



gemeente

Zoeterwoude

ZIENSWIJZEBEANTWOORDING

NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Opgemaakt op 25 maart 2024, te Zoeterwoude

1. Inhoud

1. Inhoud	2
2. Inleiding	3
3. Zienswijzebeantwoording	4-41
4. Benodigde veranderingen naar aanleiding van de zienswijze	42

2. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Laan van Oud Raadwijk tussen nummer 5 en nummer 9 nabij de kern Zoeterwoude-Dorp een woning toe te voegen. Met de ontwikkeling wordt het terrein opgeschoond en de tuin uitgebreid waardoor het terrein een verzorgde uitstraling krijgt. Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' staat het voorgenomen plan niet toe. Er is dan ook een nieuw bestemmingsplan nodig om het beoogde plan planologisch mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft één integraal plan, waarin niet alleen regels over 'goede ruimtelijke ordening' zijn opgenomen, maar waar – net als onder de Omgevingswet – de fysieke leefomgeving centraal staat. Dit betekent dat in het plan regels kunnen worden opgenomen over o.a. het waarborgen van de veiligheid, gezondheid, milieu, welstand, natuurbescherming en duurzaamheid. Voor een deel is dit het geval.

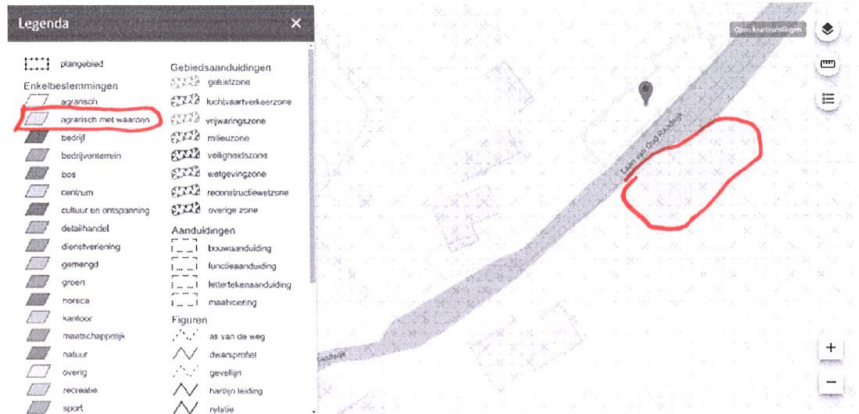
Tussen 17 juli 2023 en 28 augustus 2023 (6 weken) heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is te vinden in hoofdstuk 3 van deze nota. In hoofdstuk 4 staan de wijzigingen als gevolg van de zienswijze opgenomen.

3. Zienswijzenbeantwoording

Hieronder ziet u in een tabelweergave de zienswijzenbeantwoording van vijf zienswijzen. Deze tabel bestaat uit alle geciteerde onderdelen uit de zienswijze in de linker kolom en de daarbij horende beantwoording in de rechter kolom.

	ZIENSWIJZE 1	BEANTWOORDING GEMEENTE
1	Op 25 augustus 2023 hebben wij een pro forma zienswijze verstuurd. Daarin verzochten wij u ons een termijn van vier weken te geven, gerekend vanaf 28 augustus, om u de aan de zienswijze ten grondslag liggende motivering te doen toekomen. We doen u hierbij de motivering toekomen. Procesverloop In december 2021 zijn wij geïnformeerd over de bouwplannen op de groenstrook achter ons huis. Uit de gedeelde informatie werd duidelijk dat het de bouw betrof van een schuurwoning voor permanente bewoning op de groenstrook naast het volkstuincomplex. Het bouwinitiatief in het buitengebied verraste ons zeer, waardoor we in december 2021 contact hebben gezocht met u. In overleg met de behandelend ambtenaar is destijds inzicht gegeven in het afwegingskader dat u hanteert om bouwinitiatieven te beoordelen. Sinds 2018 experimenteert u met het zogeheten 'Ja, mits-kompas' om bouwinitiatieven in een breder perspectief op haalbaarheid te beoordelen. Dit doet u vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Uit de in 2021 beschikbaar gestelde informatie bleek dat de beoordeling in het Kompasgesprek 'minimaal' positief was uitgevallen. De behandelend ambtenaar adviseerde ons langs twee lijnen te reageren. Allereerst was de suggestie direct te reageren op het bouwinitiatief en de gemaakte afweging. In de tweede plaats werd geadviseerd om met	Dit onderdeel van de zienswijze behoeft geen reactie.

	de buren na te denken over een plan voor het bredere gebied rond de Laan van oud Raadwijk, omdat er meerdere bouwinitiatieven spelen, die beter in elkaars samenhang kunnen worden gezien. In dit laatste zijn wij in overweging en in contact met de buren. Gronden Wij voeren aan dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd is op ongeldig beleid en daarom geen stand kan houden. Voorts betwisten we de legitimiteit van de uitkomst van het ‘ja, mits-kompas’. Ten slotte achten we het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	
2	<i>2. Ongeldig beleid</i> In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwijst u meermaals naar de uitkomst van het zogeheten ‘ja, mits-kompasgesprek’ als motivering voor waarom het ontwerpbestemmingsplan past binnen de goede ruimtelijke ordening. Wij betwisten dat u kunt volstaan met het verwijzen naar het ‘ja, mits-kompas’ in de toelichting. In artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) staat: <i>“Ter motivering van een besluit kan slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.”</i> Een verwijzing naar een vaste gedragslijn, die niet in een beleidsregel is neergelegd, kan niet gelden als een toereikende motivering van een	Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er bij het project, na toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarnaast de milieu- en omgevingsaspecten met bijbehorende rapportages, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zo is als gemeentelijk beleid o.a. de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie, is voor nieuwe ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan afgesproken dat ontwikkeling met “Ja, mits-kompas” wordt vastgesteld. Als uit de toetsing aan het kompas blijkt dat het plan hierop aansluit voldoet deze aan de Omgevingsvisie. Uit de toetsing van het project is gebleken dat het aansluit bij het kompas. Derhalve is het project in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie. (zienswijze ongegrond)

	besluit. Als dus geen sprake is van een geldige beleidsregel, kan deze regel niet dienen als een toereikende motivering van een besluit. Wij menen dat we door het gebruik van niet vastgelegd beleid en het subjectieve en inconsistente karakter van het 'ja, mits-kompas' geraakt worden in onze rechtszekerheid.	
3	2. Legitimiteit uitkomst 'ja, mits-kompasgesprek' Als eerste wordt in de toelichting gebruik gemaakt van een incorrect geldend bestemmingsplan (zie onderstaande figuur voor de huidige situatie, bron: omgevingsplannen.nl d.d.20 september 2023). In de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Kwaliteit van Leefomgeving wordt geen woord gewijd aan het de impact van de plannen voor het perceel tussen Laan van Oud Raadwijk 5 en 9 op het aangrenzende geriefhouteiland, behorende bij ons perceel. Dit eiland betreft een agrarisch gebied met cultureel historisch natuur- en landschapswaarde. 	Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er bij het plan, na toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarnaast de milieu-aspecten met bijbehorende rapportages, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het geriefbosje bevindt zich aan de zuidzijde van Laan van Oud Raadwijk en daarmee tegenover de projectkavel. De gemeente vindt de keuze voor bebouwing aan de overzijde van de weg niet schadelijk voor de ervaring van het geriefbosje aan de zuidzijde. Sterker nog, doordat er in dit gebied sprake is van opgaande begroeiing, volkstuinten, meerdere woningen en bijgebouwen, is een extra woning hier minder impactvol dan in een volledig open deel van de polder. Daarnaast maakt de positie op loopafstand van het dorpscentrum (en haar voorzieningen) de ontwikkeling ook nog eens extra voorstelbaar. Daarnaast blijkt uit het ecologisch onderzoek dat er op het gebied van Flora en Fauna geen belemmeringen zijn. (zienswijze ongegrond)
4	De bijlage 'uitkomst ja, mitskompas-gesprek 22-12-2022' laat verder zien dat de score minimaal (0,0416666) positief is uitgevallen. Om de score positief te krijgen zijn in eerste instantie argumenten op het gebied van volksgezondheid en veiligheid ingezet. Het zou hierbij gaan	De beantwoording hierover vindt u gedeeltelijk bij zienswijze 1, tabelregel 3. Er is in dit project sprake in zijn geheel sprake van een goede ruimtelijke ordening en dus van een wenselijk project.

	om het invullen van een beheerderfunctie door de aanvrager en ook het creëren van een toiletfunctionaliteit voor de volkstuinvereniging. Na overleg met de volkstuinvereniging is gebleken dat de vereniging niet zat te wachten op betrokkenheid van initiatiefnemer bij de vereniging.	Verder is het inderdaad zo dat de score van het “Ja, mits-kompas” minimaal positief is. De gemeente is echter van mening dat een ontwikkeling hier acceptabel is. Een 0-score wordt hier gezien als de grens voor wanneer iets wel of niet acceptabel is. Het klopt verder dat de rol van beheerdersfunctie in het eerste kompasgesprek een positieve rol heeft gespeeld. Deze functie is echter in het verloop van het proces vervallen. De initiatiefnemer heeft dan ook op andere punten positief moeten scoren om voor een positieve totaalscore in aanmerking te komen. Dit is ze gelukt. (zienswijze ongegrond)
5	Naar aanleiding van deze constatering heeft de gemeente het gesprek met initiatiefnemer hervat om te zoeken naar 'andere mogelijkheden' om de score positief te houden. Uit het nu gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan blijkt dat deze argumenten zijn gevonden in: • het meer duurzaam bouwen (nul-op-de-meter-woning, watertank, gebruik natuurlijke materialen, e.d.); • een goede inpassing in de omgeving (aanpassen slootkant, verwijderen container en overdekt terras en plaatsen hagen en knotwilgen); • de toezegging van de buurman om op een hoekpunt van zijn land de agrarische bouwbestemming te laten vallen. Deze argumenten bevreesden ons zeer. Wij concluderen dat op basis van de gemaakte afweging in principe ieder willekeurig initiatief om een duurzame schuurwoning te bouwen op een (verrommelde) groenstrook kan rekenen op uw medewerking. Het laten vallen van de agrarische bouwbestemming op een hoekpunt van de kavel van de buurman, doet hier niets aan af, omdat deze concessie niet bijdraagt aan de bredere verbetering van de leefomgeving aan de laan.	De beantwoording hierover vindt u gedeeltelijk bij zienswijze 1, tabelregel 3. Er is in dit project sprake in zijn geheel sprake van een goede ruimtelijke ordening en dus van een wenselijk project. We delen verder niet de conclusie dat elk initiatief wenselijk gemaakt kan worden. Het komt namelijk binnen de gemeente voor dat ontwikkelingen niet tot een positieve “Ja, mits-score” kunnen leiden. Wel geeft het “Ja, mits-kompas” ruimte om op bepaalde punten negatief te scoren en op andere punten weer positief. Het is de bedoeling van het kompas dat er integraal gezien een positieve score wordt behaald. (zienswijze ongegrond)

