



**OVER
MORGEN**

**Rapport over het plan
“De Hoeken”
- raadsmotie 2018-13**

November 2018



Conclusie Aanleiding



Het proces

Het verloop van de gesprekken

Polarisatie

Verwachtingen rondom participatie

Financiële randvoorwaarden

Inzicht in mogelijke varianten



De kader van de Omgevingsvisie Giessenlanden 2017

Past het initiatief binnen de Omgevingsvisie?



Conclusie en aanbevelingen



Conclusie

De conclusie is dat het initiatief zorgvuldig rekening houdt met de omgeving. Het is getoetst aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Giessenlanden.

Naar aanleiding van gesprekken en reacties uit de omgeving is het initiatiefplan aangepast en zijn 12 woningen landschappelijk ingepast. Een 18 ha weidelandschap blijft behouden dankzij private financiering van de toekomstige eigenaren en de waarborg voor de toekomst met een beheersplan.



De locatie “De Hoeken”

Gelegen ten noordoosten van Hoornaar





Impressie van Weidelandgoed “De Hoeken”

7 woningen in de polder, 5 in de lintbebouwing





De aanleiding

- > **Het weidelandgoed “De Hoeken”**, een plan van een particulier initiatiefnemer
 - > Circa 2 ha bouwgrond met 12 kavels voor woningen, circa 18 ha weidelandschap.
 - > Het eigendom omvat agrarische grond dat in de afgelopen 10 jaar extensief is beweid.
- > Een groep bewoners is tegen het plan en verenigen zich in de **Initiatiefgroep Binnenstebuiten**. Zij verzamelen circa 1100 handtekeningen en maken “Niet bouwen in de polder” tot verkiezingsinzet.
- > De **Raadsmotie** op Raadsvoorstel 2018-13 komt voort uit de bezwaren van IBB:
 - > Verzoek om op een aantal punten een aanvulling op het raadsvoorstel te geven;
 - > Treed opnieuw in overleg met betrokkenen;
 - > Onderzoek de onderbouwing van mogelijke varianten.

***“Kan Over Morgen een professionele
procesbegeleiding leveren
om met betrokken partijen
tot een oplossing te komen
zoals aangegeven in de motie van de raad
d.d. 13 juli 2018?”***



Het proces

- Het verloop van de gesprekken
- Initiatiefgroep Binnenstebuiten
- Polariseratie
- Verwachtingen rondom participatie
- Financiële randvoorwaarden
- Inzicht in mogelijke varianten



Het verloop van de gesprekken

Over Morgen heeft bij de gesprekken betrokken: de projectontwikkelaar en zijn adviseur, het bestuur van IBB (3), individuele bewoners (6 voor- en 2 tegenstanders die zich kenbaar hebben gemaakt bij de gemeente) en de wethouder en de beleidsambtenaar.

Er is een keuze gemaakt om bij het gezamenlijke gesprek met betrokkenen verschillende meningen uit de gemeenschap te horen.

IBB heeft de uitnodiging voor een gezamenlijke gesprek van de hand gewezen omdat zij uitsluitend een gesprek met de initiatiefnemer wilden. Daarbij werd de gemeente, de wethouder, uitgesloten als gesprekspartner omdat er geen vertrouwen is in de onafhankelijke positie van de gemeente.

Er is vervolgens apart met IBB, initiatiefnemer en beleidsambtenaar een overleg gevoerd waarbij duidelijk werd dat IBB niet inhoudelijk wilde ingaan op het plan. Zij willen slechts praten over een plan zonder woningbouw.



Het verloop van de gesprekken

Wat je redelijk vindt hoe een gesprek wordt gevoerd, hangt mede af hoe je denkt over de spelregels. Wanneer de spelregels van de ander je niet aanstaan, kun je de spelregels belachelijk maken en als niet relevant afdoen. De indruk bestaat dat IBB de ander, of dat nu de gemeente, een bewoner of een derde is, per definitie niet serieus neemt. Zij speelt het spel op de persoon en niet op de bal (de inhoud) waardoor de emoties worden aangewakkerd. Op deze wijze kan een inhoudelijke discussie niet gevoerd worden.

De opdracht in de motie om te streven naar maximaal draagvlak is met deze houding van IBB onmogelijk gebleken. Zij wijzen het doel van de gesprekken om te komen tot een aanvaardbare oplossing van de hand. Ze willen niet in gezamenlijkheid met de andere betrokkenen over het plan praten en informatie uitwisselen. Ze willen ook niet de geheimhouding en vertrouwelijkheid van de gesprekken onderschrijven.



De initiatiefgroep Binnenstebuiten

Initiatiefnemer heeft op 30 januari een inloopavond gehouden om reacties te krijgen op zijn initiatief. IBB heeft geen reactie gegeven. Uitnodigingen van initiatiefnemer om te overleggen over het plan zijn van de hand gewezen. Op 1 maart 2018 is een overleg gevoerd met IBB en de gemeente waaruit bleek dat ze niet willen meedenken over een plan met woningen. Ze willen alleen meedenken over verbetering van natuur- en landschap in het gebied.

IBB start vervolgens een petitie met stellingname tegen het plan De Hoeken en halen circa 1100 handtekeningen op. IBB heeft in de afgelopen maanden laten zien dat haar doel is om haar verzet tegen het plan tot inzet van de verkiezingen te maken.

Er is sprake van groeiende polarisatie: de tegenstelling en het wantrouwen groeit.



Polarisatie

Op 1 oktober 2018 wordt de Vereniging IBB opgericht waarbij de doelstelling is om woningbouw in De Hoeken tegen te gaan. IBB wil haar doelstelling realiseren door actieve deelname aan de door de overheid georganiseerde overleggen en inspraakprocedures.

