

Zoeterwoude

De Nieuwe Uithof

Nota zienswijzen

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	3
3. Ambtshalve aanpassingen	6

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan De Nieuwe Uithof heeft met ingang van 19 februari 2018 zes weken ter inzage gelegen tot en met 3 april 2018. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken zijn twee zienswijze ingediend. Eén zienswijze is binnen de termijn verzonden en is ontvankelijk. De andere is ingetrokken.

In hoofdstuk 2 van deze notitie is de ingediende zienswijze geanonimiseerd en samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Deze beantwoording eindigt met een conclusie, waarin inzichtelijk is gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht, aanleiding geeft tot aanpassing in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp daarvan.

Ambtshalve wijzigingen

In hoofdstuk 3 van deze notitie worden de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

2. Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ontvangen van de Rijnlandse Molenstichting (RM). Na overleg tussen de initiatiefnemers en de RM is deze zienswijze weer ingetrokken. Een inhoudelijke behandeling van de zienswijze is daarom achterwege gelaten.

Verder is van de volgende persoon een zienswijze ontvangen:

1. indiener 1, wonende te [onbekend], d.d. 13 maart 2018 en ingekomen op 14 maart 2018

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	In paragraaf 1.1 staat de afkomst van initiatiefnemer foutief vermeld.	De afkomst staat inderdaad fout vermeld. Initiatiefnemer is niet de zoon maar de neef.
b.	In paragraaf 5.2.2 staat, dat de erfverharding en de daken zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is, worden schoongehouden volgens good-house-keeping-management. Indiener vraagt zich af wanneer dat dan plaatsvindt, omdat	Het management wordt op dit moment uitgevoerd volgens huidige regelgeving. De milieu-inspectie voert meerdere controles per jaar uit op het bedrijf. De nieuwe situatie is niet te vergelijken met de huidige. Initiatiefnemers zullen na de uitbreiding fulltime werkzaam zijn

	beide initiatiefnemers fulltime buitenshuis werken.	in het bedrijf.
c.	In paragraaf 5.2.2 staat, dat niet verontreinigd hemelwater kan worden geloosd op de perceelssloten. Het hemelwater wordt echter langs de (deels kapotte) golfplaten afgevoerd. Hierin zit asbest en dus is het hemelwater wel verontreinigd.	Een van de redenen voor initiatiefnemers voor het moderniseren van het bedrijf is juist om een aanzienlijke verbetering voor het milieu te kunnen realiseren. De aanwezige asbest zal op de juiste wijze, volgens de regelgeving, zorgvuldig worden gesaneerd. Niet is gebleken dat in de bestaande waterhuishoudkundige situatie sprake is van verontreinigd hemelwater.
d.	Niet is vermeld, dat de nieuwe paddocks drainage hebben, waardoor meststoffen en ammoniak ook in de grond en de sloten verdwijnen. Indien er vraagt zich ook af of er bodemonsters zijn genomen van de huidige paddocks.	Er heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. De uitslag van dit onderzoek gaf geen aanleiding tot bodemsanering. De nieuwe paddocks zullen worden voorzien van drainage en er zal voldaan worden aan huidige regelgeving.
e.	In paragraaf 6.2 staat, dat alles t.b.v. eigen cliëntèle is. Indien er vraagt zich af of dit betekent dat instructeurs, lesgevers, zadelmakers, hoefsmeden, osteopaten, etc. geen gebruik mogen maken van de voorzieningen. Ook vraagt hij zich af of georganiseerde clinics ook alleen voor eigen cliëntèle zijn en niet voor derden.	In punt 6.2 is de definitie van paardenhouderij – zoals verwoord in de regels – nader toegelicht. De definitie is verscherpt t.a.v. het moederplan (bestemmingsplan Landelijk Gebied) om te voorkomen dat de pensionstal uit kan groeien tot een manege. De werkzaamheden van instructeurs, zadelmakers, hoefsmeden, osteopaten, etc. worden beschouwd als met de paardenhouderij samenhangende ondergeschikte activiteiten. Deze zijn ook in de definitie opgenomen. Het houden van wedstrijden of clinics voor derden valt niet binnen deze definitie.
f.	Het is pure utopie dat de stal, die plaats biedt voor 65 paarden, permanent bezet wordt door 60 paarden, en dat de volledige zorg door initiatiefnemers wordt uitgevoerd. Indien er vraagt zich af welke onderzoeken hieraan ten grondslag liggen óf dat initiatiefnemers uit financieel oogpunt naar zichzelf toe hebben gerekend. Iedere ondernemer kent zijn droom, maar iedere dromer is geen ondernemer en dient juist tegen zichzelf te worden beschermd.	De gemeente heeft enkel beoordeeld of de plannen van initiatiefnemers planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden. De financiële uitvoerbaarheid is een van de criteria hiervoor. Het beoordelen van een businessplan of SWOT-analyse behoort hier niet toe. Ook heeft de gemeente geen bemoeienis met de financiële situatie van initiatiefnemers, tenzij er sprake is van evidente belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zouden kunnen zitten. Niet is gebleken dat er van dergelijke evidente belemmeringen sprake is of dat het plan financieel niet uitvoerbaar zou zijn.
g.	Nergens wordt aangegeven welk break-even-point de beoogde onderneming kent. Indien er vraagt zich af wat de prijs/kwaliteit verhouding is en of de bestemming goedgekeurd kan worden als	Zie antwoord bij f. Initiatiefnemers zijn bereid om hierover met de indiener van de zienswijze in gesprek te gaan.