6	De Omgevingsdienst geeft verder een score van 1 voor ecologie en natuurlandschap. Er wordt in de toelichting gerefereerd aan een onjuist geldend bestemmingsplan (zie bovenstaande opmerking). In het onderdeel ecologie en cultuurlandschap is de impact op het recht tegenoverliggende geriefhouteiland, agrarisch gebied met landschapswaarde niet gewogen.	De beantwoording hierover vindt u gedeeltelijk bij zienswijze 1, tabelregel 3. Er is in dit project sprake in zijn geheel sprake van een goede ruimtelijke ordening en dus van een wenselijk project. Wat betreft ecologie blijkt uit het ecologisch onderzoek dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Verder is het zo dat het onderdeel “Kwaliteit Leefomgeving – Ecologie en natuurlandschap” hier inderdaad positieve score geeft, omdat er een aanzienlijke vergroening plaatsvindt. Dit gebeurt bijvoorbeeld door de aanleg van een haag en vele knotwilgen (dit is geborgd in de bestemmingsplanregels), waardoor de woning enigszins verscholen in het landschap komt te liggen. Er zal dan ook in het nieuwe bestemmingsplan per definitie meer opstaand groen gewaarborgd zijn dan wat eerder het geval was. De uitvoering van de vergroeningsmaatregelen, zoals geborgd in het bestemmingsplan, is dus een structurele verbetering op het gebied van ecologie. De gemeente blijft daarom staan achter deze positieve score. Tot slot is het voor ons onduidelijk waarom de indiener van mening is dat er naar verkeerd bestemmingsplan gerefereerd wordt. We vermoeden dat dit te maken heeft met het feit dat het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” als vertrekpunt heeft gefungeerd voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. (zienswijze ongegrond)
---	---	--

7	Ook merken we op dat initiatiefnemer onterecht een punt toebedeeld krijgt voor het opknappen van zijn perceel, terwijl betrokken persoon de afgelopen jaren debet is geweest aan de verrommeling van dit terrein. Buren en de volkstuinvereniging hebben zich verbaasd over het verwijderen van hagen, groene erfafscheidingen, kappen van bomen, plaatsen van een container, neerzetten van autowrak, plaatsen van (te) hoge slootbeschoeiing e.d. op het terrein. We achten het onzorgvuldig van u om dit gedrag en gebrek aan handhaving te waarderen met positieve scores in het ja, mits-kompas.	De beantwoording hierover vindt u gedeeltelijk bij zienswijze 1, tabelregel 3. Er is in dit project sprake in zijn geheel sprake van een goede ruimtelijke ordening en dus van een wenselijk project. Verder is het zo dat dit initiatief een negatieve score gekregen op ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe planologische situatie is hierbij vergeleken geweest met de eerder vigerende planologische situatie en dus niet met de bestaande situatie. De negatieve score op ruimtelijke kwaliteit is vooral het gevolg van de toevoeging van de woning. Toch heeft deze score niet heel negatief uitgepakt, omdat de initiatiefnemer moeite doet om het zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Dit zal gebeuren door de woning een passend landschappelijk karakter te geven en door het toevoegen en de wilgenrij. Ook gebeurt het door verschillende andere ruimtelijke aspecten, zoals het toevoegen van hagen en het omlaag brengen van de beschoeiing. (zienswijze ongegrond)
8	Tevens krijgt initiatiefnemer punten voor duurzaamheid. We vinden dit onverklaarbaar, omdat het toevoegen van een woning nooit duurzamer kan zijn dan een groenstrook. Het krijgen van punten van duurzaamheid zou verklaarbaar zijn als een al bestaand oud pand wordt verduurzaamd. Zeer opmerkelijk hierin is, dat voor het plaatsen van een watertank op een paar meter van de sloot direct naast het perceel twee punten toegekend. Hoe kan het zijn dat hieraan punten worden toegekend in vergelijking met de huidige situatie, waarbij de afwatering direct in de sloot terechtkomt, en ook wanneer dit in stand blijft na bebouwing? Als gepromoveerd geohydroloog ga ik hierover graag in gesprek.	De beantwoording hierover vindt u gedeeltelijk bij zienswijze 1, tabelregel 3. Er is in dit project sprake in zijn geheel sprake van een goede ruimtelijke ordening en dus van een wenselijk project. Wat betreft de score op duurzaamheid in het “Ja, mits-kompas”, heeft de gemeente de score gebaseerd op de volgende aspecten: • Energie • Afval • Mobiliteit • Ecologie • Bouw • Klimaatadaptatie

		De gemeente kijkt hierbij niet per se of de ontwikkeling duurzamer is dan een locatie zonder gebouw, maar proberen bij dit onderwerp vooral te sturen dat de nieuwe ontwikkeling/toevoeging zo duurzaam mogelijk wordt. En dit is gelukt, omdat ze bijvoorbeeld veel doen aan energie- en klimaatadaptatie. (zienswijze ongegrond)
9	Het 'ja, mits-kompas' is hierdoor uiterst subjectief en beïnvloedbaar. Dit sterkt het sentiment dat ieder willekeurig initiatief kan rekenen op uw medewerking, mits op handige en sluwe wijze wordt omgegaan met het 'ja, mits-kompas'. We benadrukken hierbij dan ook nogmaals hun zorg over de precedentwerking van dit initiatief. Dit beleid werkt ongewenste, ongeorganiseerde verstedelijking aan de rand van het groene hart enkel in de hand	De beantwoording hierover vindt u gedeeltelijk bij zienswijze 1, tabelregel 3. Er is in dit project sprake in zijn geheel sprake van een goede ruimtelijke ordening en dus van een wenselijk project. Verder is het inderdaad zo dat er in het kompas een aantal onderdelen meer subjectief van aard zijn dan andere onderdelen. Dit geldt bijvoorbeeld meer voor het onderwerp “ruimtelijke kwaliteit” dan wat voor het onderwerp “duurzaamheid” (erg kwantificeerbaar) het geval is. De gemeente doet echter zijn best om ook de meer subjectieve onderdelen zo zorgvuldig mogelijk te beoordelen. Dit gebeurt bijvoorbeeld door vakexperts (bv. landschapsontwerpers en stedenbouwkundigen naar de locatie te laten kijken en deze te beoordelen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan. Het is daarbij meestal maatwerk. Het genoemde geldt overigens niet enkel voor de manier van werken met het “Ja, mits-kompas”, maar ook bij afwegingen die de gemeente deed in de periode toen dit kompas nog niet bestond. (zienswijze ongegrond)
10	<i>3. Goede ruimtelijke ordening</i> Onze woning is een rijksmonument, een krukhuisboerderij uit de 17^e eeuw, die nu in gebruik is als woning. De bijzondere verschijningsvorm en het karakteristieke uiterlijk van de woning dient te worden beschermd. Ook aan de overzijde van de weg bevindt zich een Rijksmonument: een deftig landhuis met bescheiden Empire-decoratie. Wij menen dat de huidige groenstrook een goede rol zou kunnen vervullen als groene afscheiding van de volkstuinen.	De woningen aan Laan van Oud Raadwijk 3 en Laan van Oud Raadwijk 4 zijn inderdaad rijksmonumenten. Hieronder wordt per huisnummer uitgelegd waarom de gemeente vindt dat de rijksmonumentale kwaliteit hier behouden blijft. <u>Rijksmonument aan Laan van Oud Raadwijk 3</u>

Dat voorgenoemde woningen rijksmonumenten zijn en als zodanig moet worden beschermd, is ten onrechte onvoldoende meegenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan. Op de planwetgever rust op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de plicht om in elk geval te beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Een rijksmonument als dat van ons heeft een cultuurhistorische waarde en is van nationaal belang. Uit de toelichting noch uit de uitwerking van de planregels blijkt dat voldoende wijze rekening is gehouden met de aanwezige rijksmonumenten die aan het plangebied grenzen. Enkel wordt vermeld dat met de beoogde ontwikkeling de nabij gelegen rijksmonumenten niet aangetast of anderszins negatief beïnvloed worden. Deze vermelding is geenszins onderbouwd. Vanwege de situering van de nieuw te bouwen woning in de directe omgeving van de rijksmonumenten is sprake van aantasting van de rijksmonumenten en wordt afbreuk gedaan aan de nabije omgeving van het monumenten. Op grond hiervan is niet conform het Bro gehandeld en kan het bestemmingsplan niet (ongewijzigd) worden vastgesteld.	Het landhuis aan Laan van Oud Raadwijk 3 heeft nu een zeer prominente inpassing in het landschap en moet dit behouden. De gemeente vindt dat dit voldoende het geval is binnen dit bestemmingsplan. De woning richt zich vooral op het open landschap aan de westzijde, welke volledig blijft behouden. Daarentegen is de oostzijde van het perceel van het monument minder open en bevindt zich hier een erf met parkeerruimte en verschillende bijgebouwen, veel opstaand groen en een plan voor een extra woning. Door deze invulling aan de oostzijde van het perceel beoordeelt de gemeente een extra schuurwoning circa 45 meter ten oosten van het rijksmonument niet als storend. De gemeente blijft daarom bij het standpunt dat de nieuwe woning toelaatbaar is. Het feit dat de woning nabij opstaand groen ligt maakt de woning nog eens extra voorstelbaar, omdat hierdoor de openheid van het landschap enkel minimaal wordt aangetast. Ook helpt het dat de ontwikkeling ligt op loopafstand van het dorpshart met haar winkels en voorzieningen en helpt het ook mee dat we nu een grote woningnood hebben. Wel vindt de gemeente dat de toelichtingsnota moet worden aangevuld met een aanvulling in de geest van bovenstaande argumentatie. (zienswijze deels gegrond) <u>Rijksmonument aan Laan van Oud Raadwijk 4</u> Deze boerderij bevindt zich aan de zuidzijde schuin tegenover de projectkavel op circa 50 meter afstand. Tussen de nieuwe woning en de bestaande boerderij bevindt zich een geriefbosje, waardoor er over een aardige afstand veel geslotenheid aanwezig is tussen de boerderij en de nieuwe woning. Door de aanwezigheid van dit (beschermd) groen zal het beeld en de directe omgeving van de boerderij niet/nauwelijks veranderen. De gemeente vindt dit daarom voldoende om het zelfstandige karakter van de woning te beschermen. Wel vindt de
---	--