Van totaal 2018 huishoudens in Hoornaar, Hoogblokland en Noordeloos zijn 173 huishoudens lid van IBB (bron: aantal huishoudens Omgevingsvisie, mededeling IBB over het aantal leden).

Er is sprake van polarisatie binnen de kring van betrokkenen: de tegenstellingen worden vergroot weergegeven en het wantrouwen naar mensen buiten de groep groeit. Er is sprake van “wij” – “zij”. Dit polariserende effect kan zichzelf vervolgens gemakkelijk versterken in een gelijkgestemde groep.



Polarisatie

IBB blijkt andere opvattingen te hebben over wat zij als betrouwbare informatiebronnen, argumenten, methoden en experts beschouwen en hanteert andere normen dan die de gemeente hanteert.

Wanneer mensen elkaar eenmaal als onredelijk, onbetrouwbaar of kwaadwillend zien, gaan ze elkaar ook zo bejegenen, zo blijkt uit psychologische onderzoeken.

Als voorbeeld verwijs ik naar de inspraakreactie van IBB “De perceptie van de IBB op het overlegproces” van 30 oktober 2018, waarin IBB in negatieve bewoordingen en oordelen aangeeft dat het overlegproces totaal is mislukt. IBB heeft andere denkbeelden over het inrichten van het proces om de motie van de raad uit te voeren. Alles wat van hun eigen opvatting afwijkt, wordt in negatieve en neerbuigende bewoordingen afgedaan.



Verwachtingen rondom participatie

Voorafgaand aan een participatieproces bij initiatieven uit de samenleving moet duidelijk zijn wat er van de omwonenden wordt gevraagd: een reactie op het initiatief, meedenken of meebeslissen? Wat kan en mag er van de initiatiefnemer worden verwacht bij het ophalen van de reacties? Tot hoever kan de initiatiefnemer verplicht worden om zijn plan aan te passen? Is de spelregel om op zoek te gaan naar consensus, consent of geldt een meerderheid van stemmen over draagvlak voor het initiatief? Volgens de Omgevingsvisie en de daarin opgenomen routekaart heeft de initiatiefnemer de verplichting om in dialoog te gaan met zijn directe omgeving over het initiatief.

Uit houding en gedrag blijkt dat IBB niet wil deelnemen aan de dialoog met de initiatiefnemer. Ieder heeft het recht om deze keuze te maken om de bezwaren pas in het stadium van de inspraakprocedure in te brengen en dus niet deel te nemen aan de voorafgaande fase.



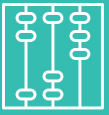
Verwachtingen rondom participatie

In deze situatie is er weerstand tegen verandering. IBB wil het huidige weidelandschap met de huidige natuurwaarden behouden en is tegen iedere vorm van bebouwing. Ze baseren hun standpunten op aannames en vooronderstellingen.

Als er weerstand is tegen verandering is het voor een initiatiefnemer moeilijk om tot een plan met draagvlak te komen, zeker als er een zodanige polarisatie is opgetreden dat er geen gesprek en dus geen dialoog plaatsvindt. Er is geen participatie mogelijk als bewoners weigeren om met elkaar in gesprek te gaan.

De participatie in de situatie van plan De Hoeken omvat de mogelijkheid om mee te denken, suggesties en reacties te geven ten aanzien van het initiatief. Voor zover mogelijk past de initiatiefnemer zijn plan aan zodat er meer draagvlak voor het plan kan ontstaan.

De gemeente heeft geconcludeerd dat de initiatiefnemer alles gedaan heeft om zijn plan te toetsen bij omwonenden en om draagvlak te verwerven.



Financiële randvoorwaarden

De initiatiefnemer geeft voor de realisering van zijn plan een zodanige financiële onderbouwing aan dat het in standhouden van het weidelandschap gerealiseerd kan worden door de verkoop van de kavels met jaarlijkse bijdragen van de eigenaren in een onderhouds- en beheersfonds (met een -nog op te richten- Stichting). Op deze wijze is voor initiatiefnemer het plan haalbaar. Het risico van het totale plan ligt bij de initiatiefnemer en de toekomstige eigenaren.

Bij de beoordeling van het principeverzoek wordt de haalbaarheid van het plan en de cijfermatige onderbouwing in hoofdlijnen op realisme getoetst door de gemeente. Nadere eisen kunnen in de volgende fase bij het verlenen van de omgevingsvergunning gesteld worden.

Vertrouwelijke bedrijfsgegevens

In punt 4 van de motie wordt gevraagd om transparantie te geven over de verschillende varianten. Deze transparantie voor de cijfermatige onderbouwing wordt echter beperkt door het wettelijke recht om bedrijfsgegevens geheim te houden. Deze geheimhouding heeft invloed op het inzichtelijk maken van de mogelijkheden voor varianten van het plan.



Financiële randvoorwaarden

Het kostte enige moeite om in het kader van dit onderzoek inzicht te krijgen in de cijfers van het plan van de initiatiefnemer die zijn uitgewisseld tussen de verschillende partijen.

De raad gaf aan dat er cijfers op tafel zijn gekomen tijdens de discussie hierover in de raad. Deze cijfers kunnen echter niet zonder verdere uitleg zomaar verstrekt worden vanwege de (verschillende) aannames die tijdens het raadsoverleg zijn gedaan. De cijfers kunnen daarom niet aan Over Morgen worden verstrekt, aldus de griffier.

De raad wil meer duidelijkheid over het transparant uitwisselen van informatie en een adequate onderbouwing van de mogelijke varianten bij de herinrichting van polder De Hoeken. Hierbij moet de grens van de vertrouwelijkheid van de financiële gegevens worden gerespecteerd.



Financiële randvoorwaarden

De planeconoom van Over Morgen, de heer Materman, heeft vertrouwelijk gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer en zijn adviseur. Hij kreeg daarmee inzicht in de cijfermatige onderbouwing van het plan zodat hij de opzet van het initiatiefplan heeft kunnen toetsen. In dit stadium van planvorming is de raming nog globaal.

