



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Westeinde 9, Hazerswoude-Dorp”

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Versie: 04

Datum: 12 februari 2016

1.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 3 september 2015 tot en met woensdag 14 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 22 september 2015 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in dorpshuis “De Juffrouw”, Dorpsstraat 250, Hazerswoude-Dorp. Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ontvangen. De reactie is schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota is deze zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De zienswijze is juist geadresseerd. De zienswijze is ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
1.	Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen		
	De indiener van de zienswijze dient namens de heer J.H. van den Bosch en mevrouw W.R. van den Bosch-Lith, Westeinde 11 te Hazerswoude-Dorp, een zienswijze in. De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.		
a.	In de zienswijze wordt herhaald dat dat de woning kan blijven gehandhaafd binnen de magneetveldzone. De noodzaak tot verplaatsing is niet aanwezig.	Er worden in de zienswijze geen nieuwe argumenten genoemd die een ander standpunt zou kunnen rechtvaardigen. In aanvulling op ons antwoord op de inspraakreactie merken wij nog het volgende op. Het klopt dat de ministers van EZ en I&M in het inpassingsplan hebben geoordeeld dat het perceel Westeinde 9 weliswaar als een gevoelige bestemming in het licht van het voorzorgbeleid kan worden aangemerkt, maar dat deze woning vanuit dit beleid gehandhaafd kan blijven. Wij zijn op dat punt geen andere mening toegedaan. Vanwege het feit dat de woning Westeinde 9 door de komst van de nieuwe	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		hoogspanningsverbinding als een gevoelige bestemming aangemerkt kan worden, is op zichzelf geen reden om die woning weg te bestemmen. Niettemin is TenneT bereid om woningen van eigenaren van gevoelige bestemmingen aan te kopen of die eigenaren schadeloos te stellen, één en ander op basis van vrijwilligheid. Bij eigenaren van bedrijfswoningen, zoals hier aan de orde, wordt afhankelijk van de specifieke omstandigheden naar een oplossing gezocht (zie de Schade- & vergoedingengids, Bovengrondse 380 kV-hoogspanningsverbindingen van TenneT). Mede gelet op dit schadebeleid van TenneT hebben de eigenaren van Westeinde 9 de gewenste nieuwe indeling van hun perceel in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Wij beoordelen het onderhavig plan op zijn eigen ruimtelijke merites en achten dit plan in het belang van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.	
b.	Het bestemmingsplan maakt niet alleen een verplaatsing van de woning mogelijk, maar ook een forse vergroting van het bouwblok da volledig mag worden bebouwd met een maximum bouwhoogte.	Zoals wij eerder hebben geantwoord in de Nota van inspraakreacties is de verplaatsing en vergroting van het bouwvlak mede een gevolg van het vastgestelde Rijksinpassingsplan (2012) voor de 380 kV leiding van Beverwijk naar Bleiswijk, waarin het nieuwe tracé voor de ondergrondse en	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		bovengrondse hoogspanningsverbindingen is bepaald. Om verplaatsing van de bedrijfswoning in westelijke richting mogelijk te maken dient de bestaande bedrijfsbebouwing meer noordelijk te worden gesitueerd. Gelijktijdig wordt een vergroting van het bouwvlak mogelijk gemaakt mede met het oog op de bedrijfsvoering door de betrokken agrariër. De grootte van het nieuwe bouwvlak wordt niet groter dan 1 ha. Hiermee wordt in de pas gelopen met de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied en de nieuwe (vast te stellen) beheersverordening voor het buitengebied van Rijnwoude. In het bestemmingsplan is overigens niet alleen de maximum bouwhoogte (10 m) vastgelegd, maar ook de maximum goothoogte, zijnde 6 m.	
c.	Het bouwblok voor de woning is zodanig gesitueerd dat de bedrijfswoning vlak naast de woning van de bewoners van Westeinde 11 kan worden gebouwd. Dit vinden zij een ongewenste situatie (zoals inbreuk op privacy).	Wij hechten eraan dat nieuw te bouwen agrarische (bedrijfs)woningen in het lint worden gerealiseerd om de landschappelijke kwaliteiten van het lint te behouden. In onderhavige is zelfs sprake van een verbetering, omdat de bedrijfsloods in noordelijke richting wordt verplaatst, zodat het bebouwingslint hierdoor wordt hersteld. De belangen tot verplaatsing van de woning wegen in dit geval zwaarder dan de belangen van omwonende, ondanks dat in dit geval	De verbeelding wordt aangepast door de aanduiding voor de bedrijfswoning op 10 m te situeren van het westelijk gelegen perceel aan het Westeinde 11.