		gemeente dat de toelichtingsnota moet worden aangevuld met een aanvulling in de geest van bovenstaande argumentatie. (zienswijze deels gegrond)
11	Zoals eerder aangegeven, in het onderdeel ecologie en cultuurlandschap wordt geen melding van het aan het perceel grenzende geriefhouteiland, een agrarisch gebied met waarden (ref. 2 legitimiteit uitkomst 'ja, mits-kompasgesprek' in deze brief/. Het geeft op zijn minst geen vertrouwen dat dit in de toelichting van de aanvrager is weggelaten. De impact op deze direct omgeving zal moeten worden onderzocht, benoemd, gewaardeerd en meegenomen in de 'ja, mits kompas' evaluatie.	De beantwoording hierover vindt u bij zienswijze 1, tabelregel 3 en 6. . Er is in dit project in zijn geheel sprake van een goede ruimtelijke ordening en dus van een wenselijk project. Wel is het zo dat de relatie met het geriefbosje nader kan worden uitgelegd in het bestemmingsplan. (zienswijze deels gegrond)
12	Verder is er, wellicht als gevolg van het strippen van het perceel, geen aanleiding gevonden om een negatieve score toe te kennen aan de ecologische impact van de bestemmingswijziging van en bebouwing op het perceel. Het ecologische onderzoek zegt dat er geen beschermde vogels leven in de directe omgeving (Ref, Quickscan Wet natuurbescherming Laan van Oud Raadwijk ong, te Zoeterwoude, 2021. Echter, wij kunnen met zekerheid zeggen dat de directe omgeving van de planlocatie weldegelijk een leef- en woongebied is voor beschermde diersoorten zoals ransuilen en buizerds.	Het onderdeel “Duurzaamheid - Ecologie” heeft hier de score 0, omdat er deels sprake is van verbetering (bv. wilgenrijen, minder beschoeiing en introductie van een haag in bestemmingsplanregels) en deels sprake is van verslechtering (iets meer bebouwd oppervlak). In het geval de initiatiefnemer gekozen had voor het toevoegen van ecologische waarden aan het gebouw, was er mogelijk sprake geweest van een positieve score. Dit hadden ze mogelijk kunnen bereiken door de toevoeging van groene gevels, groene daken en/of vogelnestkastjes. Uit de quick-scan Flora en Fauna blijkt overigens dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. (zienswijze ongegrond)
13	Tot slot hebben we nog enkele vragen ten aanzien van de bewoning. Naar we begrijpen betreft het plan een schuurwoning voor permanente bewoning. Toen we kennisnamen van de eerste plannen in december 2021 was onze indruk dat het zou gaan om een recreatieve woning op de groenstrook naast de volkstuinen om gedurende de zomer te kunnen verblijven op de tuin. U heeft aangegeven dat gedurende de	In eerste instantie was het plan van de initiatiefnemer om een mobile home te plaatsen op hun perceel. In 2019 is met een recreatiewoning als uitgangspunt het plan ingediend bij gemeente. Al snel is gebleken, dat provincie geen medewerking wilde verlenen aan de bouw van een recreatiewoning. Provincie wilde wel meewerken aan een plan voor een

planvorming het verzoek voor een tijdelijke woning is overgegaan in een initiatief voor permanente bewoning. Dit zouden we graag beter willen begrijpen. We hechten hier in bijzonder waarde aan omdat de gepresenteerde schuurwoning zich uitstekend leent voor tijdelijke verhuur en vakantiegebruik door derden. We vragen u naar duidelijkheid over de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de bewoning'	kleine vaste woning. De initiatiefnemer kon zich uitstekend vinden in deze aanpassing. Er is in mei 2020 opnieuw een conceptaanvraag ingediend voor een kleine, permanente woning. Het ontwerp van de woning is gedurende het planproces aangepast (passend in het beleid van de gemeente). Het doel van de initiatiefnemer is nog steeds: de realisatie van een permanente woning op hun perceel. Bijgaand stuur ik de kennisgeving van 28-07-2020. De initiatiefnemer heeft in juli 2020 de betrokken omwonenden van het plan voor een permanente woning op de hoogte gesteld. In de planregels is opgenomen dat het hoofdgebouw alleen als woning mag worden gebruikt. Desalniettemin heeft de gemeente er voor gekozen om dit (nog) beter te waarborgen, op de volgende manier: Bij begripsbepaling het volgende toevoegen: • <i>Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.</i> • <i>Short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een (1) dag en maximaal zes (6) maanden.</i> • <i>Wonen: het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;</i> • <i>Woning: zelfstandige woonruimte</i>
---	--

		En bij artikel 5.3.3 Strijdig gebruik moet het volgende worden toegevoegd: • <i>Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.</i> • <i>Het gebruik ten behoeve van short stay is in een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk niet toegestaan.</i> (zienswijze gegrond)
14	Verzoek In onze zienswijze: de situatie van een nieuwe woning op het genoemde perceel is ongeschikt. Alles in acht genomen, verzoeken wij u niet over te gaan tot de vaststelling van voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Uw reactie zien wij graag tegemoet.	Dit onderdeel is beantwoord in bovenstaande punten. (zienswijze ongegrond)

	ZIENSWIJZE 2	BEANTWOORDING GEMEENTE
1	Op 24 augustus 2023 heb ik namens cliënten een pro forma zienswijze verstuurd. Daarin verzocht ik u ons een termijn van vier weken te geven om u de aan de zienswijze ten grondslag liggende motivering te doen toekomen. Wegens het uitblijven van een reactie doe ik u hierbij alsnog binnen de verzochte termijn - de motivering toekomen. Procesverloop In december 2021 zijn cliënten geïnformeerd over de bouwplannen op de groenstrook achter hun huis. Uit de gedeelde informatie werd duidelijk dat het de bouw betrof van een schuurwoning voor permanente bewoning op de groenstrook naast het volkstuincomplex. Het bouwinitiatief in het buitengebied verraste cliënten zeer, waardoor ze in december 2021, contact hebben gezocht met u.	Dit onderdeel van de zienswijze behoeft geen reactie.

In overleg met de behandelend ambtenaar is destijds inzicht gegeven in het afwegingskader dat u hanteert om bouwinitiatieven te beoordelen. Sinds 2018 experimenteert u met het zogeheten 'Ja, mits-kompas' om bouwinitiatieven in een breder perspectief op haalbaarheid te beoordelen. Dit doet u vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Uit de in 2021 beschikbaar gestelde informatie bleek dat de beoordeling in het Kompasgesprek 'minimaal' positief was uitgevallen. De behandelend ambtenaar adviseerde cliënten langs twee lijnen te reageren. Allereerst was de suggestie direct te reageren op het bouwinitiatief en de gemaakte afweging. In de tweede plaats werd geadviseerd om met de burens na te denken over een plan voor het bredere gebied rond de Laan van Oud Raadwijk, omdat er meerdere bouwinitiatieven spelen, die beter in elkaars samenhang kunnen worden gezien.

Op uw advies hebben cliënten met omwonenden rondom de Laan van oud Raadwijk het initiatief genomen om te komen tot een gemeenschappelijke kijk op de ontwikkelingen op de laan. Dit plan hebben zij verwoord in een brief die ze op 8 januari 2022 hebben verstuurd naar u, zie bijlage 1.

Cliënten en omwonenden hebben enkel de reactie gekregen dat door gebrek aan capaciteit u niet in staat -rlas de bouwontwikkelingen langs de laan projectmatig op t. pakken. Cliënten hebben toen aangegeven

	uw prioriteitsstelling te respecteren, maar ze hebben ook nogmaals het verzoek gedaan om in ieder geval een inhoudelijke reactie te geven. Cliënten betreuren het dat ze van u tot op heden geen reactie hebben ontvangen en dat het in anderhalf jaar niet mogelijk is gebleken een inhoudelijk gesprek te voeren over de ontwikkelingen langs de laan in samenhang. Voorliggende zienswijzenprocedure lijkt op deze wijze te vervallen tot een rondje 'voor de Bühne', terwijl u nog nauwelijks een goede, volledige reactie heeft gegeven op de eerdere brieven van cliënten. Cliënten dringen daarom nadrukkelijk aan op een zorgvuldige (her)overweging van de plannen, mede op basis van de inhoudelijke argumenten die zij hieronder expliciet naar voren hebben gebracht. Gronden Cliënten voeren aan dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd is op ongeldig beleid en daarom geen stand kan houden. Voorts betwisten cliënten de legitimiteit van de uitkomst van het Ja, mits-kompas'. Ten slotte achten cliënten het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	
2	<i>1. Ongeldig beleid</i> In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwijst u meermaals naar de uitkomst van het zogeheten 'ja, mits-kompasgesprek' als motivering voor waarom het ontwerpbestemmingsplan past binnen de goede ruimtelijke ordening. Cliënten betwisten dat u kunt volstaan met het verwijzen naar het Ja, mits-kompas' in de toelichting. In artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) staat:	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 2. (zienswijze ongegrond)

	<i>"Ter motivering van een besluit kon slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel."</i> Een verwijzing naar een vaste gedragslijn, die niet in een beleidsregel is neergelegd, kan niet gelden als een toereikende motivering van een besluit. Als dus geen sprake is van een geldige beleidsregel, kan deze regel niet dienen als een toereikende motivering van een besluit. Clënten menen dat zij door het gebruik van niet vastgelegd beleid en het subjectieve en inconsistente karakter van het 'ja, mits-kompas' geraakt worden in hun rechtszekerheid.	
3	<i>2. legitimiteit uitkomst 'ja, mits-kompasgesprek'</i> De bijlage 'uitkomst ja, mitskompas-gesprek 22-12-2022' laat zien dat de score minimaal (0,0416666) positief is uitgevallen. Om de score positief te krijgen zijn in eerste instantie argumenten op het gebied van volksgezondheid en veiligheid ingezet. Het zou hierbij gaan om het invullen van een beheerderfunctie door de aanvrager en ook het creëren van een toiletfunctionaliteit voor de volkstuinvereniging.	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 3 en 4. (zienswijze ongegrond)
4	Na overleg met de volkstuinvereniging is gebleken dat de vereniging niet zat te wachten op betrokkenheid van initiatiefnemer bij de vereniging. Naar aanleiding van deze constatering heeft de gemeente het gesprek met initiatiefnemer hervat om te zoeken naar 'andere mogelijkheden' om de score positief te houden. Uit het nu gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan blijkt dat deze argumenten zijn gevonden in: • het meer duurzaam bouwen (nul-op-de-meter-woning, watertank, gebruik natuurlijke materialen e.d.);	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 5. (zienswijze ongegrond)

	• een goede inpassing in de omgeving (aanpassen slootkant, verwijderen container en overdekt terras en plaatsen hagen en knotwilgen); • de toezegging van de buurman om op een hoekpunt van zijn land de agrarische bouwbestemming te laten vallen. Deze argumenten bevreesden cliënten zeer. Cliënten concluderen dat op basis van de gemaakte afweging in principe ieder willekeurig initiatief om een duurzame schuurwoning te bouwen op een (verrommelde) groenstrook kan rekenen op uw medewerking. Het laten vallen van de agrarische bouwbestemming op een hoekpunt van de kavel van de buurman, doet hier niets aan af, omdat deze concessie niet bijdraagt aan de bredere verbetering van de leefomgeving aan de laan. U baseert zich namelijk enkel op de bouw van de woning op de groenstrook van initiatiefnemer, zonder te kijken naar de gehele laan. De eigenaar van de Laan van Oud Raadwijk 9 is eveneens met u in gesprek om de schuur en de kassen van zijn perceel te halen. In plaats van één woning op een smal perceel, kunt u ook meerdere woningen toestaan op de Laan van Oud Raadwijk 9 en de groenstrook behouden.	
5	Daarnaast geeft de Omgevingsdienst een score van 1 voor ecologie en natuurlandschap. Cliënten merken daarbij op dat initiatiefnemer onterecht een punt toebedeeld krijgt voor het opknappen van zijn perceel, terwijl betrokken persoon de afgelopen jaren debet is geweest aan de verrommeling van dit terrein. Buren en de volkstuinvereniging hebben zich verbaasd over het onder meer verwijderen van hagen, groene erfafscheidingen, kappen van bomen, plaatsen van een container, neerzetten van autowrak, plaatsen van (te) hoge slootbeschoeiing op het terrein. Sommige handelingen zijn in alle waarschijnlijkheid verricht zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunningen. Cliënten achten het onzorgvuldig van u om dit	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 6 en 7. (zienswijze ongegrond).