- › Een aantal kostenposten kunnen naar verwachting nog geoptimaliseerd worden zoals bijvoorbeeld planschade en de posten van civieltechnisch werk.
- › Onze indruk is dat de opbrengsten voorzichtig zijn geraamd. In de huidige markt zien wij een extra opbrengstpotentie van 5 tot 10%.
- › Er wordt niet met rente over de kosten en opbrengsten gerekend, wat wel gebruikelijk is. Per saldo is dit een kostenpost die niet is geraamd.
- › Er is gerekend met een (gebruikelijke) post Winst& Risico, waarbij een percentage rond 10% redelijk is.
- › Het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur leidt tot waardevermindering, die de initiatiefnemer heeft meegenomen in de berekeningen, hetgeen ook gebruikelijk is.



Financiële randvoorwaarden

Vanuit de uitgangspunten van het plan zou een vermindering van een of twee kavels wellicht mogelijk zijn, maar deze variant zet de haalbaarheid van het totale plan onder druk. Het verhoogt bovendien het risico voor initiatiefnemer dat het toekomstig beheer niet gewaarborgd is.

Een discussiepunt met IBB over de financiële onderbouwing is het al dan niet opnemen van de waarde van de grond als deze wordt ingebracht in een berekening van de variant “natuur / geen woningen”. De agrarische grond vertegenwoordigt een economische waarde die daalt als de bestemming wijzigt naar natuur. Het veroorzaakt waardevermindering van de grond. Deze variant “zonder woningbouw” is dan ook geen financieel haalbare variant voor initiatiefnemer.

Verder is er een discussie geweest om de voorwaarden op te leggen aan het beheer van de (agrarische) gronden zodat het weidelandschap behouden blijft. Deze beperkingen leiden eveneens tot financiële waardevermindering. In het voorgestelde plan is een beheerplan opgenomen waarbij vrijwillig overeengekomen wordt met de gemeente om maatregelen te nemen die de natuurwaarden in stand houden en bevorderen.



Financiële randvoorwaarden

Door IBB is aangegeven dat de gemeente de grond zou kunnen aankopen dan wel via het opleggen van beperkende regels ten aanzien van het beheer de natuurwaarden in stand kan houden. Dit betekent echter dat er financiële middelen voorhanden moeten zijn om initiatiefnemer te compenseren voor de schade die daardoor ontstaat. Vooralsnog zijn die er niet.

Het opleggen van de bestemmingswijziging dan wel opleggen van beperkende regels heeft planschade voor initiatiefnemer tot gevolg die voor rekening van de gemeente komt. Bovendien is er met een bestemmingswijziging nog geen beheerplan. Het is zeer de vraag of een dergelijke wijziging de toets van de rechter doorstaat.

Dit punt gaat ook volledig voorbij aan het voorliggende plan.

De eigenaar wil de investering in zijn grond omzetten in een plan waarbij zowel woningen als het weidelandschap wordt behouden. Dit komt tegemoet aan de wens om het landschap te behouden, waarbij 2 ha als financiële drager fungeert voor het instandhouden van het landschap.



Aanvullende toetsingscriteria

In de gesprekken met betrokkenen zijn nog aanvullende criteria aangedragen om bij de besluitvorming te betrekken:

1. Rekening houden met de belangen van de eigenaar van de grond;
 - > Voldoet het aan de woonwens van de initiatiefnemer om zijn eigen woning te bouwen?
2. Financiële randvoorwaarde: het moet financieel betaalbaar en uitvoerbaar zijn;
3. Rekening houden met algemene belangen als natuurbehoud,
 - > Toetsen aan een Beheersplan, gericht op het toekomstig waarborgen van het behoud van de landschappelijke kwaliteit van het gebied.
 - > Het veiligstellen van de ecologische potentie door de oprichting van een stichting (borging van het in standhouden van het botanische en landschappelijke beheer met een financieel fonds);
 - > Toegang door het gebied garanderen met een openbaar fiets- en wandelpad;



4. Rekening houden met algemene belangen als volkshuisvesting;
 - > Onderzoek voor welke doelgroep wordt gebouwd: hoog/laag segment, senioren of starters.
 - > Kan de woningbehoefte voor starters en middenklasse uit de lokale dorpen vervuld worden?
5. Rekening houden met de landschappelijke inpassing, de openheid van het gebied respecteren;
 - > Cultuurhistorisch bouwen en aansluiten bij de bouwstijl van de aanwezige lintbebouwing;
6. Rekening houden met welzijn;
 - > Het wandelpad vormt een nieuw ommetje bij Hoornaar;
7. Rekening houden met de veiligheid van wandelaars en fietsers:
 - > Het ommetje voorkomt dat wandelaars langs de weg (de Hoge Giessen) moeten lopen;
 - > Veilige doorsteek voor kinderen uit Minkeloos op weg naar school in Hoornaar;
8. Rekening houden met de belangen van de omgeving.



Impressie van Weidelandgoed “De Hoeken”

7 woningen in de polder, 5 in de lintbebouwing

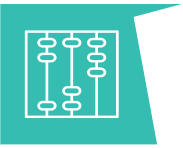


Criteria	planvoorstel - 12 woningen - 7 woningen in het midden, 5 in de lintbebouwing	variant - 10 woningen, 7/5 woningen in het midden, 3/5 in de lintbebouwing
	Bestemming natuur - 18 ha	Bestemming natuur 18ha
Belang eigenaar/ initiatiefnemer	Positief, realisatie van het plan	Discutabel of dit plan nog financieel haalbaar is.
Financiële haalbaarheid	Financieel haalbaar plan. Inbreng van agrarisch grond met omzetting naar natuurwaarde is haalbaar.	Haalbaarheid komt onder druk te staan. Optimalisaties moeten worden doorgevoerd.
Borging toekomst van natuurwaarden en gebiedsbeheer	Positief - waarborg door voldoende jaarlijkse afdracht door 12 eigenaren, voldoen aan beheersplan.	Discutabel – omvang jaarlijkse afdracht voor beheer en onderhoud door minder eigenaren, beheersplan onder druk.

