Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met rapport Ecologisch ingepaste woningen aan De Steupel, effecten op natuur en landschap van Watersnip Advies van mei 2008.

77. Watersnip Advies heeft in 2008 een rapport uitgebracht toen het (nooit uitgevoerde) voornemen bestond om twee "ecologisch ingepaste" woningen op te richten.

In het rapport uit 2008 wordt aan de bijzondere zichtlijn over het open weidelandschap van De Steupel een belangrijke landschappelijke waarde toegekend (zie pagina 8). Daarom worden de twee woningen met een uitgebreide argumentatie gesitueerd in de zuidoosthoek, en blijven de twee westelijke weilanden aan De Steupel geheel onbebouwd (zie blz 11 en 12). Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen redenen waarom nu wel in strijd met deze belangrijke landschappelijke waarde zou mogen worden bebouwd.

Het is dus onbegrijpelijk dat juist dit perceel tot woningbouwlocatie wordt bestemd. Een motivering daarvoor wordt niet gegeven.

Het komt ons ook voor dat het rapport van Watersnip advies van 2010 (Flora- en Faunatoets) niet in overeenstemming is met het rapport van mei 2008.

In het Ontwerpbestemmingsplan wordt ook geen aandacht besteed aan alternatieve woningbouwlocaties die minder impact op de natuur hebben en meer in lijn zijn met de eerdere besluitvorming van de gemeente met betrekking tot de Stedenbouwkundige visie Reeuwijkse Hout (zie hierboven).

§12 De Steupel grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur Nederland (EHS).

78. Voor EHS gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Nieuwe plannen die de wezenlijke kenmerken van het gebied significant aantasten zijn niet toegestaan. In de EHS kan niet worden gebouwd zonder degelijke onderbouwing.

Rond Reeuwijk liggen verschillende ecologische verbindingzones. Het gebied De Sloene ligt te midden van 2 van deze zones te weten de verbindingzone Bodegraven-Noord – Reeuwijk en de verbindingzone Boskoop/Reeuwijk – Noord Aa (zie het rapport van Watersnip advies, p. 11).

Daarnaast grenst de locatie aan internationaal beschermde natuurgebieden te weten het Natura 2000 gebied (de surfplas). In het ontwerp wordt aan de relatie met de nabijgelegen EHS en aangrenzende Natura2000 gebieden ten onrechte nauwelijks aandacht besteed. In het onderzoek van Watersnip Advies wordt aangegeven dat de geplande werkzaamheden geen effect hebben op beschermde gebieden. Dit wordt onvoldoende onderbouwd en is derhalve een bewijs uit het ongerijmde en mag niet als argument worden gebruikt.

Aannemelijker is een conclusie dat er wel degelijk effecten kunnen ontstaan op beschermde gebieden

§13 De open structuur en belevingswaarde van het landschap verdwijnen.

79. In het ontwerpplan (beschrijving, p. 5) wordt gesteld dat de kwaliteit en ecologische natuurwaarde van het plangebied richtsnoer zijn bij de ontwikkeling van het plangebied. Er wordt geheel voorbij gegaan aan het feit dat door 10 woningen die verspreid over het plangebied worden gebouwd, het open slagen-landschap verdwijnt. De zichtlijnen naar de achtergelegen gebieden worden in het plan overal onderbroken door bebouwing. De open structuur zou er bij gebaat zijn om bebouwing te beperken tot één gebiedsdeel en de rest echt open te laten (zoals overigens in het hiervoor besproken rapport "Ecologisch ingepaste woningen", Watersnip, mei 2008) ook is voorgesteld. In het ontwerp bestemmingsplan is het gebied dat onbebouwd blijft gelegen achter de toe te voegen bebouwing, zodat gezien vanaf de openbare wegen (de enige zinvolle zichtlijnen) de nieuwe bebouwingen zelfs het onbebouwde perceel aan het zicht onttrekken. De onbebouwde percelen worden volledig ingesloten door bebouwing, waardoor van enige open zichtlijn geen sprake meer is. Vanuit de terzichte constatering dat het open landschap de kwaliteit van dit gebied bepaalt, is het nu voorgestelde bebouwingsplan onbegrijpelijk.
80. In het ontwerpplan (beschrijving, blz 7) wordt geconstateerd dat aan de belevingswaarde van de huidige bewoners weinig tot niets zal veranderen. Hier wordt geheel voorbij gegaan aan het feit dat zij nu over een open weidelandschap met grote ecologische waarde, met een grote verscheidenheid aan diersoorten etc. uitkijken. Dit alles zou met de voorgenomen bebouwing verdwijnen. Ergo een groot verschil in belevingswaarde.
81. Nog schrijnender is dat met geen woord wordt gerept over de belevingswaarde voor de duizenden wandelaars die jaarlijks over De Steupel wandelen. De Steupel is een veelgebruikte route om van de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug naar het wandelgebied bij de Surfplas en de Reeuwijkse Hout te wandelen en de enige prettige wandelroute in het gehele plangebied waar het open weidelandschap nog kan worden ervaren. Alle overige routes vanuit de bebouwde kom zijn namelijk door de combinatie van een smalle weg, druk fietsverkeer (zeker op mooie dagen) en autoverkeer niet geschikt als wandelroute. De unieke belevingswaarde

