

Nota overleg voorontwerpbestemmingsplan Boerderij 't Geertje

Inleiding

De gemeente Zoeterwoude heeft het voorontwerpbestemmingsplan Boerderij 't Geertje in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 12 september 2013 aangeboden aan een tiental instanties/ personen:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Provincie Zuid-Holland
- Gemeente Zoetermeer
- Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Samenwerkingsverband Zuidvleugel
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- Veiligheidsregio Hollands-Midden
- Drinkwaterleidingbeheerder Oasen
- Aardgastransportleiding beheerder Gasunie
- Boerderij 't Geertje (en aan haar adviseur Land en Co)

Tot en met 3 oktober zijn deze overlegpartners in de gelegenheid gesteld tot het voeren van vooroverleg (gewoonlijk bestaande uit het stellen van vragen en het indienen van reacties). Het plan kon in deze periode geraadpleegd worden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ontvangstbevestigingen zijn ontvangen van:

- Gemeente Zoetermeer
- Brandweer Hollands Midden.

Ingekomen reacties

Overlegreacties zijn ontvangen van:

- Gasunie
- Boerderij 't Geertje
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Hollands-Midden

De Gasunie heeft bericht dat de dichtst bij gelegen leiding niet van invloed is op de verdere planontwikkeling.

Van en namens Boerderij 't Geertje is de volgende reactie ontvangen:

1. Verzoek om uitbreiding bouwvlak aan de zuidzijde van de zuivelmakerij ten behoeve van een losstaand gebouw met een oppervlak van 25 m² voor jonge geitjes.
2. Bouwregel opnemen voor de bouw van een windturbine, conform het vigerende bestemmingsplan.
3. Bestaande opslagruimte voor kano- en roeiboatspullen opnemen, conform bestaande situatie.
4. Verbod op verstrekken van bier en wijn uitsluiten voor besloten groepen, ter afsluiting van recreatieve activiteit. Deze vorm van exploitatie bestaat al tientallen jaren, verzocht wordt om dit nu te legaliseren. De grootte van de groepen varieert tussen 15 en 50 personen. Een barbecue of groepsmaaltijd is altijd na afloop van een activiteit en de eindtijd is uiterlijk 22.00 uur. De groepen zitten altijd in een besloten ruimte, zodat er geen vermenging is met het overige publiek. In 2008 wilde de raad de bestaande exploitatie ruimhartig bestemmen, voor zover mogelijk binnen de horecawet. Het volledige verbod belemmert het functioneren van het bedrijf. Ruimtelijk relevante motivering voor het verbod op alcohol verstrekken ontbreekt.
5. Agrarisch met natuur- en landschapswaarden als hoofdfunctie bestemmen en recreatieve functies als nevenfuncties is in strijd met goede ruimtelijke ordening. Volwaardig agrarisch bedrijf is hier niet mogelijk zonder recreatiefunctie. Recreatiefunctie is hoofdtek van de bedrijfsvoering.
6. Omzetting bestaande bestemming recreatie in bestemming agrarisch is niet juist want deze gronden werden niet agrarisch gebruikt en worden dat in de toekomst ook niet.

7. De bestemming voldoet niet aan het beleid van de provincie dat nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven van ondergeschikt karakter zijn.
8. Onderbouwing natuur- en landschapswaarden ontbreekt.
9. Door agrarische bestemmingslegging ontstaat ongewenste precedentwerking.
10. Bij het begrip dagrecreatie ontbreekt dat functiegebonden consumpties verstrekt mogen worden. Dagrecreatie niet beperken tot de dagperiode. Begripsomschrijving dagrecreatie is onduidelijk.
11. Bedrijfsgebouwen agrarisch of recreatief bestemmen is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie, omdat vrijwel alle gebouwen voor beide functies in gebruik zijn.

Het Hoogheemraadschap heeft de volgende reactie gegeven:

12. Dubbelbestemming Waterkering verbreden, er is sprake van een regionale waterkering met een kern- en beschermingszone van 50 meter.
13. Het beleid van Rijnland ontbreekt.

De Provincie Zuid-Holland heeft de volgende reactie gegeven:

14. De waterkering lijkt juist op de kaart te wijzen weergegeven. Bij afwijkingen van bouwregels conform artikel 6.3 zou moeten worden toegevoegd dat schriftelijk advies hierover dient te worden ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

De Veiligheidsregio Hollands-Midden heeft de volgende reactie gegeven:

15. Er is geen aanleiding opmerkingen te maken in het kader van het aspect Externe Veiligheid.
16. De Brandweer Hollands-Midden stelt dat, gelet op de 'Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid' en 'Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening' de adequate hulpverlening ontoereikend is. Zij adviseren de punten uit het meegestuurde adviesrapport over te nemen.