Criteria	planvoorstel - 12 woningen - 7 woningen in het midden, 5 in de lintbebouwing	variant - 10 woningen, 7/5 woningen in het midden, 3/5 in de lintbebouwing
	Bestemming natuur - 18 ha	Bestemming natuur 18ha
Opgave woningbouw	Woningbehoefte sluit aan op de vraag. Woningen van kopers beschikbaar voor starters en middengroep	Woningbehoefte sluit aan op de vraag. Woningen van potentiële kopers beschikbaar voor starters en middengroep
Landschappelijke inpassing	Positief, kleinschalig, met randvoorwaarden om het plan goed in te passen	Positief, kleinschalig, met randvoorwaarden om het plan goed in te passen
Welzijn	Positief, realisatie van een nieuwe rondwandeling	Positief, realisatie van een nieuwe rondwandeling

Criteria	planvoorstel - 12 woningen - 7 woningen in het midden, 5 in de lintbebouwing	variant - 10 woningen, 7/5 woningen in het midden, 3/5 in de lintbebouwing
Veiligheid wandel- en fietspad	Positief: realisatie van een veilige wandel- en fietsroute	Positief: realisatie van een veilige wandel- en fietsroute
Belang omgeving	Zorgt voor goede landschappelijke inpassing, openbaar en toegankelijk recreatie gebied,	Zorgt voor goede landschappelijke inpassing, openbaar en toegankelijk recreatie gebied

De variant met minder dan 12 woningen blijkt dus financieel meer risico te betekenen en zet de financiële haalbaarheid onder druk. Als de financiën voor de borging voor de natuurwaarden onder druk komen te staan komt dit niet tegemoet aan de wensen om het weideland duurzaam te behouden.



Variant zonder woningbouw

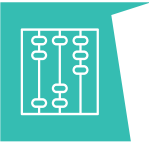
IBB wil dat de situatie blijft zoals het nu is en de huidige natuurwaarden, die met (vrijwillig) extensief beheer tot stand zijn gekomen, behouden.

De vraag die impliciet aan de orde is, is de vraag of op deze locatie woningbouw toegestaan is. Over deze vraag zijn in het verleden al verschillende besluiten genomen.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat in **Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon** 18 december 2008 woningbouw toestaat:

- Het gebied ten noordoosten van de kern Hoornaar is een geschikte locatie voor een landgoed (een agrarisch restgebied).

Agrarische restgebieden zijn gebieden die slecht bereikbaar zijn en gekenmerkt worden door een slechte agrarische structuur.



Variant zonder woningbouw

De randvoorwaarden die daarbij zijn aangegeven:

- Landgoederen alleen toegestaan in ruimtelijke en agrarische onrendabele restgebieden die dreigen te verrommelen.
- Het landgoed dient een weidelandgoed te zijn dat aansluit op het bestaand stedelijk gebied met een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 10 ha en maximaal 20 ha.
- Het karakter van het open veenweidegebied met koeien dient behouden te blijven.
- Tevens moet het landgoed een meerwaarde te hebben in de vorm van een recreatief uitloopgebied waarbij minimaal 90% uit openbaar gebied bestaat.

Het college heeft al twee keer in 2011 en 2014 ingestemd met een principebesluit (zie Raadsinformatiebrief **2011-44**, Raadsinformatiebrief **2014-19**).

De variant zonder woningbouw komt pas aan de orde indien de raad zou besluiten dat er geen woningbouw mag plaatsvinden, in afwijking van eerder genomen besluiten en het kader van de Omgevingsvisie.



Variant zonder woningbouw

IBB dringt aan op het onderzoeken van subsidieregelingen in het kader van het behouden van de natuurwaarden, te financieren via subsidies. Hoe er een fonds moet worden gevormd om het beheer te waarborgen is onduidelijk.

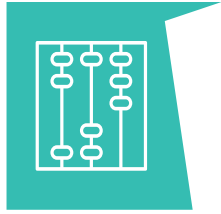
- › Subsidies voor agrarische grond of natuur zijn onzeker en bieden geen waarborg voor toekomstig beheer en behoud van het weidelandschap.
- › Beheersubsidies voor agrarisch beheer (natuurboeren, natuur inclusief boeren etc.) van provincie Zuid-Holland, het Rijk, waterschap Rivierenland zijn ingewikkelde regelingen en in een aantal gevallen niet van toepassing op 20 ha grond (te klein van omvang).



Variant zonder woningbouw

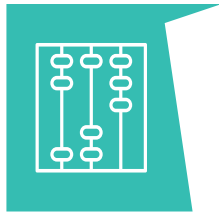
- De grondprijs van agrarische grond is gemiddeld € 6,15 terwijl de waarde van grond met bestemming natuur € 1 euro bedraagt. Het omzetten van de bestemming “agrarisch” naar “natuur” levert een waardeverlies op voor de eigenaar dat op een of andere wijze gecompenseerd moet worden.
- Als de natuurwaarden behouden moeten blijven, zonder woningen, dan is het initiatief niet mogelijk. Voor de eigenaar is dan de optie aan de orde om de grond te verkopen aan de hoogst biedende om zo de economische waarde van zijn grond uit te nutten.
- Als de natuurwaarden behouden moeten blijven, zonder woningen, dan zou de grond moeten worden aangekocht van de initiatiefnemer, die er met een beheerplan voor zorgdraagt dat de gronden de natuurwaarden behouden.