	gedrag en gebrek aan handhaving te waarderen met positieve scores in het ja, mits-kompas.	
6	Tevens krijgt initiatiefnemer punten voor duurzaamheid. Cliënten vinden dit onverklaarbaar, omdat het toevoegen van een woning nooit duurzamer kan zijn dan een groenstrook. Het krijgen van punten van duurzaamheid zou verklaarbaar zijn als een al bestaand oud pand wordt verduurzaamd.	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 8. (zienswijze ongegrond)
7	Het 'ja, mits-kompas' is hierdoor uiterst subjectief en beïnvloedbaar. Dit sterkt het sentiment dat ieder willekeurig initiatief kan rekenen op uw medewerking, mits op handige en sluwe wijze wordt omgegaan met het Ja, mits-kompas'. Neem - in aanvulling op bovenstaande voorbeelden - de stelling dat een groot deel van de bestaande verharding wordt vervangen door tuin. In werkelijkheid komen op de verharding een woning en parkeerplekken. Cliënten benadrukken hierbij tevens nogmaals hun zorg over de precedentwerking van dit initiatief, dat zij reeds hebben geuit in januari 2022. Dit beleid werkt ongewenste verstedelijking aan de rand van het groene hart enkel in de hand.	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 9. (zienswijze ongegrond)
8	<i>3. Goede ruimtelijke ordening</i> De woning van cliënten is een rijksmonument. De bijzondere verschijningsvorm en het karakteristieke uiterlijk van de woning, een deftig landhuis met bescheiden Empire-decoratie, dient te worden beschermd. Ook aan de overzijde van de weg bevindt zich een Rijksmonument: een voormalige boerderij die nu in gebruik is als woning. Cliënten menen dat de huidige groenstrook een goede rol z:. u kunnen vervullen als groene afscheiding van de volkstuinten. In het kader van de voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet wijzen cliënten u erop dat rijksmonumenten extra beschermd gaan worden.	Deze vraag is grotendeels beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 10. (zienswijze deels gegrond)

	Dat voorgenoemde woningen rijksmonumenten zijn en als zodanig moet worden beschermd, is ten onrechte onvoldoende meegenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan. Op de planwetgever rust op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de plicht om in elk geval te beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Een rijksmonument als dat van de cliënten heeft een cultuurhistorische waarde en is van nationaal belang. Uit de toelichting noch uit de uitwerking van de planregels blijkt dat voldoende wijze rekening is gehouden met de aanwezige rijksmonumenten die aan het plangebied grenzen. Enkel wordt vermeld dat met de beoogde ontwikkeling de nabij gelegen rijksmonumenten niet aangetast of anderszins negatief beïnvloed worden. Deze vermelding is geenszins onderbouwd. Vanwege de situering van de nieuw te bouwen woning in de directe omgeving van de rijksmonumenten is sprake van aantasting van de rijksmonumenten en wordt afbreuk gedaan aan de nabije omgeving van het monument. Op grond hiervan is niet conform het Bro gehandeld en kan het bestemmingsplan niet (ongewijzigd) worden vastgesteld.	
9	Daarnaast is de keuze voor de ligging van het bouwvlak nabij de woning van cliënten onbegrijpelijk. Zij verwachten dat de strook te smal is om een fatsoenlijke woning op te bouwen en te weinig overblijft voor terreininrichting. Bomen en ander groen kunnen in alle waarschijnlijkheid niet geplaatst worden door ruimtegebrek. Verder brengen cliënten u onder de aandacht dat de voorgenomen oprit planologisch lastig verdedigbaar is. In de beoogde situatie dienen bestuurders via het zeer krappe parkeerweggetje achterwaarts in te parkeren. Door het bouwvlak meer richting het perceel van nummer 9 te situeren, ontstaat meer ruimte om veilig te kunnen parkeren.	Het is een bijzondere typologie die meer iets weg heeft van een schuur dan van een landhuis. In die geest past het ook bij zijn positie nabij een volkstuin en andere gebouwen. Ook was het een eis van de provincie om de woning zoveel mogelijk te bundelen bij het bestaande groen. Meer informatie over de inpassing vind je in zienswijze 1, tabelregel 10. De gemeente is verder niet van mening dat er in het nieuwe plan te weinig ruimte is voor groen. De knotwilgen hebben namelijk genoeg wortelruimte tussen de bebouwing en de sloot (minimaal circa 3 meter).

		Wel deelt de gemeente dat er bij nader inzien aan parkeerweggetje nadelen kleven. Het antwoord hiervoor vindt u in zienswijze 3, tabelregel 6 (zienswijze deels gegrond)
10	Een tweede reden om niet tot voorliggende ontwikkeling over te gaan, is dat volgens cliënten betere alternatieven voor de ruimtelijke ontwikkeling voorhanden zijn. Cliënten wijzen u op de reeds verzonden brief (bijlage 2). In deze brief staan de bezwaren verwoord op het 'losse' bouwinitiatief van de schuurwoning op de groenstrook. Daarnaast geven cliënten en omwonenden hun kijk op hoe ze meer in samenhang kunnen komen tot een kwalitatief consistente ontwikkeling op de laan. Hierbij kunnen oude (bedrijfs)opstallen worden herontwikkeld tot meerdere woningen. Door het herontwikkelen van bestaande opstallen (schuren en kassen) zal de omgeving veranderen van een gebied met een sterke bedrijfsmatige bestemming tot een gebied met een primaire doelstelling landelijk wonen en recreëren (tuinieren, wandelen). Cliënten vragen ook aandacht voor de verkeersveiligheid van bewoners en recreanten. Hieronder vind je de geciteerde brief: <i>“Wat ons betreft is het bouwplan naast de volkstuinen te veel een ad hoc initiatief. Wij zien op dit moment de volgende bezwaren:</i> <i>• De groenstrook leent zich qua maatvoering slecht voor bebouwing, het is een smalle strook waar de geplande woning nauwelijks op past. Dit contrasteert met de ruime opzet van bestaande bebouwing in de directe omgeving;</i> <i>• De geplande woning past qua bouw niet tussen de twee Rijks monumentale boerderijen en het landschappelijke houteiland. Deze objecten bepalen het karakter van het eerste deel van de LvoR. De afstand tot de bestaande boerderijen is klein;</i> <i>• Het bebouwen van de groenstrook zorgt ervoor dat de natuurlijke groene buffer tussen de woningen en de volkstuinen definitief verdwijnt. De afgelopen jaren heeft al behoorlijke kaalslag en verrommeling plaatsgevonden, met de bouw van een woning verdwijnt de ruimte om dit te herstellen;</i> <i>• De LvoR kent meerdere groenstroken, bij de bestaande bewoners bestaat de angst dat dit initiatief tot precedentwerking leidt;</i>	Het samenwerken tussen verschillende partijen is niet iets wat wij op deze schaal als gemeente kunnen afdwingen. Burgers zijn altijd vrij om een initiatief op te zetten voor een herontwikkeling op hun perceel. Vervolgens is het aan de gemeente om dit initiatief te beoordelen. In dit geval heeft de gemeente het initiatief beoordeeld als ‘wenselijk’. Uit de toetsing van het project is namelijk gebleken dat het aansluit bij het kompas en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het project is daarom in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie. Meer hierover is te lezen in zienswijze 1, tabelregel 10. Aanvullend aan het bovenstaande wil de gemeente benadrukken dat samenwerking vooral belangrijk is als er grotere voordelen te behalen zijn. Dit geldt bijvoorbeeld bij een grotere woningbouwontwikkeling en dus minder voor enkele (extra) woningen in het Landelijk Gebied. (zienswijze ongegrond)

- *Het proces van bestemmingsplanwijziging en vergunningverlening heeft op een vernieuwende manier plaatsgevonden in een pilot (ja-mits-kompas). Wij zetten vraagtekens bij de zorgvuldigheid van de afwegingen en de gewenste en veronderstelde mate van participatie van omwonende in de planvorming. Graag zouden wij nader inzicht hebben in gemaakte afwegingen en het vereiste participatieverslag.*

In het gesprek met de gemeente hebben wij als bestaande bewoners aangegeven hoe wij naar de ontwikkeling op de LvoR kijken om de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. De gemeente heeft ons gevraagd dit bredere perspectief kort uit te werken en in een schriftelijke reactie naar de gemeente te sturen. In deze brief geven wij deze toelichting.

Doelstelling plangebied

Naar onze opvatting biedt het gebied rondom de LvoR mogelijkheden voor doorontwikkeling waarbij bouwmogelijkheden bestaan en ook de kwaliteit van het gebied wordt behouden en verbeterd.

Als gezamenlijk eigenaren hebben wij het bruin gearceerde deel grotendeels in bezit, met uitzondering van de volkstuinen (gemeenteground), de groenstrook rechts aan het begin van de LvoR (gemeenteground) en de groenstrook naast de volkstuinen (particulier bezit). Het gebied dat bepalend is voor de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving en in samenhang dienst te worden bekeken is met de rode gearceerde lijn aangegeven. De ruimte tussen de bruine en de groene lijn beschouwen wij als een natuurlijk groene buffer.



	<i>De initiatiefnemers willen graag gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving in het buitengebied. Doelstellingen voor verdere planvorming van het gebied zijn volgens de initiatiefnemers de volgende :</i> <i>Kijk kritisch naar bestaande bebouwing en opstallen als vertrekpunt voor verbouw en/of nieuwbouw en plaats niet zomaar een nieuw gebouw (zonder compensatie door sloop) in het gebied. Momenteel bevinden zich meerdere schuren en kassen in deze zone (aangegeven in blauw), die zich goed lenen voor herontwikkeling;</i> <i>Versterk de inbedding van de volkstuinen in het gebied. De volkstuinen passen in het karakter en de historie van de LvoR, extra aandacht voor groene inkadering, voor ruimtelijke kwaliteit en eventuele basisvoorzieningen verdient aandacht;</i> <i>Hou de zichtlijnen open vanaf de lintbebouwing aan de Miening. De twee Rijks monumentale boerderijen zijn ooit gebouwd in de open ruimte op afstand van de vroegere uitvalsweg en entree van het dorp. Het behouden van dit open karakter verdient aandacht (gele pijlen).</i> Vraag en voorstel aan de gemeente <i>Graag zouden wij verder met de gemeente in gesprek gaan naar aanleiding van genoemde denkrichting. Door het herontwikkelen van bestaande opstallen (schuren en kassen) zal de rood gearceerde omgeving veranderen van een gebied met een sterke bedrijfsmatige bestemming tot een gebied met een primaire doelstelling landelijk wonen en recreëren.</i> <i>Vanzelfsprekend willen wij in deze ontwikkeling ook stilstaan bij mogelijkheden van verduurzaming. Daarnaast lijkt ons verbetering van de verkeerssituatie op het begin van de laan relevant bij verdere wijziging van bestemming. De maximumsnelheid in het buitengebied verhoudt zich slecht tot de hoeveelheid (fiets) verkeerbewegingen van de bewoners en de gebruikers van de volkstuintjes.</i> <i>Vanuit dit perspectief willen wij ook verder meedenken over de inpassing van het bouwinitiatief naast de volkstuintjes. Gezien de relatie met de volkstuinvereniging ligt het ons inziens voor de hand het bouwinitiatief nadrukkelijker te positioneren richting het volkstuincomplex en af te schermen met een groene omkadering (richting oranje gearceerde hoek in N/O-richting). Wij kijken naar dit initiatief als een recreatieve woning, waardoor permanente bewoning niet acceptabel is.</i> <i>Wij kijken uit naar de reactie van de gemeente Zoeterwoude en natuurlijk verder overleg,”</i>	
11	Tot slot hebben cliënten nog enkele vragen ten aanzien van de bewoning. Naar zij begrijpen betreft het plan een schuurwoning voor permanente bewoning. Toen zij kennisnamen van de eerste plannen in december 2021 was hun indruk dat het zou gaan om een recreatieve woning op de groenstrook naast de volkstuinen om gedurende de zomer te kunnen verblijven op de tuin, U heeft aangegeven dat gedurende de planvorming het verzoek voor een tijdelijke woning is overgegaan in een initiatief voor permanente bewoning. Dit zouden	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 13. (zienswijze deels gegrond)

	cliënten graag beter willen begrijpen. Zij hechten hier in bijzonder waarde aan omdat de gepresenteerde schuurwoning zich uitstekend leent voor tijdelijke , "schuur en vakantiegebruik door derden. Cliënten vragen u naar duidelijkheid over de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de bewoning.	
12	Verzoek Het vorenstaande in acht genomen, verzoek ik u namens cliënten niet over te gaan tot de vaststelling van voorliggend ontwerpbestemmingsplan en op zoek te gaan naar een beter bij de Laan van Oud Raadwijk passend alternatief dat voorziet in voorliggende ontwikkelingsbehoefte. Uw reactie zie ik graag tegemoet. Ik verzoek u daarbij altijd het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.	Dit onderdeel is beantwoord in bovenstaande punten. (zienswijze ongegrond)