Beantwoording reacties

1. Dierenkliniek 't Leidse Land adviseert om in het kader van de bestrijding van aandoeningen jonge opfok-geitjes apart van de volwassen geiten te huisvesten en contact met bezoekers onmogelijk te maken. Betreft in vigerend bestemmingsplan bestaande bouwmogelijkheid. Beperkte uitbreiding van beoogde bouwvlak is in ruimtelijk en milieutechnisch opzicht niet onaanvaardbaar. Wordt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan.
2. Betreft concreet bouwvoornemen om een windturbine op het dak van de ligboxenstal te plaatsen. In bouwvlak van vigerend bestemmingsplan bestaande bouwmogelijkheid. Maximale hoogte 12 meter, gemeten tot bovenzijde recht omhoog staande wiek/rotor, met binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 18 meter. In ruimtelijk en milieutechnisch opzicht niet onaanvaardbaar mits vermogen wordt beperkt tot 30 kW en bij ingebruikname voldaan wordt aan de vigerende milieuregelgeving. Wordt met locatieaanduiding en genoemde randvoorwaarden opgenomen in ontwerpbestemmingsplan.
3. Betreft 15 m2 groot bijgebouw binnen bouwvlak van vigerend bestemmingsplan, in ruimtelijk en milieutechnisch opzicht niet onaanvaardbaar. Wordt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan.
4. Op grond van het Alcoholmatigingsbeleid, vastgesteld door de raad van 6 november 2008, en het beleid Agrarische activiteiten en alcoholverstrekking in het buitengebied van Zoeterwoude, vastgesteld door de raad van 28 maart 2013, is medewerking aan een nieuw verkooppunt van alcohol ongewenst (geformuleerd beleidsuitgangspunt: terugdringen aantal verkooppunten om beschikbaarheid alcohol terug te dringen). Volledig verbod op verstrekking van alcohol blijft in ontwerpbestemmingsplan opgenomen (specifiek gebruiksverbod artikel 9.2), dus ook van toepassing voor besloten groepen.
5. Bestemmingsregeling blijft gehandhaafd want voldoet aan de uitgangspunten en aan de bestaande situatie, door koppeling nevenfunctie aan volwaardig agrarisch bedrijf, waaraan specifieke nevenfuncties niet ondergeschikt hoeven te zijn. Een gemengde bestemming is ongewenst doordat die de agrarische functie niet waarborgt en na einde agrarisch bedrijf zelfstandige horeca-, recreatie- en/of detailhandelsbedrijf mogelijk blijft. In de voorgestelde regeling komt bij einde agrarisch bedrijf de vervolgfunctieregeling aan de orde, gelijk in het overige buitengebied.
6. De vigerende bestemming recreatie wordt gewijzigd in agrarisch met nevenfuncties omdat dit deel van het terrein agrarisch wordt gebruikt sinds 2001 (vergunningverlening voor agrarische bedrijfsbebouwing). Een deel van de bestemming recreatie wordt gewijzigd in natuur, conform het aangrenzende recreatiegebied in 2010 eveneens de bestemming natuur heeft gekregen..

7. De inzet van de provincie richt zich hier vooral op nieuwe ontwikkelingen in de provinciale landschappen: toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde. De provincie heeft niet aangegeven dat het bestemmingsplan op dit aspect in strijd is met het provinciaal belang.
8. Bestaande natuur- en landschapswaarde van het plangebied is op diverse plaatsen onderbouwd (toelichting paragraaf 3.3 en 3.4, bijlage Beeldkwaliteitplan).
9. De mogelijkheid van nevenschiktheid van een aantal nevenfuncties is een maatwerkregeling die wezenlijk verschilt van de andere agrarische bedrijven en geen aanleiding geeft voor ongewenste precedentwerking.
10. Functiegebonden consumptieverstrekking opnemen bij dagrecreatie is ongewenst omdat recreatie op het gehele terrein is toegestaan en consumptieverstrekking beperkt dient te worden tot het boerderijrestaurant. Dagrecreatie buiten 7 – 19 uur is mogelijk indien geluidbelasting binnen normen van Activiteitenbesluit blijft. In de plantoelichting worden de geluidsnormen voor verschillende dagdelen opgenomen.
11. Deze vorm van gebruik verschilt per gebouw. Het aantal gebouwen dat hoofdzakelijk recreatief wordt gebruikt, zoals ruimten voor groepen, tentoonstelling oude ambachten en dergelijke, is specifiek aangeduid (circa 450 m²). Gebouwen die hoofdzakelijk voor diervverblijf en agrarisch bedrijf worden gebruikt, zijn daarnaast ook toegankelijk voor publiek (kinderboerderij). Het is ongewenst om deze agrarische bedrijfsgebouwen hoofdzakelijk te gaan gebruiken voor nevenfuncties, de huidige oppervlakte voor nevenfuncties is de maximaal toelaatbare.
12. De dubbelbestemming waterkering wordt aangepast op de verbeelding.
13. Het beleid van Rijnland wordt opgenomen in de plantoelichting.
14. Er zal conform de provinciale verordening worden toegevoegd dat advies van de waterbeheerder zal worden ingewonnen.
15. Wij nemen deze mededeling voor kennisgeving aan.
16. Het advies ziet op maatregelen die door de eigenaar van het plangebied genomen dienen te worden. Dit wordt opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. Het bestemmingsplan laat het uitvoeren van deze maatregelen toe.