Criteria	Geen woningbouw – bestemming agrarische grond	Geen woningbouw – Bestemming wijzigen naar natuur
Belang eigenaar	Economisch uitnutten van het eigendom	Derving grondwaarde door bestemmingsplanwijziging – planschade
Financiële haalbaarheid	Verkoop agrarische grond tegen hoogste biedende partij	Derving grondwaarde voor eigenaar, minimaal € 5 per m ² (20 ha)
Borging toekomst van natuurwaarden en gebiedsbeheer	Risico van economisch uitnutten betekent dat bestaande natuurwaarden degraderen, geen borging voor de toekomst, louter op vrijwillige basis extensief beheer	Onzekere tot geen borging in de toekomst, onzekerheid door wijzigingen in subsidies en van het beleid



Past het initiatief binnen de visie?

- > De gemeente toetst of het initiatief past binnen het vastgestelde kader van de Omgevingsvisie Giessenlanden.
- > Een Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen over alle aspecten van de fysieke omgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente Giessenlanden en kijkt vooruit op de langere termijn. In de visie geeft de gemeente aan hoe zij in samenwerking met de inwoners wil zorgen voor de ruimte om ons heen.
- > Omgevingsvisie Giessenlanden gaat uit van “Ja, mits.”
Vanuit het principe ‘Ja, mits’ kan het gemeentebestuur bijdragen aan het welslagen van het initiatief. Een uitnodigend beleid, dat de verantwoordelijkheid óók legt bij de initiatiefnemer en het ‘mits’ baseert op de omgevingswaarden die in hoofdstuk 3 omschreven zijn. Elk initiatief dat bijdraagt aan de vastgestelde omgevingskwaliteiten verdient het om gerealiseerd te kunnen worden.



Omgevingskwaliteiten

De gemeente toetst het initiatief aan de 8 omgevingskwaliteiten

1. Koesteren van het karakter van het dorp;
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis zijn van belang voor de huidige kwaliteit en identiteit.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt...
4. Samenhang tussen dorpen, het landschap en het water beschermen, benutten en versterken...
5. Leefomgeving is functioneel, veilig en draagt bij aan de gezondheid...
6. Stimuleren van duurzame maatregelen...
7. Ruimte bieden aan innovatie zonder afbreuk van de kwaliteiten...
8. Evenwicht behouden tussen waterhuishouding en het slagenlandschap.

> Zie Hoofdstuk 3 Omgevingsvisie

8 Omgevingskwaliteiten voor duurzame ontwikkeling in de gemeente Giessenlanden

1 Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.

2 De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.

3 Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag.

4 De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.

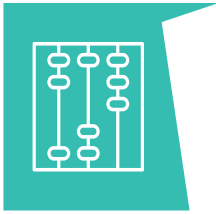
5 De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.

6 Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.

7 Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.

8 Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

buitengewoon...
Gemeente Giessenlanden

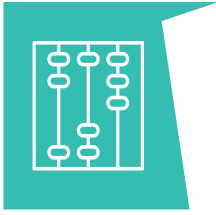


Van idee naar vergunning

Stappenplan voor een initiatief

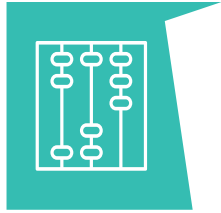
- > past binnen de omgevingskwaliteiten uit hoofdstuk 3, versterkt deze of doet daar geen afbreuk aan.
- > past binnen de visie zoals omschreven in hoofdstuk 4 en draagt bij aan de agenda voor de toekomst of vormt tenminste geen onomkeerbare belemmering
- > sluit aan bij de rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer in hoofdstuk 5 en volgt de 'routekaart'.





Past het initiatief binnen de visie?

- › Het initiatief past en versterkt de omgevingskwaliteiten uit **hoofdstuk 3** (zie hierboven);
- › Het is in lijn met de in **hoofdstuk 4** aangegeven kerngerichte aanpak voor Hoornaar, pag.43 e.v.
 - › Bouwen naar behoefte; scheppen van voldoende betaalbare woonruimte voor jongere en oudere dorpsgenoten: de 12 kopers laten woningen voor jongeren en middensegment achter zodat er woonruimte beschikbaar komt, het aanbod sluit aan op de vraag.
 - › Wandelpaden en routes...aanleggen: er wordt een nieuwe doorsteek gemaakt over De Hoeken, waardoor veilig gewandeld en gefietst kan worden van en naar Hoornaar / Minkeloos;
 - › Activiteiten stimuleren, zoals het ervaren van het landschap”: er kan een nieuw rondje gewandeld worden (het wandelen langs de weg de Hoge Giessen kan vermeden worden);
 - › Behoud aantrekkelijk landelijk dorp met daarbij passende...recreatie...voldoende groenvoorzieningen en openbare ruimte: er wordt 18 ha natuurwaarde behouden en geborgd met behoud van een aantrekkelijk landelijk dorp.

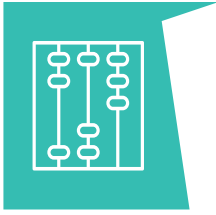


Woningbouw en Zorgvuldig ruimtegebruik

Het plan omvat 12 bouwkavels waarvoor woningen in het dure segment zijn voorzien. De gemeente overweegt hierover: “Hoewel we in de woonvisie (2016) aangeven terughoudend te zijn met woningen in het dure segment, is voor alle woningen een potentiële koper in beeld”.

De woningen voorzien in een regionale behoefte en sluiten aan bij de regionale Woonvisie.

Voor de huidige kavels zijn met lokale en regionale kopers intentie afspraken gemaakt tot aankoop. Zodra het principebesluit is genomen worden deze intenties omgezet in overeenkomsten. Dit betekent dat het aanbod aansluit bij de vraag. De kopers laten woningen achter voor lage, midden en hogere segment. Er is behoefte aan woningen voor starters en senioren zodat dit aansluit bij de woningbehoefte.