		naar de mening van betrokkene sprake is van een ongewenste situatie. Om enigszins tegemoet te komen aan de zienswijze wordt de aanduiding van de bedrijfswoning op 10 m van de westelijke perceelsgrens gesitueerd in plaats van 2,5 m ligt van het perceel van reclamant.	
d.	Het plan is in strijd met de provinciale verordening, omdat het plan in een groene buffer ligt. Niet voldaan wordt aan artikel 2.2.1 lid b van deze verordening, omdat de ruimtelijke kwaliteit per saldo niet gelijk blijft. Voorts is het plan in strijd met artikel 2.3.1, lid 1 sub b van de Verordening, omdat nieuwe agrarische bebouwing alleen mogelijk is als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven.	In de Provinciale Structuurvisie is het lint aangemerkt als bebouwde ruimte (kaart 1, beter benutten bebouwde ruimte) in het veenlandschap. Voorts is het plangebied aangemerkt als beschermingscategorie 2 – gebieden met een specifieke waarde. Het is juist dat het gebied ook is aangemerkt als groene buffer in de kaart Stad en land verbonden. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk. In paragraaf 3.3 van de plantoelichting is de uitbreiding van het bouwvlak getoetst aan de provinciale richtpunten. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hieraan. De noodzaak van uitbreiding van het bouwvlak is eerder aangetoond in een	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		rapport van DLV Plant BV (rapport van 22 mei 2012). Daarbij komt dat het nieuwe agrarische bouwvlak ruim onder het maximumoppervlak van 2 ha. blijft, zoals opgenomen in artikel 2.3.1, lid 1 onder a van de provinciale Verordening ruimte. In dit verband merken wij nog op dat het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gebruikelijke werkwijze door middel van het E-formulier is aangeboden bij de provincie Zuid-Holland. Hieruit is gebleken dat het plan niet hoeft te worden toegezonden naar de provincie. Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met de provincie. Dit heeft niet geleid tot een ander standpunt.	
e.	Ten onrechte is het rapport van DLV Plant BV van 22 mei 2012 niet bij de bijlagen ter inzage gelegd. Voorts is het rapport niet meer actueel te noemen.	Daargelaten of terinzagelegging van dit rapport nodig is hebben wij dit rapport naar aanleiding van een e-mail van 17 september jl. nog diezelfde middag toegezonden per e-mail, zodat betrokkene hierbij geen processueel belang bij heeft. Wij delen de opvatting van briefschrijver niet dat het rapport niet meer actueel is. Voorts heeft betrokkene niet middels contraexpertise kunnen aantonen dat het rapport op onjuiste gronden is gebaseerd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	De indiener van de zienswijze is van mening dat een forse vergroting van een	In de plantoelichting is de planontwikkeling getoetst aan het gebiedsprofiel Wijk en	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	landbouwbedrijf niet past binnen het gebiedsprofiel Wijk en Wouden.	Wouden (paragraaf 3.3). De nieuwe ontwikkeling vindt nagenoeg op dezelfde locatie plaats. Het agrarisch bedrijf blijft gevestigd in het lint en heeft naar onze mening dan ook geen nadelige invloed op de huidige verkaveling en het stiltegebied. Overigens is de uitbreiding relatief gering. In de huidige situatie is het bouwvlak 5.184 ha (incl. paardenpension), terwijl dat in de nieuwe situatie 8.196 m ² is.	
g.	De ontwikkeling past niet binnen het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie van de voormalige gemeente Rijnwoude, waarin de gemeente haar dorpse identiteit wil behouden en versterken. Het agrarische verkeer zal explosief groeien. Ook het verkeer van en naar het paardenpension zal toenemen.	De planlocatie ligt in het buitengebied. De agrarische sector is een belangrijke grondgebruiker. De graslanden en akkerbouwgronden maken onderdeel uit van het Groene Hart. Dit staat los van het behoud van de dorpse identiteit van de kernen, waaronder Hazerswoude-Dorp. Een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak van een bestaand agrarisch bedrijf past binnen de uitgangspunten van gemeentelijk beleid, waaronder ook verbreding van landbouwactiviteiten, zoals het hebben van een paardenpension als nevenactiviteit. In onderhavige situatie is sprake van een bestaand agrarisch bedrijf en een bestaande paardenpension. Als gevolg van de uitbreiding van het bouwvlak zal het verkeer nagenoeg niet toenemen, omdat er geen sprake is van uitbreiding c.q. toename van de	De zienswijze geeft aanleiding om de tekst in paragraaf 4.4 (wegverkeerslawaa) en 4.8 (Vervoer, onderdeel verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling) aan te vullen met een beschrijving van de huidige en nieuw te verwachten verkeersbewegingen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		te bewerken oppervlakte landbouwgewassen of toename aan het aantal pensionpaarden in de stalling. Geconstateerd wordt dat de toelichting (4.8 Vervoer, verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling) op dit onderdeel summier is. In verband hiermede is de tekst met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid aangescherpt.	
h.	In de toelichting is geen aandacht besteed aan de vraag of het extra (vracht)verkeer voor geluidsoverlast veroorzaakt voor omwonenden. Alleen de geluidsbelasting voor de nieuw op te richten woning is beschouwd.	Met briefschrijver zijn wij van mening dat de toelichting op de punt onvoldoende is beschreven. In onze reactie onder punt g. hebben wij aangegeven dat de tekst hierop wordt aangepast.	Zie conclusie onder g.
i.	De bodem is volgens onderzoek zwaar verontreinigd. Gevraagd wordt in hoeverre de vervuiling zich heeft verspreid naar omliggende percelen met alle financiële gevolgen van dien.	Uit onderzoek is gebleken dat de bodem is verontreinigd met zware metalen. Het grondwater is niet tot licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Er is hiermee voldoende inzicht in de verontreinigingssituatie. Deze immobiele verontreiniging verspreidt zich niet naar de omliggende percelen. Voordat bouwwerkzaamheden plaatsvinden, zal sanering noodzakelijk zijn. Hiervoor dient initiatiefnemer tijdig een zogenaamde BUS-melding te doen. De tekst in de toelichting (4.6 Bodem en grondwaterkwaliteit) zal op dit onderdeel worden verduidelijkt.	De zienswijze geeft aanleiding om de tekst in paragraaf 4.6 (Bodem- en grondwaterkwaliteit, onderdeel onderzoek en conclusie) aan te vullen met een beschrijving van de verontreinigingssituatie. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
j.	Gevraagd wordt hoe de toename van het	De toelichting is zodanig aangepast dat een	De zienswijze geeft aanleiding om de