voor duizenden wandelaars, die ook hier wordt bepaald door het open landschap, verdwijnt geheel als de voorgenomen bebouwing wordt gerealiseerd.

§14 Streekeigen beplanting en rietkraag zijn onduidelijk en niet te handhaven..

82. In het nieuwe bestemmingsplan (o.a. blz. 5) worden voorwaarden gesteld aan de beplanting ("streekeigen"), keuze van materialen e.d. waarvan het zeer de vraag is of de gemeente deze consequent kan handhaven. Bovendien is het criterium "streekeigen beplanting" onduidelijk en alleen al daardoor niet te handhaven.
83. Het is bovendien zeer de vraag of de daarnaast door de gemeente voorgestelde maatregelen voldoende zijn voor een stevige integratie van de ecologie en andere natuurwaarden in dit gebied. Kortom de compenserende maatregelen voor het behoud van natuurwaarden achten wij volstrekt onvoldoende.
84. Ons inziens biedt de Wro geen basis voor handhaving van voorschriften over het gebruik van materialen en streekeigen beplanting. Het is ons niet duidelijk hoe de gemeente verwacht die voorschriften te kunnen handhaven. En zelfs als handhaving juridisch mogelijk is, valt niet te verwachten dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voldoende prioriteit zal geven aan de handhaving van dit type voorschrift.

§15 Het karterend veldonderzoek is op de verkeerde locatie uitgevoerd.

85. In bijlage 4 (Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen) zijn de resultaten van het karterend veldonderzoek aangegeven. Uit de boorpuntenkaart (Bijlage 3 van het rapport) blijkt dat een gebied is onderzocht waarop niet volgens het ontwerp bestemmingsplan wordt gebouwd. Dit onderzoek heeft betrekking op een eerdere variant voor de bouw van een tweetal woningen op een ander deel van het plangebied (hiervoor besproken). Het gebied waar volgens het ontwerpplan wel gebouwd zal worden is blijkens deze kaarten niet onderzocht.
De vraag is of het onderzoek representatief is voor het gebied waarop de nieuwe bouwplannen betrekking hebben.

§16 Het akoestisch onderzoek is onvoldoende.

86. Het akoestisch onderzoek (bijlage 15) heeft betrekking op de situatie ten opzichte van de Oudeweg. Er wordt gesteld dat de woningen buiten de geluidszone van de Rijksweg A12 liggen. Er wordt echter geen onderbouwing van deze stelling gegeven, terwijl bij bepaalde windrichtingen het geluid van de A12 zeer aanwezig kan zijn. Aanvullend onderzoek is naar onze mening vereist.

§17 Het grondwaterpeil is onvoldoende onderzocht.

87. Het ontwerp bestemmingsplan is uitvoerig gedocumenteerd. Wij missen echter informatie over de mogelijke effecten op het grondwaterpeil. Dit peil zal veranderingen ondergaan als gevolg van bebouwing en verhoging van de percelen.
Uit recente ervaring weten wij dat dergelijke veranderingen effecten kunnen hebben op de woningen in de omgeving.