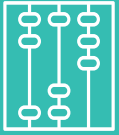
Past het initiatief binnen de visie?

Het initiatief sluit aan bij de rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer in **hoofdstuk 5** en volgt de 'routekaart' van idee naar vergunning.

Het initiatief staat centraal, met het principe 'Ja, mits'. Zo draagt het gemeentebestuur bij aan een uitnodigend beleid, dat de verantwoordelijkheid óók legt bij de initiatiefnemer.

Initiatiefnemer geeft aan dat bij de start van de bestemmingsplan procedure de volgende stukken beschikbaar zijn:

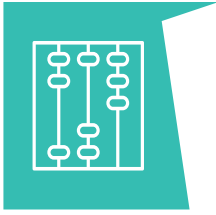
- De oprichtingsacte van de Stichting;
- Concept-beheersplan, opgesteld in overleg met de gemeente;
- Concept-koopovereenkomst waarin de verplichtingen zijn opgenomen over afdrachten aan de stichting en medewerking het stichtingsbestuur;
- Overeenkomst tussen de Stichting en de gemeente om afspraken over de uitvoering en waarborg natuurwaarden vast te leggen.



De bijdragen aan de omgeving

De invloed van het initiatief “De Hoeken” op de omgeving en de bijdrage aan de kwaliteit van de gezamenlijke leefomgeving is als volgt te beschrijven:

- > Het beheren en borgen van circa 18 ha natuur- en (weide)landschapsontwikkeling op een wijze die is vastgelegd in een beheersplan;
- > Toekomstige borging van natuurwaarden door private financiering van de toekomstige eigenaren (kettingbeding in koopcontract) en het oprichten van een Stichting die het onderhoud en beheer volgens een beheersplan gaat uitvoeren.
- > Versterking van de natuurdoelstelling door het treffen van verschillende maatregelen;
- > Het aanleggen van een fiets- en wandelpad dat de Oudendijk met de Minkeloos verbindt;
- > Een vissteiger nabij de entree aan de Oudendijk;
- > Circa 2 ha aan ruimte creëren voor 12 bouwkavels voor woningen (gasloos, energie-neutraal) die landschappelijk worden ingepast.
- > Het kunnen huisvesten van senioren, en met de vrijkomende woningen het kunnen huisvesten van starters, komt de leefbaarheid van het dorp ten goede.



De gemeente in haar rol als partner

De gemeente stelt zich op als partner om samen na te gaan of en hoe het initiatief daadwerkelijk gestalte kan krijgen. De gemeente heeft en houdt de formele verantwoordelijkheid voor het uitvoeren en handhaven van de gezamenlijk gemaakte afspraken, de wet en regelgeving, en mag daar als 'partner' op worden aangesproken.

De gemeente heeft in het bijzonder de verantwoordelijkheid om te waken voor de positie van Giessenlanden en haar inwoners in een breder perspectief, regionaal, provinciaal en nationaal.

Elk initiatief dat bijdraagt aan de gezamenlijk vastgestelde omgevingskwaliteiten, uit hoofdstuk 3, verdient het om gerealiseerd te kunnen worden zo stelt de Omgevingsvisie. Dit is het uitgangspunt zoals in het kader wordt geformuleerd en door de gemeente wordt gehanteerd.



Conclusie

In deze rapportage is het initiatief nogmaals getoetst aan de onderliggende stukken. Er zijn gesprekken gevoerd met voor- en tegenstanders, de initiatiefnemer en zijn adviseur, de wethouder en de beleidsambtenaar.

Het plan heeft een realistische financiële basis, met voldoende waarborg voor de toekomstige instandhouding van het weidelandschap. Er zijn een aantal kanttekeningen aangegeven die in de verdere uitwerking meegenomen kunnen worden.

De variant om geen woningbouw op te nemen gaat voorbij aan het ingediende initiatief. Al sinds 2008 (structuurvisie) staat deze locatie aangegeven als mogelijkheid om te bebouwen. De kaders zoals aangegeven in de Omgevingsvisie maken het initiatief mogelijk. De variant zonder woningbouw komt pas aan de orde indien de raad zou besluiten dat er geen woningbouw mag plaatsvinden.



De vraag om maximaal draagvlak te verwerven is gestrand op de weigering van IBB om mee te denken met het voorliggende initiatief. Zij willen in deze fase van het proces niet inhoudelijk reageren. Een aantal bewoners hebben positief van zich laten horen waarbij de rest als stilzwijgende meerderheid beschouwd kan worden.

De rol van de raad is om te toetsen of de gestelde kaders goed zijn toegepast.

Deze rapportage geeft een opsomming hoe de toetsing heeft plaatsgevonden en geeft een aantal punten een aanvulling op het raadsbesluit 2018-13.

De conclusie is dat het initiatief zorgvuldig rekening houdt met de omgeving: er vindt een landschappelijke inpassing plaats van 12 woningen, en een 18 ha weidelandschap blijft behouden dankzij private financiering van de toekomstige eigenaren en de waarborg voor de toekomst met een beheersplan.



Impressie van Weidelandgoed “De Hoeken”





Aanbevelingen

- De rol van de raad is om te toetsen of de gestelde kaders goed zijn toegepast. Het is voor de raad aan te bevelen na te gaan hoe zij haar rol als toetser zo objectief mogelijk en rekening houdend met alle belangen uit kan voeren.
- Er is een nadere uitwerking nodig van de verplichting om een dialoog te voeren door de initiatiefnemer. Welke stappen moet een initiatiefnemer minimaal op zich nemen? Het opstellen van aanvullende regels ondersteunt hoe de toetsing van participatie verloopt bij onverenigbare belangen.
- De aanbeveling is dat de gemeente bij nieuwe initiatieven de regierol behoudt over het participatieproces.