	verhard oppervlak is berekend. De watercompensatie is voorts niet geborgd in de planvoorschriften. Daarnaast ontbreekt een onderzoek naar het intensiever gebruik van het nu al beperkt rioolstelsel.	berekening is opgenomen van de bestaande en nieuwe situatie aan verhard oppervlak. Voorts is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat tijdig vervangend water wordt gerealiseerd en is de tekst geactualiseerd met betrekking tot het gebruik van het rioolstelsel.	tekst in paragraaf 4.10 (Water, onderdeel toekomstige situatie) te actualiseren door een berekening op te nemen met betrekking tot de wateropgave. Voorts wordt in de Algemene gebruiksregels (artikel 11) een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uitbreiding pas is toegestaan, nadat voldoende watercompensatie is gerealiseerd. Toevoeging: <i>11.2 Voorwaardelijke verplichting ten behoeve van watercompensatie</i> Gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van functies zoals genomen in artikel 3, lid 1 zonder dat voldoende watercompensatie is gerealiseerd en/of in stand wordt gehouden conform de compensatie opgave zoals beschreven in de paragraaf 4.10 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan. Artikel 11.2 wordt vernummerd tot 11.3.
k.	Gevraagd wordt waarom het onderzoek naar broedvogels met vaste nesten en vleermuizen nog niet is uitgevoerd.	Als vervolg op de uitgevoerde quick scan flora- en faunatoets heeft een nader onderzoek naar broedvogels met vaste nesten en vleermuizen plaatsgevonden. De resultaten van het nadere onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.	De zienswijze geeft aanleiding om de tekst in paragraaf 4.11 (Ecologie, onderdeel onderzoek en toetsing) te actualiseren. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
l.	Het oprichten van een rijbak is op grond van	In de regels is beoogd vast te leggen dat een	Artikel 3.2, sub a en b. van de regels

	artikel 3.2 sub a. overal mogelijk binnen het bouwvlak. De plannen houden ook in een vergroting van de pensioncapaciteit en rijbak, terwijl dit in de toelichting niet in kaart is gebracht.	buiten rijbak alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'rijbak'. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt in de regels vastgelegd dat uitsluitend binnen de aanduiding een rijbak is toegestaan met een afmeting van maximaal 800 m ² . Daarnaast is de toelichting aangepast met betrekking tot de omvang van het paardenpension.	wordt als volgt gewijzigd: a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd; b. in afwijking van het bepaalde onder a, is een paardenbak uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'rijbak', met dien verstande dat de maatvoering ten hoogste 20 x 40 m bedraagt; In paragraaf 2.3 (toekomstige situatie) wordt een toelichting opgenomen over de bestaande en nieuwe capaciteit van het paardenpension.
m.	Er dient een verplichting te worden opgenomen dat de bestaande woning wordt gesloopt om te voorkomen dat de woning gehandhaafd blijft.	Dit bestemmingsplan is voornamelijk ingegeven om verplaatsing van de bedrijfswoning mogelijk te maken. Het is niet de bedoeling dat de bestaande woning op nummer 9 in stand wordt gelaten. Ter meerdere zekerheid is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik wordt beëindigd, nadat de bestaande bedrijfswoning is gesloopt.	In artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende als volgt: <i>3.4.2 Voorwaardelijke verplichting</i> De nieuwe bedrijfswoning mag pas in gebruik worden genomen, nadat de bestaande bedrijfswoning op het perceel Westeinde 9 is gesloopt.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen

Nr.	Samenvatting	Voorstel aanpassing	conclusie
	In artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) onder d. en e. is de aanduiding voor het gebruik van 'Tuin' bij de bedrijfswoning onduidelijk geformuleerd. Dit wordt ambtshalve hersteld.	Artikel 3.1 sub d. en e. wordt als volgt aangepast: d. de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waar tevens tuin en erf bij de bedrijfswoning zijn toegestaan; e. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend tuin bij de bedrijfswoning is toegestaan.	De regels zijn overeenkomstig het voorstel aangepast.