	ZIENSWIJZE 3	BEANTWOORDING GEMEENTE
1	Geacht Bestuur Gemeente Zoeterwoude Bij deze willen we gaarne, als bestuur van de Volkstuinvereniging "Oud Raadwijk", onze zienswijze geven op boven gemeld ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn niet in staat geweest om na ontvangst van het Leids Nieuwsblad d.d. 29 juni 2023 met onze leden te communiceren vanwege de vakantieperiode. Wel hebben we met het bestuur dit plan besproken. Onze opmerkingen zijn globaal gelijk aan de zienswijze op het voorgaande plan van eind 2021 van de familie Noppen, waarover de familie. Noppen schriftelijk door ons in kennis is gesteld. Hierover is het bureau WABO uitgebreid geïnformeerd. Dit is daarna ook op de jaarvergadering begin 2022 met de aanwezige leden verder toegelicht.	Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen reactie nodig.

	Wij zijn dan ook verbaasd dat een vrijwel ongewijzigd plan nu weer is ingediend en de gemeente dit keer een positiefadvies heeft gegeven. Hierbij onze zienswijze:	
2	In de toelichting bij punt 2.2 en bij veiligheid in punt 3 wordt gesproken over “een paar extra ogen op het complex”: dit stellen we in het geheel niet op prijs en zien dit dan ook als een aantasting op de privacy van onze tuinders. Wanneer er zich incidenten zouden voordoen, dan zullen we dit met het bevoegd gezag kortsluiten, zoals altijd gebeurt. Bovendien kunnen we nog vermelden dat we als vereniging in het verleden een aantal slechte ervaringen met de initiatiefnemer hebben gehad waardoor wij zeker geen prijs stellen op de extra ogen van hemzelf. Wij kunnen dit nog nader toelichten in het gesprek.	Dit onderdeel zal worden geschrapt uit de toelichting. De gemeente wil verder benadrukken dat deze intentie (extra ogen op terrein) niet de keuze voor het wel/niet medewerken vanuit de gemeente heeft beïnvloed. (zienswijze gegrond)
3	Bij Ontsluiting en parkeren staat nu "gemeentelijke" parkeerplaats. Wij willen U erop wijzen dat de kadastrale grens van het gehuurde complex, rondom het volkstuingebied inclusief de parkeerplaats loopt. Bovendien staat dit in het huurcontract, waarbij aangegeven, dat wij belast zijn met het onderhoud. Waar tevens bij het groot onderhoud (asfalteren) een bijdrage in de onkosten door de Volkstuinvereniging aan de gemeente gedaan wordt. Stukken kunnen hiervan worden overlegd en toegelicht,	Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen reactie nodig. Wel is dit onderdeel mede van invloed op onze keuze voor het alsnog verplaatsen van de inrit, zoals een aantal punten verderop is te lezen.
4	In punt 3.3 bij 'Planspecifiek' wordt aangegeven een haag te plaatsen langs de inrit en het pad naar de volkstuinen. De haag, die er stond bij de koop van het kavel is door de initiatiefnemer weggehaald en er staat nu een afscheiding met palen en gaas precies op de erfscheiding (zonder overleg). In de vrije strook grond tussen het verharde volkstuinpad en de erfscheiding hebben wij nu een bijenstrook aangelegd met een groot deel van het jaar bloeiende vaste- en 1-jarige planten. Dit willen we zo behouden, zoals ook de gemeente bijenstroken aanlegt op diverse locaties, vanwege de actieve rol van allerlei soorten bijen bij	De gemeente is bekend met de geschiedenis omtrent die haag en is van mening dat de haag hier moet terugkomen. Dit heeft vooral te maken met dat het beeld vanuit Laan van Oud Raadwijk groener maakt en het zicht op tuinhuisjes (e.d.) vermindert. De haag moet zich daarbij bevinden langs de perceelsgrens, zoals normaal het geval is. De gemeente heeft verder in de bomenverordering een regel opgenomen voor de afstand tussen de stam van de haag en de perceelsgrens. Deze bedraagt minimaal 0,5 meter. De gemeente is van mening dat dit

	natuurbehoud. Mocht er toch op het naast gelegen kavel een heg geplaatst worden, dat dan wel deze heg op minimaal 50 cm vanaf de erfscheidingsgrens op het kavel van de initiatiefnemer geplaatst wordt.	genoeg handvatten geeft om een haag tot aan (en dus niet over de perceelsgrens) te regelen. (zienswijze ongegrond)
5	Anders zal deze over een groot deel over onze bijenstrook groeien, hetgeen niet wenselijk is. Bovendien wordt zowel in planspecifiek als in 6.1 Behoud van het polderkarakter gesproken van het feit dat het initiatief geen afbreuk doet aan het (open) polder landschap omdat het perceel is ingesloten door bestaande bebouwing en het volkstuincomplex. Wij willen opmerken dat het volkstuincomplex een open karakter heeft en nu aan de kant van het initiatief open zicht heeft naar de polder. Het initiatief tast aan die kant dus wel degelijk het open polderlandschap aan (3.3) en heeft dus zeker wel een negatieve invloed op het zichtbaar houden van het veenweide karakter (6.2).	De gemeente blijft van mening dat de openheid van het landschap minimaal wordt aangetast, omdat het ligt het initiatief nabij opgaand groen, andere bijgebouwen en de volkstuinen plaatsvindt. De volkstuinen zijn hierbij volgens de gemeente zeker niet als open te beschouwen, omdat hier zich veel kassen (e.d.) en opgaande planten bevinden. (zienswijze ongegrond)
6	- In o.m, punt 6.6 wordt aangegeven dat de woning bereikbaar is via de achterzijde, via het parkeerterrein. Het plan voor een ontsluiting via het volkstuincomplex is al eerder aan de orde geweest en hierover is de initiatiefnemer door zowel ons als door de juridisch medewerker mevrouw T.J. Lunes van gemeente erop gewezen, dat de in- en uitrit van dat kavel aan de voorzijde (zoals de huidige situatie is) moet blijven, dit i.v.m. het niet hebben van het recht van overpad. Dit heeft de VTV op schrift en kan worden getoond en nader toegelicht in het gesprek, Ook is verkeerstechnisch veiliger met de bestaande uitrit. dan hebben de fietsers, soms met kinderen, die naar hun volkstuin gaan of daar van vertrekken geen probleem met een verborgen uitrit. Door de ligging en begroeiing kan er heel gemakkelijk een zeer onveilige situatie ontstaan met deze voorgestelde interne ontsluiting. Bovendien maakt de vereniging een aantal keren per jaar gebruik van de gehele parkeerplaats, zoals bij de levering van compost, het gebruiken voor sloot- en bermafval, het snoeiafval van de tuinen en de knotwilgen en tevens bij de levering van stalmest voor het achterwaarts indraaien naar de meststortplaats. Bij deze weekenden kunnen onze leden ook niet parkeren op het parkeerterrein, deze is dan afgesloten voor het	De gemeente heeft hier eerder de keuze gemaakt om de ontsluiting van de private parkeerplaats te voorzien vanuit het parkeerpleintje van de volkstuin. Dit had te maken met dat de inrit vanuit Laan van Oud Raadwijk hierdoor smaller en groener zou gaan worden. Uit de zienswijze blijkt dat zij hier weinig in zien, omwille van de volgende redenen: • Huurcontract (afspraken gebruik terrein) • Veiligheid (bij indraaien en dergelijke) • Soms gebruik hele parkeerplaats (bv. als compost wordt geleverd) • Parkeermogelijkheden De gemeente heeft op basis van bovenstaande punten opnieuw de overweging gemaakt en komt tot de conclusie dat de inrit voor de nieuwe woning dan beter vanuit Laan van Oud Raadwijk kan worden ontsloten. Dit moet gebeuren onder voorwaarde dat dit zo groen

parkeren. Daardoor zal uitrijden vanuit het bouwkegel via de parkeerplaats niet kunnen. Verder is de parkeerdruk door de vereniging, vooral in de weekenden, zodanig dat de parkeerplaats regelmatig vol staat. Ook wordt aangehaald, dat de bestaande woningen op korte afstand van volkstuincomplex staan, dat daardoor het volkstuincomplex niet belemmerd wordt, dat klopt. Maar bij het voorliggende initiatief ligt dat geheel anders, de te bouwen woning staat vlak tegen het volkstuincomplex aan hetgeen zeker schaduw effecten zal geven op de nabijgelegen volkstuinen die ten noorden van de te bouwen woning liggen", Daarbij nog opgemerkt, dat de garage bij perceel nummer 5 over niet al te lange tijd afgebroken zal worden.	mogelijk wordt ingekapseld. Hiervoor schrijft de gemeente een haag voor tussen de twee opritten. (zienswijze gegrond) Wat betreft de schaduw effecten denkt de gemeente dat de extra schaduw (de reclamant heeft benadrukt dat hij het vooral over de winter hebt) hier vrijwel verwaarloosbaar (zeer gering) zal zijn. Dit vanwege de volgende aspecten: • De meest nabijgelegen tuin ligt op circa 4 á 5 meter afstand van de woning en krijgt dus te allen tijden hemellicht (en ventilatie) van alle zijden. Dit is gunstig, omdat de tuin hierdoor niet snel nat zal staan. • Er is maar heel beperkt zon aanwezig in de winter (gemiddeld 2,3 uur zon). Eventuele extra hinder is daardoor vrijwel verwaarloosbaar (zeer gering). Bovendien staat de woning op een manier gepositioneerd dat het niet de volledige nabijgelegen tuin in de winter zal beperken van zonlicht. • De zon staat bijzonder laag in de winter (circa 15 graden), waardoor het ook nu al veelal achter bomen en dergelijke bevindt. Eventuele extra hinder is daardoor vrijwel verwaarloosbaar (zeer gering). In de lente tot en met herfst zal er wel veel meer bezonning aanwezig zijn, die eenvoudig over het gebouw heen straalt. • De woning heeft een goothoogte van circa 3 meter en staat op circa 4 á 5 meter afstand van de tuin. Dit is niet veel hoger dan de kassen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, die een hoogte mogen hebben van 2,5 meter en vaak direct tegen aanpalende tuinen zijn gelegen. (zienswijze ongegrond)
- Participatie: in tegenstelling tot wat hier staat vermeld zijn wij over dit voorliggend plan zowel door de initiatiefnemer als de gemeente niet vooraf geïnformeerd. Dit plan hebben we moeten vernemen uit het Leids Nieuwsblad.	In de toelichting wordt bedoeld dat de buurt bekend is gemaakt met de planvorming. Dit is hier het geval. Voor wat betreft de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn de officiële/wettelijke stappen doorlopen. (zienswijze ongegrond)

	- Aanvullend willen we stellen dat we als Volkstuinvereniging geen enkele hinder willen ondervinden van de geplande bouwactiviteiten, zowel op de toegangsweg naar de volkstuinen als op de parkeerplaats. Zowel uit het oogpunt van veiligheid als van gebruik van het parkeerterrein.	De initiatiefnemer geeft aan zo veel mogelijk rekening te houden met de andere gebruikers in het gebied. De gemeente vertrouwt hierop. Wel benadrukt de gemeente dat het, tot op een zekere hoogte, incidenteel voorkomen dat er over een korte duur enige overlast is van de bouwactiviteit. Indien de overlast te groot is, kan dit worden gemeld bij de gemeente. (zienswijze ongegrond)
	- Wij willen bovenstaande gaarne toelichten in een gesprek met het bureau Wabo.	De bovenstaande punten zijn volgens de gemeente voldoende duidelijk en behoeven geen extra uitleg. De gemeente zal zich, omwille van de zuiverheid, daarom vooral richten op de schriftelijke zienswijze. Het staat de schrijver echter altijd vrij om een afspraak met de gemeente te maken.