Aanbevelingen

- Hoe kan de gemeente ervoor zorgen dat er een balans ontstaat tussen het eigen belang van de initiatiefnemer en het algemeen belang bij de beoordeling van de kwaliteiten van het plan? De aanbeveling is om een klankbordgroep in te stellen waarin diverse deskundigen hun inbreng kunnen hebben en tot een gezamenlijk oordeel komen.
- Nagaan hoe de onafhankelijkheid van deskundigen met adviezen over de omgevingswaarden zoals vermeldt in de Omgevingsvisie Giessenlanden gewaarborgd kunnen worden.

over morgen begint nu.

volg ons en blijf op de hoogte.

 www.overmorgen.nl/aanmelden

 @OverMorgen

 OverMorgen

**OVER
MORGEN**



Bijlagen



Raadsmotie 2018 - 13

Verzoekt het College

1. Te bewerkstelligen dat een eventueel aangepast voorstel inzake “De Hoeken” bij de gemeenteraad ter consultatie met het oog op nadere besluitvorming, wordt aangeboden.
2. Opnieuw in overleg te treden met de initiatiefnemer en andere betrokkenen, zoals de omwonenden die zich verenigd hebben in de initiatiefgroep Binnenstebuiten.
3. Te streven naar maximalisering van het draagvlak in de gemeenschap van vooral Hoornaar.
4. Door het transparant uitwisselen van informatie tussen partijen en het doen van onderzoek naar c.q. het uitwerken van geldstromen/subsidiemogelijkheden vanuit overheidsorganisaties en partijen in het maatschappelijk middenveld, evidente scherpte en adequate onderbouwing te geven in de mogelijke varianten bij de herinrichting van de polder De Hoeken.
5. Het proces voortvarend op te pakken en Uw Raad na het zomerreces te informeren over het tijdpad dat moet leiden tot het onder punt 1 genoemd voorstel.
6. Een onafhankelijk extern gespreksleider bij het proces te betrekken.

- > 1 Initiatiefgroep Binnenstebuiten is een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid in de zin van artikel 2:30 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- > 2 De vereniging is gevestigd te Hoornaar, gemeente Giessenlanden.
- > 3 De doelstelling van de vereniging is: bevordering en behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van polder De Hoeken in gemeente Giessenlanden. In het bijzonder streeft de vereniging er naar te voorkomen dat deze kwaliteiten worden aangetast door woningbouw en/of een herinrichting van het gebied op een manier die afbreuk doet aan deze kwaliteiten.
- > 4 De vereniging is op 1 oktober 2018 opgericht door: ing. C. Boer (penningmeester en vice- voorzitter), drs. S. van Doorn (lid), prof. dr. J. Hartog (voorzitter), drs. A.M. Mollema (secretaris), G. Vogelaar (lid).
- > 5 Het bestuur kan besluiten de vereniging in te schrijven in het handelsregister.
- > 6 De inkomsten van de vereniging bestaan uit giften, schenkingen, subsidies en, zo de ledenvergadering daartoe besluit, contributies van de leden.
- > 7 De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door de voorzitter. De voorzitter is bevoegd machtiging en volmacht te verlenen.
- > 8 Leden
 - > 8.1 Natuurlijke personen kunnen zich als lid aanmelden bij de secretaris.
 - > 8.2 Aanmelding als lid impliceert onderschrijving van de doelstelling van de vereniging.
 - > 8.3 Het bestuur kan inschrijving als lid weigeren als er, naar het oordeel van het bestuur, een belangenconflict bestaat of kan ontstaan tussen het aspirant-lid en de vereniging.
 - > 8.4 Het bestuur kan een lid royeren bij handelingen (waaronder het doen van uitspraken) die ernstig in strijd zijn met de doelstelling van de vereniging en/of het anderszins benadelen of belemmeren van de doelstelling en/of werkzaamheden van de vereniging.
 - > 8.5 Alvorens te besluiten ex art. 8.3 of 8.4 krijgt het betreffende (aspirant-)lid de gelegenheid op het voornemen tot weigering of royement te reageren.
 - > 8.6 Een geweigerd of geroyeerd lid kan tegen dat besluit in beroep gaan bij de ledenvergadering, die bindend beslist.
- > 9 Bestuur
 - > 9.1 De bij de oprichting van de vereniging aangestelde bestuursleden blijven in functie tot een door de ledenvergadering te bepalen moment, doch voor een eerste periode van minimaal 1 jaar.

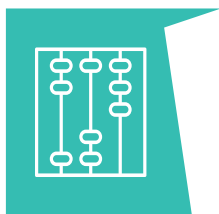
- > 9.2 In geval van een vacature in het bestuur stelt het bestuur een voordracht op voor de ledenvergadering.
- > 9.3 In een door minimaal 5 leden ondertekend voorstel kunnen tegenkandidaten worden gesteld.
- > 9.4 De voorzitter en de overige bestuursleden worden gekozen door en uit de leden van de vereniging.
- > 9.5 Het bestuur bestaat uit minimaal 3 en maximaal 7 personen.
- > 9.6 De voorzitter wordt gekozen in functie. Het bestuur bepaalt zelf wie uit haar midden de functie van vice-voorzitter, secretaris en penningmeester vervult.
- > 9.7 Het bestuur legt gevraagd en ongevraagd verantwoording van haar handelen af aan de algemene leden vergadering.
- > 9.8 Bestuursleden kunnen worden geschorst en ontslagen door de algemene vergadering.
- > 9.9 Het bestuur is bevoegd werkgroepen in te stellen, onder welke naam ook, waarin (bestuurs-)leden zitting hebben. Het voorzitterschap wordt vervuld door een bestuurslid. De taak / opdracht wordt op schrift gesteld, en aan de leden medegedeeld.
- > 9.10 De vereniging c.q. het bestuur zetten zich in voor het realiseren van de doelstelling van de vereniging, o.a door het geven van voorlichting, overleg met andere betrokkenen c.q. belanghebbenden, en een actieve deelname aan door de overheid georganiseerde overleggen en inspraakprocedures.
- > 9.11 Het bestuur is bevoegd –mede namens de leden- als vereniging bezwaar en (hoger) beroep aan te tekenen tegen besluiten van de overheid die naar het oordeel van het bestuur de door de vereniging behartigde belangen (kunnen) schaden. Zo dit zich voordoet wordt daarvan terstond mededeling gedaan aan de leden.