§18 Er zijn betere locaties voor vrijstaande woningen

88. Indien de gemeente ondanks het bovenstaande toch 10 kavels voor vrijstaande woningen zou willen aanbieden, dan zijn er buiten de reeds eerder genoemde locaties, nabij De Steupel alternatieven van vergelijkbare kwaliteit die veel beter passen in de bestaande ruimtelijke indeling, die minder impact op de natuur hebben en meer in lijn zijn met de eerdere besluitvorming. Ten noorden van De Steupel kunnen circa 5 vrije kavels gecreëerd worden in het ver-

lengde van De Steupel. Aan de Oudeweg heeft de gemeente in het bestemmingsplan Recreatiepark Reeuwijkse Hout 2 vrijstaande woningen toegevoegd. Westelijk daarvan zijn 2 eilanden beschikbaar waarop in lijn met de bebouwing van de Oudeweg, 2 of 4 vrijstaande woningen kunnen worden gepland. Hiermee zijn 9 tot 11 percelen van vergelijkbare kwaliteit te creëren die veel beter passen in de bestaande ruimtelijke structuur.

Conclusie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft binnen een kort tijdsbestek meerdere plannen voor De Steupel ontwikkeld variërend van geen bebouwing, 2 ecologische ingepaste woningen, 10 woningen van 8,5 meter hoogte, tot het voorliggende ontwerpbestemmingsplan met 10 nog grotere woningen van 10,5 meter hoogte. De raad geeft niet aan, waarom een telkens groter en massaler ontwerp aanvaardbaar zou kunnen zijn, ondanks de onmiskenbare strijdigheid met eerdere eigen plannen en met thans geldende gemeentelijke, provinciale en landelijke plannen, regels (contouren) en beleid.

In onze ogen is de onderbouwing van de gemeente voor het plan om te bouwen op De Steupel gelegenheidsargumentatie om te camoufleren, dat de grondopbrengst het eigenlijke doel van het plan is.

Het plan is derhalve in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat het huidige plan niet kan en mag worden uitgevoerd en dat een geheel nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld met inachtneming van de Wro, de verordening ruimte, het gemeentelijke en provinciaal beleid en de bovenstaande punten. Naar onze mening kan dit tot geen andere conclusie leiden dan dat de weilanden aan De Steupel onbebouwd moeten blijven.

Gelet op de vele tegenstrijdigheden in de plannen van de afgelopen jaren, het ontbreken van een heldere visie op het gebied en het ontbreken van goede ruimtelijke ordening, verzoeken wij u dit bestemmingsplan niet vast te stellen. De Stichting Natuurbehoud De Steupel zal niet schromen zo nodig gerechtelijke stappen te nemen.

Wij vertrouwen erop met het bovenstaande ons standpunt duidelijk te hebben verwoord en ontvangen gaarne van u een ontvangstbevestiging van deze brief.

Als bijlage van deze brief treft u ons plan "Natura De Steupel" aan waarin wij voorstellen doen om te komen tot een versterking van de natuur- en recreatieve waarden van De Steupel. Deze maatregelen leiden tot vergroting van de langschappelijke waarde, de biodiversiteit, de beleevingswaarde voor duizenden wandelaars, kortom van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in al zijn facetten. Natura De Steupel is volledig in lijn met al het gemeentelijke en provinciale beleid. De gemeente behoort goede ruimtelijke ordening te plegen en dit zou er toe leiden dat een plan als Natura De Steupel zou worden opgesteld. De Stichting Natuurbehoud De Steupel is graag bereid dit plan samen met de gemeente uit te werken en te realiseren.

Tenslotte vermelden wij dat wij een digitale versie van onze zienswijze en ons plan "Natura De Steupel" hebben verstuurd naar de heer Mr. Th.L. van Deursen met het vriendelijke verzoek om voor verdere verspreiding te zorgen naar onder meer de leden van de commissie Ruimte en de leden van de Gemeenteraad.

Hoogachtend,

T.P.L.M. van Beek

Mede namens Stichting Natuurbehoud De Steupel

R.L. Speelman

J.L.W.M. de Jong