	ZIENSWIJZE 4	BEANTWOORDING GEMEENTE
1	Geachte L.S., Bij deze wil ik graag mijn zienswijze indienen cq reageren op het ontwerpbestemmingsplan 'Laan van Oud Raadwijk, tussen 5 en 9' zoals gepubliceerd door gemeente Zoeterwoude op 17 juli 2023,	Dit onderdeel van de zienswijze behoeft geen reactie.
2	Hierbij wil ik graag mijn bezwaren uiten op het proces dat in deze tot op heden is gevolgd. In het buitengebied van Zoeterwoude is er tot op heden zeer strikt omgegaan met bouwen. We hebben de "ruimte voor ruimte" regeling, de regeling bij beëindiging(agrarische) bedrijfsvoering. Maar er is bij mijn weten nog nooit een vergunning afgegeven of nog maar de mogelijkheid geweest om op een groenstrook een bestemmingsplan te wijzigen voor het bouwen van een woning. Graag zie ik de onderbouwing met betrekking tot de tot standkoming van dit besluit tegemoet.	De gemeente en provincie trachten zeer bewust om te gaan met eventuele nieuwe woningbouwlocaties in het buitengebied. Toch zien zij hier mogelijkheden, omdat het project voldoet aan de Omgevingsvisie. De beoordeling aan de Omgevingsvisie vindt plaats middels de "Ja, mits-kompas". Het initiatief heeft een positieve score gekregen in het "Ja, mits-kompas". Als gevolg van het "Ja, mits-kompas" zijn verschillende verbrede reikwijdte punten opgenomen in het bestemmingsplan bij "Artikel 13 Overige Regels", waardoor de kwaliteit wordt gewaarborgd. Denk hierbij aan het herstellen van de haag, het toevoegen van vele knotwilgen en het aanpakken van de beschoeiing. In zienswijze 1,

		tabelregel 10 lees je meer over waarom de ruimtelijke impact hier nog acceptabel te noemen is. (zienswijze ongegrond)
3	Het tijdstip van publicatie zo vlak voor de zomervakantie is ook uiterst ongelukkig daar een hoop betrokkenen mogelijk op vakantie zijn en zo een belangrijk bericht kunnen missen. Dat is iets wat de gemeente niet siert daar hier een zorgvuldigheidsprincipe gehanteerd dient te worden zoals gebruikelijk is rondom vakantieperiodes en grote projecten.	De opmerking over het tijdstip van de gemeente zullen we beschouwen als een verbeterpunt voor de toekomst. Wel is het zo dat de gemeente niet buitenwettelijk heeft gehandeld door bij de ter inzagelegging van het bestemmingsplan. We willen daarbij meegeven dat de planvorming al enige tijd duurt en dat de initiatiefnemer ook vooruit wil. De gemeente tracht ook naar hen toe zuiver op te treden. (zienswijze ongegrond)
4	Bovendien wil ik erop wijzen dat mocht de gemeente doorzetten met dit besluit er een precedentenwerking van kan uit gaan. In het buitengebied kan eenieder die een stuk grond in bezit heeft een aanvraag indienen voor het bouwen van een woning. Dat lijkt mij gezien de speciale status van het Zoeterwouds groene buitengebied zeer onwenselijk.	Het is gemeentelijk en provinciaal zeker onwenselijk om het hele landschap te gaan verdichten. We proberen hier dan ook terughoudend mee om te gaan, tenzij het initiatief voldoet aan de Omgevingsvisie (bijvoorbeeld in het “Ja, mits-kompas” positief scoort). (zienswijze ongegrond)
5	En als laatste kijken we naar de locatie van het bouwvlak dan staat deze op een uiterste punt, zeer dicht bij een rijksmonument en bijna op de perceelsgrens. Dat lijkt mij onwenselijk.	Deze vraag is grotendeels beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 10. (zienswijze ongegrond)
6	De aangegeven percelen horende bij dit ontwerp zijn zelfs van 2 eigenaren met ook nog eens verschillende bestemmingen...dat is wel heel vreemd.	Er zijn ook een deel van het perceel van de het te ontwikkelen kavel meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit deel heeft een bestemming “Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden” behouden, waarbij het eerder geldende bouwvlak hier is weggehaald. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er geen agrarisch gebouw (bijvoorbeeld koeienstal) komt te liggen binnen 50 meter van de te ontwikkelen woning. De eigenaar van het buurperceel is bekend met deze aanpassing en akkoord. (zienswijze ongegrond)

	ZIENSWIJZE 5	BEANTWOORDING GEMEENTE
1	Geachte heer/mevrouw,	Dit deel vraagt niet om een beantwoording.

	Dit is een zienswijze bestemmingsplan Laan van Oud Raadwijk, tussen 5 en 9, www. ruimtelijkeplannen.nl (plannummer: NL. I MRO. 0638. BP00033-ONT1). In beginsel laat ik de belangenafweging over aan de gemeenteraad, zeker omdat het plan hemelsbreed wel 2 kilometer van mijn woning is. Als iedereen maar gelijk behandeld word vind ik het al gauw goed. Ik had geen enkele intentie om tijd te besteden aan een zienswijze. Totdat mijn oog viel op artikel 10 lid c van de planregels. Wederom wordt de opslag van 10 ton vuurwerk mogelijk gemaakt (idem bestemmingsplan Weidelaan). Lk vond het in de eerdere zienswijze te zot voor woorden. Kennelijk waren die woorden nog onvoldoende om de gemeenteraad te inspireren om dit waanzinnige idee niet nogmaals op te nemen in een bestemmingsplan. Daarnaast zitten in dit bestemmingsplan ook vergelijkbare problemen als in het bestemmingsplan Weipoortseweg 51 waartegen inmiddels beroep is ingesteld bij de Raad van State. Ik neem deze gelijk mee.	
2	1. Ja, mitskompas is geen geldig beleid. In paragraaf 3 van de toelichting wordt het beleidskader beschreven. In paragraaf 3.3 gaat het over het gemeentelijk beleid. In paragraaf 3.3.2 wordt het ja, mitskompas als specifiek gemeentelijk beleid als motivering van het bestemmingsplan gebruikt. Het ja, mitskompas is echter geen geldig beleid. Na een beroep op de Wet open overheid hebben wij informatie ontvangen. Daarnaast heb ik de besluitenlijst van de voorronde 19 mei 2022 gelezen. Ik vat samen. • Het ja, mitskompas is niets anders dan richtinggevend. • De normering is onduidelijk. • Het ja, mitskompas is in 2018 vastgesteld door het college. Het gaat dan alleen om het kader - de uitgangspunten. • De normen worden verder ingevuld door de ambtenaren.	Hieronder volgt per genummerd onderdeel een reactie op dit deel van de zienswijze: 1. De gemeenteraad heeft als gemeentelijk beleid de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie, is voor nieuwe ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan, een “Ja, mits-kompas” uitgelegd waar ontwikkelingen op zullen worden beoordeeld. Als uit de toetsing aan het kompas blijkt dat het plan hierop aansluit voldoet deze aan de Omgevingsvisie. In dit geval is uit de toetsing van het project is gebleken dat het aansluit bij het kompas. Derhalve is het project in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie. De wijze waarop het kompas gescoord is, wordt uitgelegd in de toelichtingsnota van het bestemmingsplan. Het college is in deze gemandateerd de

• De gemeenteraad is niet betrokken bij het opstellen van het ja, mitskompas. • De gemeenteraad heeft het ja, mitskompas nooit vastgesteld. • Het ja, mitskompas is nooit gepubliceerd. • Volgens 3.42 Awb juncto artikel 5 lid e van de Bekendmakingswet moet een beleidsregel geplaatst worden in de Staatscourant. • Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State (o.a. RvS:2015:646) is een beleidsregel pas geldig als op de voorgeschreven wijze is gepubliceerd. De zienswijze: 1. Het ja, mitskompas is geen geldig beleid omdat het niet bekend is gemaakt en daarom mag het niet aan het bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. 2. Niet het college maar de gemeenteraad had het ja, mitskompas moeten vaststellen wil zij het beleid ten grondslag leggen aan een bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan. 3. Het ja, mitskompas is onvoldoende concreet om een bestemmingsplan op te kunnen baseren (RvS:2021 :2388). 4. Er is een motiveringsgebrek. Het bestemmingsplan is grotendeels gebaseerd op het ja, mitskompas. Omdat dit beleid niet geldig is moet het gehele bestemmingsplan opnieuw gemaakt worden.	toetsing van het kompas zelfstandig uit te voeren, onder voorwaarde dat ze een goede ruimtelijke ordening waarborgen (wettelijke plicht). Het is gebruikelijk dat de ruimtelijke afweging, en in dit geval dus ook dit kader, pas openbaar wordt als het plan ter inzage gaat (en hoeft dus niet al openbaar te zijn). Dit is hier gebeurd (evenals bij andere bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen). Op deze wijze is de gemeente voldoende transparant geweest naar de bewoners die vervolgens een zienswijze kunnen indienen. Het college en de gemeenteraad kunnen eventueel aan de hand van deze zienswijzen of eigen inzichten bij de vaststelling besluiten om ook anders met de scores uit het kompas om te gaan. Het is dus niet zo dat de gemeenteraad geen grip heeft op deze afweging bij de bestemmingsplanopmaak. Op basis van het bovenstaande vindt de gemeente de handelwijze voldoende passend bij het wettelijke en vindt de gemeente het “Ja, mits-kompas” tijdens de terinzagelegging voldoende openbaar geweest. (zienswijze ongegrond) 2. De gemeenteraad is niet het bevoegde gezag, omdat het gebruikt wordt voor een ruimtelijke afweging en het college hiervoor is gemandateerd conform de gemeentelijke mandatenregeling. Meer hierover vindt u bij punt 1. 3. De gemeente deelt deze mening niet. Een afweging van een bestemmingsplan bestaat namelijk vrijwel altijd uit meer subjectieve en meer objectieve onderdelen. Dit is niet nieuw. Concrete zaken zoals “duurzaamheid – energie” zijn bijvoorbeeld wat meer concreet (meetbaar) dan een onderdeel als “ruimtelijke kwaliteit”. De gemeente tracht echter ook onderwerpen als “ruimtelijke kwaliteit” zo objectief mogelijk te
---	---