10 Ledenvergadering

- > 10.1 Eenmaal per jaar belegt de voorzitter een algemene ledenvergadering, waarin de algemene gang van zaken wordt besproken. Andere vergaderingen worden door de voorzitter belegd in het geval daar naar het oordeel van het bestuur reden toe is.
- > 10.2 Ook wordt een ledenvergadering uitgeschreven, binnen een maand nadat dat verzoek is ontvangen, in het geval minimaal 7 leden daarom verzoeken.
- > 10.3 Uitnodigingen en andere stukken worden door de secretaris, behoudens in bijzondere gevallen, uiterlijk 2 weken voor de vergadering per e-mail aan de leden verstuurd.
- > 10.4 Leden die hebben aangegeven geen toegang te hebben tot e-mail ontvangen de stukken per post.
- > 10.5 De ledenvergadering kan een kascontrolecommissie instellen.
- > 10.6 Besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige leden.
- > 10.7 Stemming over personen gebeurt schriftelijk, andere stemmingen door hand opsteken.
- > 10.8 In het geval de stemmen staken beslist het lot als het (de benoeming van) een persoon betreft. In andere gevallen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

11 Ontbinding

- > 11.1 De vereniging kan door de ledenvergadering worden ontbonden.
- > 11.2 Bij ontbinding van de vereniging wordt een eventueel batig saldo van de vereniging geschonken aan Stichting Het Zuid-Hollands Landschap.



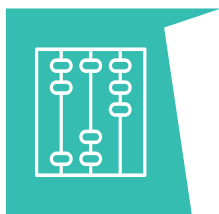
Weidelandgoed

De gemeente heeft bij de toetsing van de omgevingswaarden externe deskundigen betrokken: Adviesplatform Alblasserwaard/Vijfheerenland, een ecooloog, een landschapsarchitect, ambtelijke afstemming met de provincie Zuid-Holland.

Definitie Weidelandgoed door Adviesplatform Alblasserwaard / Vijfheerenlanden:

“Een weidelandgoed is voor ons gebied te definiëren als landelijk wonen in landelijk gebied met specifieke kenmerken voor de woning, gecombineerd met specifieke kenmerken voor de groeninrichting en een duurzaam beheer daarvan, zodat het gewenste weidelandgoedkarakter door de tijd heen overeind blijft.”

(Landschappelijke inpassing De Hoeken, advies Commissie Beeldkwaliteit, 15 maart 2017)



Flora en fauna

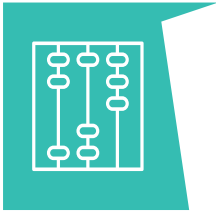
Uit het advies van de ecooloog Bureau Schildwacht

De floristische samenstelling van de percelen is vergelijkbaar met een grasperceel uit de begin jaren 70 van de vorige eeuw. Veel scherpe boterbloem, pinksterbloem en veldzuring en sporadisch nog kenmerken van schrale dotterbloemhooilanden. Zeer kleine populatie weidevogels: enkele kieviten en twee tot drie paren grutto's.

De floristische waarde van “de Hoeken” is onderzocht en deze blijkt erg veel potentie te hebben voor verdere natuurontwikkeling. Er is een goede waterkwaliteit aanwezig in de sloten.

De initiatiefnemer geeft aan financiële middelen vrij te maken voor een goede ecologische inventarisatie en het maken van een goed ecologische inrichting- en beheerplan. Dit zijn noodzakelijke voorwaarden om de ecologische doelstellingen te waarborgen. Zonder landgoedontwikkeling is de kans aanwezig dat er geen financiële basis is om De Hoeken op deze extensieve methode te blijven onderhouden. Het gevaar is aanwezig dat zonder landgoedontwikkeling het huidige extensieve beheer de kant opgaat van regulier intensief landbouwbeheer.

(advies 23 februari 2018, De notitie is tot stand gekomen in samenwerking met Dick Kerkhof van Bureau-Leersia en Jacques Verhagen van de Natuur en Vogelwerkgroep Alblasserwaard.)



Advies landschapsarchitect BugelHajema

- > De langgerekte opzet van de verkaveling van het plan sluit goed aan bij het landschap;
- > Positieve beoordeling dat het los ligt van de bebouwing van Hoornaar. De traditionele opzet van een landgoed (met hoofdhuis en bijgebouwen) is hier niet passend;
- > De recreatieve functies sluiten goed aan bij de recreatieve structuren van de omgeving;
- > Landgoed De Hoeken voegt een eigentijdse laag aan het landschap toe.

Daarnaast past het plan ook binnen het **provinciaal beleid**:

- Er is sprake van een agrarisch restgebied waarvan 90% verder wordt ontwikkeld tot natuur, met een kleinschalige ontwikkeling van maximaal 10% van het gebied.
- De omvang voldoet met 18 ha natuur en recreatie en 2 ha voor de woningen.

Het plan blijkt passend in landschapskader Giessen, Linge en Zouwe :

In Giessenlanden zijn nieuwe landgoederen alleen mogelijk bij een minimale grootte van 10 ha in de nabijheid van een kern in ruimtelijke en agrarische restgebieden. Daarbij gaat het om landgoederen met een “open weide karakter”. Nabij Hoornaar is een landgoed in ontwikkeling.

(Landschap in beeld Giessen, Linge, Zouwe, hoofdstuk 5.7)