	er sprake is van een droom die nooit werkelijkheid wordt. Naar verluidt kunnen initiatiefnemers nu al bijna hun hoofd niet boven water houden.	
h.	Indiener vraagt zich af welke drijfveer initiatiefnemers betrachten te promoten, wanneer er binnen een straal van 100 meter een molenbiotoop zich voordoet en op korte afstand verwijderd een dergelijke paardenhouderij al bestaat, die zelfs lagere kosten rekent.	Over de molenbiotoop is uitvoerig gesproken met de provincie. Deze heeft geconcludeerd, dat de nieuwe plannen passen binnen de regels van de molenbiotoop. Ook met de Rijnlandse Molenstichting is gesproken over de nieuwe plannen. Er vindt t.o.v. de huidige situatie geen verslechtering plaats voor de molen. Dat er in de omgeving meerdere paardenhouderijen bestaan, heeft bij de beoordeling geen rol gespeeld, omdat concurrentieoverwegingen ruimtelijk niet relevant zijn.
i.	In paragraaf 7.1 is heel summier de financiële uitvoerbaarheid beschreven. Indiener vindt het storend, dat blijkbaar de economische uitvoerbaarheid is aangetoond, omdat er een planschade-overeenkomst is getekend. Hij vraagt zich af of de gemeente dus altijd vrijuit gaat en de initiatiefnemers alle voortvloeiende aansprakelijkheden zullen aanvaarden.	Met initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten, omdat een planologische wijziging schade kan veroorzaken bij anderen. Dit betekent dat de met het project gepaard gaande kosten en schadevergoedingen voor rekening zijn van initiatiefnemers. Zie verder ook antwoord bij f.
j.	Indiener vraagt zich af of subsidies, die de molenbiotoop misloopt, te allen tijde verhaald zullen worden op De Nieuwe Uithof. Hij vraagt zich af waar dan de economische uitvoerbaarheid is gebleven. Ook vraagt hij zich af waarom er geen S.W.A.T.-analyse is opgenomen, waardoor direct de positie van initiatiefnemers kan worden bepaald.	De nieuwe plannen zijn uitvoerig besproken met de provincie, die tevens subsidieverstrekker is. Zie verder ook antwoord bij f en h.
Conclusie		
	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op het volgende punt: - de afkomst van initiatiefnemer in paragraaf 1.1. van de toelichting staat niet correct vermeld. Dit punt wordt gecorrigeerd. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.	

3. Ambtshalve aanpassingen

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerp-bestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd, die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het gaat hier om de volgende punten:

Toelichting:

De verantwoording van het aspect 'Externe veiligheid' in paragraaf 5.12 van de toelichting is uitgewerkt. Hierin zijn chronologisch de groepsrisicoverantwoording van Agel adviseurs (bijlage 7) en het adviesrapport van Veiligheidsregio Hollands Midden (bijlage 8) uiteen gezet. Als gevolg van het advies van de Veiligheidsregio (VRHM) heeft er een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers en een afgevaardigde van de VRHM. Afspraken die hierin zijn gemaakt zijn uiteen gezet aan het einde van de paragraaf.

Regels:

Om ervoor te zorgen dat voorzieningen, zoals een buitenbak of paddocks, niet direct naast het bouwvlak van de woning aan het Molenpad 5 worden gesitueerd is artikel 3.3 als volgt aangepast:

3.3 Nadere eisen

*De **positionering van de gebouwen alsmede de inrichting van het terrein** dienen **overeen te komen met te worden gepositioneerd conform** schetsvariant 3 'Stedenbouw en landschap primaat', zoals opgenomen in Bijlage 1.*