		beoordelen. Dit gebeurt door vakexperts (bijvoorbeeld stedenbouwkundigen en landschapsontwerpers) het plan toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Meer uitleg hierover vind je bij zienswijze 1, tabelregel 9. (zienswijze ongegrond) 4. Op basis van de beantwoording van de bovenstaande 3 punten, ziet de gemeente hier geen motiveringsgebrek in. (zienswijze ongegrond)
3	2. Vertaling compleet plan in regels gaat niet goed. Er is een concreet plan vertaald in regels. Die regels bieden echter veel meer ruimte dan nodig is om het plan te kunnen realiseren. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State wordt een plan getoetst aan de planregels en niet aan de toelichting. Elke maand komt er wel een uitspraak langs met deze uitkomst. De rechtszekerheid is daarbij het criterium. Die extra mogelijkheden zijn niet gemotiveerd. Bovendien is het de vraag of beoogd is om die extra ruimte te geven. Ik denk bijvoorbeeld aan: • Standaard bouwen van bijgebouwen ed buiten het bouwvlak (ik zag ergens minder verrommeling door dit project, maar als er geen beperking is van overal gebouwen zetten wordt het juist een rommeltje). • 15 meter hoge antenne installaties voor telecommunicatie worden toegestaan. Hoeveel is een andere vraag. • De opslag van 10 ton consumentenvuurwerk wordt toegestaan. • Enzovoort, enzovoort. Als je redeneert vanuit een plan wat je beoordeeld heb zal je alles veel strakker moeten opschrijven omdat anders veel meer mogelijk is dan	Hieronder volgt per genummerd onderdeel een reactie op dit deel van de zienswijze: 1. In de zienswijze wordt aangegeven dat het niet overeen zou komen met de intenties van de gemeenteraad. Hiervoor worden verschillende voorbeelden genoemd: ○ Onderdeel “Standaard bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak”: de gemeente houdt hierbij gewoon vast aan de landelijke wet- en regelgeving. En deze landelijke regelgeving maakt het bouwen buiten het bouwvlak vergunningsvrij mogelijk. De gemeente ziet geen reden om er hier extra streng op toe te zien. (zienswijze ongegrond) ○ Onderdeel “15 meter hoge antenne installaties voor telecommunicatie”. Dit wordt zeker niet toegestaan. Er staat namelijk in het bestemmingsplan dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor de plaatsing van “antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne-installaties en zonder apparatuurskast, met een hoogte van ten hoogste 15 m”. Dit is anders dan het direct mogelijk maken van zulke ontwikkelingen. Bovendien komt dit onderdeel overigens overeen met de gebruikelijke wijze van bestemmen in het landelijk gebied (zie bestemmingsplan Landelijk Gebied) (zienswijze ongegrond)

	beoogd - gemotiveerd (denk aan discussie Vliko). Misschien moet de omgevingsvergunning het uitgangspunt worden (Weipoortseweg 7c). Zienswijze: 1. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de bedoeling van de gemeenteraad 2. Het bestemmingsplan is op punten onvoldoende gemotiveerd. 3. Er is een motiveringsgebrek.	○ Het onderdeel "opslag van 10 ton consumentenvuurwerk" is door een fout van de gemeente vanuit het bestemmingsplan Dorp-West overgenomen en daardoor in dit bestemmingsplan terechtgekomen. De gemeente is het eens met stellingname dat dit onwenselijk is en zal het bestemmingsplan hierop aanpassen. Hierbij wordt een maximum van 25 kg per woning toegestaan. (zienswijze gegrond) 2. De beantwoording van punt 2 is hierboven per punt nader gemotiveerd en vragen niet om een extra onderbouwing in de toelichtingsnota. Dit, omdat het gebruikelijke zaken zijn (bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen) en/of niet onderdeel vormen van de planvorming (antennemast). (zienswijze ongegrond) 3. De beantwoording van punt 3 is hierboven per punt nader gemotiveerd.
4	3. Waanzinnig planonderdeel opslaan van maximaal 10 ton consumentenvuurwerk. Ik verwijs naar artikel 10 sub c van de planregels: de opslag van meer dan '10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan. 10.000 kilogram mag, maar niet meer. Zienswijze: Ik herhaal de zienswijze van de Weidelaan. • Het bestemmingsplan komt niet overeen met de bedoeling van de gemeenteraad • Het bestemmingsplan is op punten onvoldoende gemotiveerd. • Er is een motiveringsgebrek. En nu de vraag hoe het in elkaar zit. Ik heb twee smaken. • . Het is niet beoogd en staat er toch in.	Dit deel van de zienswijze betreft een herhaling van het punt over consumentenvuurwerk. Voor de beantwoording kan gekeken worden naar tabelregel 3 van de zienswijze. Daarnaast hebben de andere vragen/opmerkingen vooral betrekking op het interne gemeentelijke proces en niet op de inhoud van het bestemmingsplan. Deze vragen zullen daarom niet hier worden beantwoord.

- . Het is wel beoogd en niet gemotiveerd.

Ik heb over beide opties nagedacht.

Niet beoogd en staat er toch in.

Daar snap ik dan helemaal niets van.

- Er is een zienswijze Weidelaan ingediend. Deze is tevens naar de fractievoorzitters van de gemeenteraad gestuurd. Gaan er dan geen alarmbellen
- rinkelen met dergelijke blunders vraag ik mij dan af.
- initiatiefnemer (en adviseur) zal er naar gekeken hebben.
- Er zijn ambtenaren die het plan hebben uitgewerkt - nagekeken (hoofd van de afdeling?).
- Het college heeft er een besluit over genomen (hoeveel personen waren er toen aanwezig?).
- De gemeenteraad heeft het plan besproken en ter inzage gelegd (hoeveel gemeenteraadsleden?).
- Hoe kan het dan nog zo fout gaan? De smaken.
 - Geen kennis van zaken?
 - Gewoon niet gelezen?
 - Over het hoofd gezien?
- En dat geldt voor iedereen? Hoeveel personen waren dat?
- . Wordt er wel beseft wat de gevolgen zijn van fouten in een bestemmingsplan?

Het is wel beoogd en niet gemotiveerd.

Laat ik voorop stellen dat als de opslag van 10 ton consumentenvuurwerk per woning wel beoogd is dit in ieder geval consequent is. Bij de Weidelaan mag het dus hier ook. Ook tien ton per woning aan de Weidelaan toch? Dan stel ik voor om een paraplubestemmingsplan te maken en het iedereen in Zoeterwoude toe te staan.

Blijft de vraag waarom de gemeenteraad mee wil werken aan het opslaan van 10.000 kilogram vuurwerk per woning. Landelijk willen we minder vuurwerk. Sinds Enschede worden er hoge eisen gesteld aan de opslag van vuurwerk. Zoeterwoude doet het gewoon bij de bestemming wonen. Ik begrijp hier niets van. Dat komt mede omdat de opslag van vuurwerk niet beschreven is in de toelichting van het bestemmingsplan. Ik heb een theorie ontwikkeld die u mogelijk kan gebruiken bij de motivering om het opslaan van vuurwerk toe te staan. Elke gemeente heeft wel ergens staan dat de gemeente de economische bedrijvigheid wil vergroten. Dan moet je inspelen op trends in de samenleving. Een belangrijke trend is de stijging van aanslagen met vuurwerk in de drugswereld. In de drugswereld wordt veel geld verdiend. Dat geld moet uitgegeven worden in de plaatselijke economie van Zoeterwoude. Dus als we het legaal opslaan van vuurwerk stimuleren dan trekken we de economische bedrijvigheid aan inhoudende de drugcriminaliteit. Als we ook nog even de opslag van 10 ton drugs per woning regelen dan is Zoeterwoude het optimale vestigingsklimaat van de drugsmaffia. Ik zit nog wel met een aantal dingen waar de gemeenteraad maar even over na moet denken: • Bibob? • Medeplegen? • Strafrechtelijke gevolgen en doorbetalen van wachtgeld bij gevangenisstraf? • Pikmeearrest? • Gaan we het groot aankondigen in de media zodat het duidelijk wordt bij de betreffende leverdjes? • Past dit bij het imago Trots op Zoeterwoude?	
4. Vertaling ja, mitskompas in regels.	Deze vraag is beantwoord bij zienswijze 1, tabelregel 2. (zienswijze ongegrond)

	Het plan is getoetst aan het ja, mitskompas. Zoals al eerder aangegeven had dat nooit gemogen omdat het ja, mitskompas geen geldig beleid is. Mijns inziens gaat het omzetten van het ja, mitskompas in de regels helemaal mis.	
	Het ja, mits kompas bestaat in de kern uit toetsingscriteria. Je kan strafpunten krijgen en bonuspunten. Per saldo wordt gekeken naar het aantal punten. Wil je garanderen dat elk plan wat ingediend wordt voldoet aan de regels van het ja, mitskompas dan zal je moeten garanderen dat de pluspunten uitgevoerd gaan worden en dat het college kan optreden als de minpunten zich voordoen. Dat is niet het geval. Ik noem een aantal voorbeelden. • Een van de criteria is de lichtvervuiling. Stel dat er een telefoonmast van 15 meter wordt gebouwd en het wordt volgehangen met kerstverlichting (vergelijkbaar met de zendmast in Lopik). De gemeente kan niets, terwijl het wel veel minpunten zou geven. • Een ander criteria is de klimaatadaptie. Een watertank moet er komen. Stel dat ik tuinieren haat en de hele tuin asfalteer. Geen regel die dat verbiedt. Er is zelfs geen aanlegvergunning nodig. De gemeente kan niets, terwijl het wel minpunten zou geven. • Zo zijn er heel veel te verzinnen.	In dit deel van de zienswijze wordt aangegeven dat er ongewenste zaken ontwikkeld kunnen worden die niet overeenkomen met het "Ja, mits-kompas". Hierbij worden een telefoonmast met kerstverlichting of een volledig geasfalteerde tuin als voorbeelden genoemd. Beide zaken zijn echter niet direct via het bestemmingsplan te regelen. Dit wordt hieronder per genoemd onderdeel uiteengezet. • Wat betreft de telefoonmast kan deze niet zonder vergunning vanuit de gemeente worden geplaatst. Het is verder niet meegenomen in het "Ja, mits-kompasscore", omdat het geen onderdeel is van de planvorming. Indien in de toekomst iemand hier een zendmast wil plaatsen, zou de wenselijkheid opnieuw worden beoordeeld. Hierbij zal worden gekeken naar de huidige regels, de toelichtingsnota en zal het initiatief in een nieuw "Ja, mits-kompas" worden beoordeeld. • Wat betreft klimaatadaptatie, klopt de conclusie niet dat iedereen zo de boel kan dicht asfalteren. Op basis van het uitvoeringsverbod in 3.4.1 van de regels is namelijk het volgende verboden: het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen" Vanwege het bovenstaande lijkt het er op dat de reclamant niet begrijpt dat het "Ja, mits-kompas" is gericht op de huidige ontwikkeling (en dus niet de ontwikkeling van een telefoonmast of iets anders dat niet speelt). Indien er nieuwe initiatieven komen op deze locatie (bv. een

	telefoonmast), zal opnieuw een “Ja, mits-gesprek” kunnen worden gevoerd. (zienswijze ongegrond)
Het ja, mitskompas zal veel concreter vertaald moeten worden in regels. Regels die garanderen dat de bonuspunten gerealiseerd worden en dat tegen activiteiten die strafpunten geven opgestreden kan worden. Daarnaast zijn er andere punten: • Strijdig met de rechtszekerheid omdat artikel 13 onvoldoende concreet is (RvS:2021:2388). • De vraag is of de regels mee moeten veranderen als de criteria in het ja, mits kompas veranderen. Dan zal er eerst toch het ja, mits kompas verduidelijkt moeten worden.	Als tweede punt geeft de reclamant aan dat artikel 13 (verbrede reikwijdte) onvoldoende concreet is. De gemeente deelt deze mening niet, omdat alle punten uit “Ja, mits-kompas” in concrete regels zijn vertaald. Deze regels zijn hieronder in cursief en grijs genoemd . Vervolgens wordt per regel uitgelegd waarom de gemeente dit voldoende concreet vindt. <i>“Artikel 13 Overige regels</i> <i>13.1 Verbrede reikwijdte</i> <i>13.1.1 Algemeen</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. het initiatief is beoordeeld door de Dorpsbouwmeester aan het door de raad vastgestelde beleid;</i> <i>b. de woning past binnen het landschappelijke karakter van het gebied.</i> Gemeentelijke beoordeling bovenstaande regel: Dit is voldoende concreet en in lijn met andere bestemmingsplannen in het landelijke gebied. (zienswijze ongegrond) <i>“13.1.2 Regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit</i> <i>13.1.2.1 Beeldkwaliteit en welstand</i>

	<i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. gebouwd wordt conform de maatvoering, zoals vastgelegd op de verbeelding en waarbij sprake is van: <i>1. een ingetogen karakter van de woning;</i> <i>2. vergroening langs de gehele sloot in de vorm van knotwilgen (om de 4-8 meter) en minder beschoeiing (een plank minder en het hoge deel verlagen, zoals aangegeven op de in <u>toelichting paragraaf 2.2</u> opgenomen 'Afbeelding verlagen beschoeiing');</i> <i>3. het plaatsen van een streekeigen haag langs de inrit en het pad naar de volkstuinten, zoals aangegeven op de in <u>toelichting paragraaf 2.2</u> opgenomen afbeelding 'Beoogde situatie (bron: Weeber Architecten, d.d. 12 januari 2023)';</i> <i>4. private parkeerplaatsen die bereikt worden vanuit het parkeerterrein van de volkstuinten (dus niet direct vanaf Laan van Oud Raadwijk).''</i> </i> Gemeentelijke beoordeling bovenstaande regel: Dit is voldoende concreet. Punt 1 wordt gewaarborgd door de welstand en punten 2, 3 en 4 door de hier aanwezig specifieke/concrete regel (+ extra onderbouwing in toelichting). (zienswijze ongegrond) <i>13.1.3 Regels met betrekking tot duurzaamheid</i> <i>13.1.3.1 Energie</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. de nieuwe woning voldoet aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG);</i>
--	--

b. de nieuwe woning is tevens Nul-op-de-meter.

Gemeentelijke beoordeling bovenstaande regel: De regelgeving inzake energiebewust bouwen is goed meetbaar met BENG en Nul-op-de-meter en daardoor voldoende concreet. (zienswijze ongegrond)

13.1.3.2 Bouw

De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. gebouwd wordt met duurzaam materiaalgebruik in de bebouwing.*

Gemeentelijke beoordeling bovenstaande regel: De initiatiefnemer moet bij zijn omgevingsvergunningaanvraag aantonen dat zijn bebouwing over duurzaam materiaalgebruik beschikt en kan vervolgens rekenen op gemeentelijke medewerking. De regel is dan ook voldoende concreet. (zienswijze ongegrond)

13.1.3.3 Klimaatadaptatie

De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. voorzien wordt in een watertank met een inhoud van 10 m³, voor de opvang van hemelwater.*

Gemeentelijke beoordeling bovenstaande regel: Doordat er een inhoud wordt genoemd voor de watertank, is deze regel voldoende concreet. (zienswijze ongegrond)

13.1.4 Regels met betrekking tot economie

13.1.4.1 Landbouw, agrarisch landschap

	<i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. het agrarische bouwvlak van Laan van Oud Raadwijk 9 deels wordt verwijderd, zoals te zien is in het voorliggende bestemmingsplan.</i> Gemeentelijke beoordeling bovenstaande regel: Deze regel is (zelfs) verwerkt in de plankaart en daardoor concreet. (zienswijze ongegrond) <i>13.2 Algemene parkeerregeling</i> <i>a. Een woning kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.</i> <i>b. Er is hier sprake van voldoende parkeergelegenheid indien 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand worden gehouden.”</i> Gemeentelijke beoordeling bovenstaande regel: Tijdens een omgevingsvergunningaanvraag moet de initiatiefnemer aantonen dat voldoende parkeergelegenheid niet in het geding raakt, want anders kan er geen medewerking worden verleend. (zienswijze ongegrond)
Zienswijze: 1. Het ja, mitskompas mag niet ten grondslag gelegd worden aan het bestemmingsplan. 2. De regels zijn onduidelijk. 3. De regels komen niet overeen met de bedoeling van de gemeenteraad 4. Diverse mogelijkheden zijn niet gemotiveerd. 5. Er is een motiveringsgebrek.	Dit deel van de zienswijze betreft een samenvatting van de eerdere opmerkingen in de zienswijze en zijn daarom niet hier extra beantwoord. (zienswijze ongegrond)

5. Bouwvlak verwijderen. Artikel 13.1.4.1 van de planregels staat dat het bouwvlak moet worden verwijderd. Ik snap hier echt helemaal niets van. Een bouwvlak is volgens 1.23 van de planregels: <i>een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.</i> Een bouwvlak kan alleen verwijderd worden door de aanpassing van het bestemmingsplan. Dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad en kan niet als voorwaarde gesteld worden door het college bij een omgevingsvergunning. De gemeenteraad is immers het hoogste orgaan. Als beoogd wordt de bebouwing te verwijderen dan moet de gemeenteraad dat opschrijven Blijft de vervolgvraag of alles weer teruggebouwd mag worden op grond van het overgangsrecht (zie zienswijze 7). Zienswijze: 1. Het bestemmingsplan is onduidelijk. 2. Het bestemmingsplan is strijdig met de rechtszekerheid	Dit gaat over het bestaande agrarische bouwvlak van Laan van Oud Raadwijk 9 in Bestemmingsplan Landelijk Gebied dat deels wordt verwijderd in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is duidelijk te zien in de plankaart van het voorliggende bestemmingsplan en wordt ook duidelijk gemotiveerd in de toelichting in hoofdstuk 1.1. In het te verwijderen stuk van dat bouwvlak mag geen stal worden gebouwd, waardoor er hier dus geen stal (met mogelijk bijhorende geurhinder) gerealiseerd kan worden. De woonkwaliteit van de woning wordt hierdoor gewaarborgd. (zienswijze ongegrond)
6. Algemene wijzigingsregels. Het uitgangspunt is een concreet plan. Dat past binnen de planregels van hoofdstuk 2. Dat plan is beschreven in de toelichting. Het nut van de algemene wijzigingsregels ontgaan mij omdat daardoor nog meer toegestaan wordt dan uitgewerkt is. De vraag is of dit de bedoeling is van de gemeenteraad.	Het uitgangspunt is inderdaad een concreet plan. Toch neemt dit niet weg dat concrete plannen ook eventueel in de toekomst (enigszins) kunnen veranderen. Hier zijn de algemene wijzigingsregels voor bedoeld. Dit is niet nieuw in de gemeente en ook aanwezig bij veel andere postzegelbestemmingsplannen. (zienswijze ongegrond)

7. Overgangs en slotregels maken meer mogelijk dan beoogd. Er ligt een plan: Alles kaal en opnieuw beginnen. De overgangs en slotregels bepalen dat al het bestaande voortgezet mag worden. Als je dat combineert dan mag al het bestaande blijven - vervangen worden en al het nieuwe erbij gezet worden. Dat lijkt mij niet de bedoeling. Er moet eens kritisch gekeken worden naar de overgangs en slotregels. De meeste regels kunnen vervallen. • De overgangs en slotregels komen niet overeen met de bedoeling van de gemeenteraad. • De combinatie van het bestaande en het nieuwe plan is niet beschreven in de • toelichting. • Er is een motiveringsgebrek.	Het overgangsrecht houdt in dat het gebruik dat reeds bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee strijdig is, mag worden voortgezet voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Dit kan wenselijk zijn indien door omstandigheden de ontwikkeling van het initiatief niet wordt voltooid. Dit is overigens ook in overeenstemming met vele andere postzegelplannen. (zienswijze ongegrond)
Als er onduidelijkheden zijn dan hoor ik het wel Ik probeer een ondertekende versie te deponeren in de brievenbus van het gemeentehuis. Als ik dat niet tijdig gedaan heb graag even een reminder. Ik stuur deze mail cc naar de fractievoorzitters van de gemeenteraad.	Dit onderdeel van de zienswijze behoeft geen reactie.

4. Benodigde veranderingen naar aanleiding van de zienswijze

Er zullen, als gevolg van de zienswijzen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan. Dit geldt voor zowel de regelgeving, de toelichtingsnota, als de plankaart. Hieronder zijn deze wijzigingen genoemd:

1. In de regelgeving moeten bij de begripsdefinities en de regels van “5.3 Strijdig Gebruik” zaken worden toegevoegd om de recreatieve verhuur van het perceel beter te verbieden. Meer uitleg hierover vind je in zienswijze 1, tabelregel 13.
2. In de toelichting bij paragraaf 4.10 Cultuurhistorie moet de motivering worden uitgebreid met waarom de ontwikkeling de twee nabijgelegen rijksmonumenten niet schaadt. Meer uitleg hierover vind je in zienswijze 1, tabelregel 10.
3. In de toelichting bij paragraaf 4.10 Cultuurhistorie moet de motivering worden uitgebreid met waarom de ontwikkeling het nabijgelegen geriefbosje niet schaadt. Meer uitleg hierover vind je in zienswijze 1, tabelregels 3 en 11.
4. In de toelichting bij paragraaf 2.2 en bij paragraaf 3.3.2 bij veiligheid in punt 3 Gezondheid moet het gedeelte “een paar extra ogen op het complex” worden geschrapt.
5. In de toelichting bij paragraaf 2.2 en paragraaf 4.12.1 Verkeer moet het onderdeel Ontsluiting en parkeren worden aangepast naar een situatie waarin de ontsluiting van het parkeren direct vanuit Laan van Oud Raadwijk wordt geregeld (en dus niet meer vanuit het parkeerpleintje van de volkstuinten).
6. Op basis van punt 4 moet ook de plankaart in de impressie worden aangepast, waarin dus geen inrit meer vanuit het parkeerpleintje wordt geregeld. Meer uitleg hierover vind je in zienswijze 3, tabelregel 6.
7. Op basis van punt 4 moet de 3D en plattegrond van de woningen worden aangepast of worden verwijderd.
8. In de regelgeving moet Artikel 10.c. “de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan” worden aangepast in “de opslag van meer dan 25 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan”