

Zienswijzennota
Ontwerp-bestemmingsplan Noortveer

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 juni t/m 23 augustus 2018 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ontvangen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
Reclamant 1.		
a. Reclamant is van mening dat zuidelijk gelegen perceel vrij moet blijven van bebouwing, omdat dit zoveel mogelijk tegemoet komt aan de doelstellingen voor de DVC om minimaal 85% groen te realiseren dat behoort tot het karakter van de DVC.	Doelstelling voor de Duivencorridor is om aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. Het streven is de verbindingszone tussen het Groene Hart en de strandwallen te versterken en het coulisselandschap terug te brengen met beperkte woningbouw. Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor is gesteld dat bij de totstandkoming en de uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor centraal staat: het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, waarborgen van de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. In de Verordening ruimte van de Provincie Zuid-Holland zijn hiervoor de kaders aangegeven. Het bestemmingsplan is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een gereguleerde ontwikkeling van groen en woningbouw. Het wordt een gevarieerd gebied waarin groen, water en bebouwing elkaar afwisselen en de eigenheid van het gebied goed tot zijn recht komt. De cultuurhistorische waarden van zowel het landschap, het water als de bebouwing zijn als inspiratiebron gebruikt voor de nieuwe invulling. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de uitgangspunten die gesteld zijn voor de Duivenvoordecorridor	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
b. Reclamant heeft bezwaar tegen de interpretatie en de uitwerking daarvan in het ontwerp bestemmingsplan Noortveer. Naar de mening van reclamant is het met name een plan waarin een hoge prioriteit wordt gegeven aan het zo optimaal mogelijk verspreiden van woningbouw. Het herstel van natuur en landschap wordt hieraan volledig ondergeschikt gemaakt.	Zoals in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord en in aanvulling onder punt a. wordt het ontwerp voor Noortveer gedragen door een groen – blauwe basisstructuur. Opgaand groen, boomgaarden, lage hagen en open grasland verdichten en openen het plangebied. Een breed lint in de vorm van een notengaard langs de waterloop vormt de centrale as in het gebied en deelt de woonlocatie op in 2 delen: 'wonen aan de Kniplaan' en 'wonen op de tuin'. Met het bestemmingsplan Noortveer wordt niet alle ruimte die er ingevolge de Verordening ruimte is voor woningbouw benut.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
c. Reclamant stelt dat het ontwerp bestemmingsplan Noortveer niet voldoet aan de provinciale visie Ruimte en Mobiliteit.	In de visie Ruimte en Mobiliteit wordt aangegeven dat de groei zoveel mogelijk moet worden opgevangen in bebouwde gebieden, waardoor het landelijk gebied zoveel mogelijk open blijft. De Duivenvoordecorridor heeft al verschillende landschappen en functies in die landschappen gekend: moeraslandschap (in romeinse tijd), akkerbouwlandschap, weidelandschap, bollenlandschap, kassenlandschap en een landschap met coulissen en bossages met daartussen woningen. In de bestaande situatie is geen sprake van een open landelijk gebied. Het gebied is volledig bebouwd met kassen. In de huidige situatie is geen sprake van een open landelijk gebied zoals bedoeld in de visie Ruimte en Mobiliteit. Verder zijn in de provinciale Programma Ruimte de afspraken over de duivencorridor vastgelegd. Vanaf het moment dat de drie overheidslagen zich met de Duivenvoordecorridor hebben bezig gehouden is vastgelegd (ook in provinciale nota's) dat de kwaliteitsverbetering en het behoud van het unieke landschap in de Duivenvoordecorridor alleen kan als er ook kostendragers zijn voor de ontwikkelingen. De kwaliteitsverbetering vindt plaats door het verwerven van kassencomplexen, het slopen van de opstallen, realisatie van groen (natuur en landschap) en recreatie en beperkte woningbouw, dit laatste mede als kostendrager.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
d. Reclamant stelt voor om de Kniplaan in te richten als Fietsstraat, auto te gast en om parkeren deels ondergronds te realiseren.	De Kniplaan is een weg buiten de bebouwde kom. De weg valt te categoriseren als een zogenaamde erftoegangsweg, waarvoor buiten de bebouwde kom conform het landelijk programma Duurzaam Veilig een maximum snelheid geldt van 60 kilometer per uur. In de huidige situatie geldt overigens nog een maximum snelheid van 80 kilometer per uur in combinatie met een adviessnelheid van 40. Deze adviessnelheid zal worden gehandhaafd. Wel wordt de snelheid op de Kniplaan verlaagd naar 60 kilometer per uur. Uit de verkeersanalyse is niet gebleken dat gezien de verwachte verkeerintensiteit als gevolg van Noortveer andere aanpassingen aan de Kniplaan noodzakelijk zijn. Desalniettemin is de gemeente voornemens te onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om de maximum snelheid op de Kniplaan nog verder te verlagen dan 60 km/uur en zo ja, welke aanpassingen hiervoor nodig zijn. De Kniplaan zelf valt niet binnen het bestemmingsplan Noortveer. Een verlaging van de snelheid wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar met een verkeersbesluit.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	De keuze tussen ondergronds parkeren en maaiveld parkeren is van financiële aard. Ondergronds parkeren is realistischer bij grootschaliger ontwikkelingen met een hogere bebouwingsdichtheid dan hier wordt voorzien. In het bestemmingsplan wordt het ondergronds bouwen wel mogelijk gemaakt.	
e. Reclamant beargumenteert waarom ook een andere inrichting van het gebied mogelijk is. Naar de mening van reclamant is er geen belemmering voor het plangebied vanuit de jachthaven en de molenbiotoop.	Bij het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan weegt de gemeente alle belangen af. Deze belangenafweging heeft geleid tot het ontwerp dat nu voorligt. Uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat er met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat er een andere invulling van het plangebied denkbaar is, betekent niet dat de gemaakt belangenafweging onredelijk is.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
f. Reclamant stelt dat het advies van SB4 (cultuurhistorie) niet is overgenomen en dat het zicht op de boerderij Vliet en Wegen 1 en 3 vanaf de Veurseweg moet worden verbeterd.	De aanbevelingen uit het rapport van SB4 zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Het zicht op de boerderij Vliet en Wegen kan niet of nauwelijks worden verbeterd door een andere invulling van het plangebied. De boerderij behoort zelf niet tot het plangebied. Het zicht op de boerderij wordt vanaf de Veurseweg belemmerd door een reeds aanwezige kas. Binnen het plangebied belemmeren twee bestaande woningen aan de Veurseweg het zicht op de boerderij. De zichtlijnen naar boerderij Vliet en Wegen 1 en 3 op blz 34 van het genoemde rapport lopen niet via het plangebied.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
g. Volgens reclamant zou het woningtype wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet aansluiten op de huidige woningvraag.	In Noortveer is gekozen voor landelijk wonen. Dit betekent dat de bebouwingsdichtheden lager zijn dan binnenstedelijk (wonen in het groen) en dat ook een ander type huizen wordt gebouwd. De huizen die in Noortveer gebouwd zullen worden kunnen niet in de bestaande wijken van Voorschoten worden gebouwd. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is door Companen onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met de beoogde woningbouw wordt ingespeeld op de behoefte.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
h. Volgens reclamant wordt in het rapport van Companen geen rekening gehouden met plannen voor zachte plancapaciteit en met door reclamant aangedragen alternatieven voor woningbouw.	In hoofdstuk 5 van het rapport van Companen wordt onderbouwd hoe naar de behoefte van woningbouw is gekeken. Zo blijkt dat zowel in de regio Holland Rijnland als in de regio Haaglanden behoefte is aan dit type woningen. Hierbij is ook een doorkijk gegeven naar zachte plancapaciteit.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
i. Reclamant verzoekt de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan Noortveer uit te stellen tot de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het bestemmingsplan Roosenhorst.	Hoewel in Roosenhorst en Noortveer dezelfde doelstellingen voor de Duivenvoordecorridor worden nagestreefd, kunnen de gebieden los van elkaar worden ontwikkeld. Er is dan ook geen reden om de besluitvorming over beide plannen te koppelen. Inmiddels heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake Roosenhorst. Het bestemmingsplan is	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	grotendeels in stand gelaten en in zoverre onherroepelijk geworden.	
j. Het ontbreekt aan een totaalvisie op de Duivenvoordecorridor.	De totaalvisie op de Duivenvoordecorridor is neergelegd in de Structuurvisie Duivenvoordecorridor. Deze visie uit 2005 voorziet in een sanering van de plaatselijke glastuinbouw en een versterking van het bestaande cultuurhistorisch waardevolle landschap. Dit maakt het mogelijk om de glastuinbouw in het gebied om te zetten in groen/weidegebied, gekoppeld aan een beperkte hoeveelheid "rode" functies. In 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Voorschoten het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. In dit bestemmingsplan werden vanuit de integrale visie op het gebied de planologische mogelijkheden vastgelegd en bepaald welke locaties in aanmerkingen kwamen voor vervangende woningbouw.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
k. Uit het exploitatieplan blijkt dat Noortveer een verdienmodel is geworden. Financieel gezien is bebouwing in het gebied niet nodig.	Het Exploitatieplan kent een aantal doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Voorschoten toepassen van verhaal van kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan Noortveer. Het opnemen van de rentekosten in het exploitatieplan is vastgelegd in Art. 6.2.4. van het Bro. Het Exploitatieplan kent daarbij een aantal ficties, zoals het slechts mogen opnemen van verhaalbare kosten o.b.v. van de principes profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Maar bijvoorbeeld ook de raming Inbrengwaarden en de uitkomst van de Plankostenscan. Ook is de begrenzing van het Exploitatieplan niet per definitie gelijk aan die van het Bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een Exploitatieopzet bij een Exploitatieplan die kan aantonen dat er sprake is van een 'verdienmodel' in de gemeentelijke Grondexploitatie.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reclamant 2.		
a. Achter de woning van reclamant zijn bomen voorzien die voor schaduw en bladval zullen zorgen. Voorgesteld wordt om bomen te planten van minder dan 3 meter hoog en niet bladverliezend zijn.	Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat er nauwelijks schaduw op het perceel van reclamant te verwachten is. Verder mag een eigenaar van een erf geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaren van andere erven zoals door het onthouden van licht en lucht of het verspreiden van rumoer of stank. Lichte schaduw, bladval e.d. worden over het algemeen niet als onrechtmatig beschouwd en zullen dan ook geaccepteerd moeten worden.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
b. de bebouwing van de nieuwe woningen komt erg dicht bij perceel van reclamant.	Tussen het perceel van de nieuwe woningen en het perceel van reclamant is een strook groen voorzien met een breedte van 11 meter. Deze afstand wordt aanvaardbaar geacht.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
c. Reclamant houdt paarden. Gevreesd wordt voor klachten door nieuwe bewoners.	Het bestemmingsplan leidt niet tot een beperking van bestaande rechten om op het perceel van reclamant hobbymatig paarden te houden. Het bestemmingsplan kan door de nieuwe bewoners dus niet worden aangegrepen om over de aanwezigheid van de paarden te klagen.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
d. De bruggen moeten een doorvaarthoogte krijgen van minimaal 1,6 meter.	In het inrichtingsplan is rekening gehouden met een doorvaarthoogte van 1,3 meter. Een hogere doorvaart is niet mogelijk in verband met de bocht van de weg. De hoogte van 1,3 meter is getoetst aan de huidige situatie. De aanwezige boten kunnen hier onderdoor. Hiermee wordt de erfdienstbaarheid van vaart door schuiten gerespecteerd. Deze minimale doorvaarthoogte van 1,30 meter zal worden voorgeschreven in het bestemmingsplan.	Op dit punt geeft de zienswijze deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
e. Reclamant wil planschade vergoed zien.	Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een gemotiveerd verzoek om een tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Of er sprake is van een recht op een tegemoetkoming in planschade zal op dat moment bepaald worden.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
f. Reclamant vraagt zich af waarom de Duivenvoordecorridor niet groen kan blijven. Met deze intentie zijn de kassen destijds door reclamant verkocht.	Zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven streven meerdere overheden naar een kwaliteitsslag in de Duivenvoordecorridor. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwgebieden een rode kostendrager te realiseren. De bouw van de woningen doet dus niet af aan het streven om meer groen in de Duivenvoordecorridor te realiseren.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reclamant 3.		
a. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met het bedrijf van reclamant, in de zin dat er geschoten wordt op houtduiven en dit zich niet rijmt met woningbouw.	In de Wet natuurbescherming worden geen afstand aangegeven die tijdens de jacht tot bebouwing aangehouden moet worden. Artikel 3.21 lid 3 van de Wet natuurbescherming stelt dat het is verboden de jacht uit te oefenen met gebruikmaking van het geweer binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom of in de onmiddellijk aan de bebouwde kom grenzende terreinen. De jager wordt te allen tijde geacht de veiligheids- en weidelijkheidsregels in acht te nemen. De jager zal dus altijd met de rug naar de bebouwing toe gekeerd zijn tijdens het schieten en ook rekening houden met de mensen die er	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	wonen.	
b. de kwekerij van reclamant heeft een koelcel , die geluid produceert. Ook wordt gebruik gemaakt van een radio op het veld. Gevreesd wordt dat toekomstige bewoners gaan klagen.	In het kader van milieuzonering is rekening gehouden met de geluidproducerende activiteiten binnen de inrichting. Daarom is uitgegaan van een richtafstand van 30 meter ter plaatse van de kassen en is afgeweken van de richtafstand van 10 meter die volgens de VNG brochure zou mogen worden gehanteerd. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf zijn er geen redenen om te veronderstellen dat deze richtafstand niet voldoet. Op geluid afkomstig van een transistorradio op het veld zijn de voorschriften uit het Activiteitenbesluit niet van toepassing, maar gelden de bepalingen uit de Algemeen plaatselijke verordening: het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Activiteitenbesluit toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder of lichthinder wordt veroorzaakt. Gebruik van een radio is, met een juist afgesteld volume, mogelijk zonder dat dit leidt tot geluidhinder voor de omgeving. Van een bestaand recht om een radio te gebruiken is geen sprake.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
c. Reclamant vreest door aanleg van een groenstrook schade te leiden door het aantrekken van hazen, konijnen en ongedierte, bladafval en schaduwwerking	Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat er nauwelijks sprake is van schaduwhinder. Verder is in artikel 5:37 BW bepaald dat een eigenaar van een erf geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaren van andere erven zoals door het onthouden van licht en lucht of het verspreiden van rumoer of stank. Lichte schaduw, bladval e.d. worden over het algemeen niet als onrechtmatig beschouwd en zullen dan ook geaccepteerd moeten worden. De dieren zijn ook in de huidige situatie in de omgeving aanwezig. Het is aan reclamant om maatregelen te treffen om te voorkomen dat de dieren schade aan de teelt veroorzaken.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reclamant 4.		
a. Gesteld wordt dat met de bouw van deze woningen niet tegemoet wordt gekomen aan de maatschappelijke taak om voldoende woningen voor alle bewoners te voorzien.	De kwaliteitsverbetering vindt plaats door het verwerven van kassencomplexen, het slopen van de opstallen, de realisatie van groen (natuur en landschap) en recreatie en beperkte woningbouw, dit laatste mede als kostendrager. In Noortveer is gekozen voor landelijk wonen. Dit betekent dat de dichtheden lager zijn dan binnenstedelijk (wonen in het groen) en dat ook een ander soort huizen wordt gebouwd. Uit het rapport van Companen blijkt dat er een behoefte bestaat aan dergelijke woningen.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
b. Minimaal 85% van de gronden moeten worden	De oppervlakte van de voormalige kassen/bedrijfsgebouwen binnen het	Op dit punt geeft de zienswijze

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
benut voor groendoelstellingen. Reclamant wil dit nader toegelicht hebben in de toelichting van het plan.	plangebied bedroeg 30.319 m2. Hiervan wordt maximaal 2.000 m2 gebruikt voor woongebouwen. De overige gronden worden gebruikt voor groenstroken, grasland, water, tuinen, toegangswegen en parkeerplaatsen. Op die manier wordt voldaan aan de doelstelling om minimaal 85% groen in het plangebied te realiseren.	geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reclamant 5		
Reclamant stelt dat de benaming van het bestemmingsplan "Noortveer" niet juist is.	Om een naam te kiezen voor een bestemmingsplan is gekeken naar aanknopingspunten in of nabij het gebied zelf en of die naam te algemeen voorkomt. Niet ontkend wordt dat in de 17de eeuw een van de eigenaren ene Noortveer/Noortveen is geweest. Namen worden loop der tijd wel een anders geschreven en zijn ook niet altijd goed leesbaar de handschriften en taal zijn natuurlijk toen anders dan nu. Om bovengenoemde reden is gekozen een familienaam van eigenaren, waarvan we zeker weten dat ze ooit in dit gebied gewoond hebben en die weer ook niet al te algemeen voorkomt. Daarmee hebben we het zo neutraal mogelijk willen houden.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reclamant 6		
a. Het bedrijf van reclamant is ten onrechte driemaal wegbestemd. Volgens jurisprudentie is dit niet mogelijk.	Naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan bestaand gebruik onder omstandigheden opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Hiervoor is vereist dat de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. In dit geval bestaat de gerechtvaardigde verwachting dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant zullen worden beëindigd. De gemeenteraad zal tegelijkertijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan besluiten om over te gaan tot onteigening van het bedrijf van reclamant. De administratieve onteigeningsprocedure zal vervolgens direct worden gestart. Tussen de vaststelling van dit bestemmingsplan en het moment waarop het bedrijf van reclamant voor de eerste maal onder het overgangsrecht is gebracht, zijn 10 jaar verstreken. Gedurende deze periode heeft de gemeente getracht de gronden van reclamant minnelijk te verwerven.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	Vanaf het begin van de planvorming over de Duivenvoordecorridor hebben met alle tuinders gesprekken plaatsgevonden over uitkoop en verplaatsing, ook met reclamant. Bij de overige tuinders heeft dit geleid tot het uitkopen; met reclamant hebben deze gesprekken tot nu toe niet tot aankoop door de gemeente geleid. Gelet hierop heeft de gemeenteraad besloten het bedrijf van reclamant opnieuw onder het overgangsrecht te brengen en daarmee een grondslag te bieden om tot onteigening over te gaan	
b. Er zijn twijfels over de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan.	Voor het plangebied is een exploitatieplan opgesteld. In het exploitatieplan is het kostenverhaal geregeld en zijn onderwerpen uit het bestemmingsplan nader uitgewerkt om het kostenverhaal goed te kunnen onderbouwen. Het plan Noortveer is financieel opgenomen in de grondexploitatie Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor kent een grondexploitatie met een negatief saldo. Dit tekort wordt gedekt uit de algemene reserve. De gemeente investeert om in het gebied weer kwaliteit toe te voegen aan het landschap. Tevens wordt verwezen naar de weerlegging van de zienswijze tegen het exploitatieplan verwezen.	Op dit punt geeft de zienswijze aanleiding om een betere toelichting bij de economische uitvoering.
c. De natuurwaarden in het gebied zijn niet voldoende onderzocht. Er kan niet met zekerheid worden gesteld dat ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verleend.	Voordat begonnen is met een inrichtingsplan voor Noortveer is in het kader van de Wet natuurbescherming een quickscan verricht naar de ecologische waarden binnen het plangebied. Hieruit is naar voren gekomen dat niet kan worden uitgesloten dat de platte schijfhoorn in de watergangen voorkomt. Ook zijn mogelijkwerwijs vleermuizen aanwezig in de bomenrij langs de Kniplaan en wordt de watergang door vleermuizen gebruikt als vliegroute. Deze bevindingen zijn in aanmerking genomen bij het ontwerpen van het inrichtingsplan. De watergang en de bomenrij langs de Kniplaan zullen niet worden aangetast. Op die manier worden de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming nageleefd en is het niet nodig om een ontheffing van die wet aan te vragen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dus niet in het geding	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
d. Het uitgevoerde explosieven onderzoek is onvolledig	Op basis van vooronderzoek naar de aanwezigheid van explosieven wordt geadviseerd om nader detectieonderzoek uit te voeren voordat er werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd ter plaatse van voor explosieven verdacht gebied. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd als de	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	gronden bouwrijp gemaakt worden. Als uit nader onderzoek blijkt dat saneringsmaatregelen moeten worden getroffen, dan zijn daarvoor voldoende financiële middelen beschikbaar. Met het inzichtelijk maken van de verdachte gebieden is in dit stadium voldoende onderzoek verricht.	
e. Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet actueel en onvolledig.	Het perceel dat eigendom is van de gemeente is in 2010 onderzocht. De aangetroffen concentraties aan stoffen vormen geen belemmering voor de woonfunctie. Nadien hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het onderzoek ter plaatse van de kweker is meer gedateerd, maar indieners van de zienswijze geven geen feiten of omstandigheden aan die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging op hun perceel, waaruit geconcludeerd zou moeten worden dat deze een belemmering zouden vormen voor woningbouw. Verder kan worden opgemerkt dat de kosten voor de sanering zijn begroot op basis van ervaringen met sanering elders, zodat op voorhand niet aannemelijk is dat deze kosten hoger zullen uitvallen.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
f. De bedrijfsvoering van Sunshine Grow wordt door de ontwikkeling onevenredig belemmerd.	Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is er vanuit gegaan dat het bedrijf van reclamant wordt gesaneerd. De beoogde ontwikkeling is slecht mogelijk indien de bedrijfsvoering van reclamant wordt beëindigd. Er zal een voorwaardelijke verplichting in plan worden opgenomen dat pas een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan worden verleend als de bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant beëindigd is.	Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast
g. Er wordt ten aanzien van het bedrijf van reclamant niet voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.	Zie onder f en kan geconcludeerd worden dat de VNG brochure niet van toepassing is.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
h. Er wordt niet voldaan aan de afstand die is vereist wegens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de inrichting van appellant.	Zie onder f en g.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
i. Met het bestemmingsplan wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de VNG brochure ten aanzien van Kwekerij Vliet en Wegen.	In de VNG-brochure staat dat de richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Daarom is gemeten tot het bouwvlak en niet tot het bestemmingsvlak W-2	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
j. Er is niet voldoende afstand tussen de openteelt en de nieuwe woningen	In het rapport 'Onderbouwing spuitzonering' (bijlage 6 bij de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan) wordt geconcludeerd dat een afstand	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	van 5 meter tussen de sierteelt en de tuinen van naastgelegen woningen voldoende is, mits de aanleg van een groene haag gewaarborgd is. Aan deze eisen wordt ruimschoots voldaan. Tussen de open sierteelt en de woningen is een groenstrook geprojecteerd. In het bestemmingsplan is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen om groene haag aan te planten met een minimale hoogte van 3 meter.	bestemmingsplan aan te passen.
k. het verkeerskundig onderzoek is onvolledig uitgevoerd omdat het laden en lossen van het bedrijf van reclamant niet is meegenomen.	Zie onder f.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
l. Het plan is in strijd met de Provinciale verordening ruimte omdat het plan is gelegen in een door de provincie aangegeven molenbiotoop.	Alhoewel in art. 2.3.3, eerste lid, van de Verordening ruimte 2014 beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheid om in een bestemmingsplan te voorzien in nieuwe bebouwing binnen een molenbiotoop, wordt in het tweede lid de mogelijkheid geboden om van die beperkingen af te wijken ten behoeve van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing. Daaraan wordt de voorwaarde gesteld dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt. In dit bestemmingsplan is deze afwijkingsmogelijkheid toegepast. De windvang van de molen wordt ook in de bestaande situatie beperkt door de bebouwing op het perceel Veurseweg 287a. In de toelichting wordt uitgelegd dat het zicht op de molen door het plan fors wordt verbeterd. Ook de windvang wordt verbeterd doordat een aaneengesloten bebouwingscomplex van ruim 10.000 m ² wordt vervangen door drie eengezinswoningen (al dan niet vrijstaand) met een gezamenlijk oppervlakte van 300 m ² . De conclusie is dat de vrije windgang en dat het zicht op de molen niet wordt beperkt maar juist wordt verbeterd. Gedeputeerde staten hebben deze conclusie onderschreven. Er is dus geen sprake van strijd met de Provinciale verordening ruimte.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
m. Het plan is in strijd met het programma Ruimte van de provincie. Sanering van de kassen is niet gegarandeerd en woningbouw is slechts mogelijk mits de groenopgave en de recreatieve functie gelijktijdig zullen worden gerealiseerd.	Zie onder f.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
n. Er is onvoldoende zekerheid omtrent de beeldkwaliteit.	In artikel 9 van het bestemmingsplan zijn de bepaling omtrent de beeldkwaliteit vastgelegd en ook als zodanig gewaarborgd. De groenstroken zijn in het bestemmingsplan vastgelegd en ook de maximale hoeveelheid bebouwing is vastgelegd. Voor het gebied is verder een	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	onafhankelijk kwaliteitsteam ingeschakeld om de kwaliteit van de Duivenvoordecorridor te bewaken. Gelet hierop is de beeldkwaliteit voldoende gewaarborgd.	
o. Er is ten onrechte geen MER beoordeling uitgevoerd.	Er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Reclamant gaat uit van een onjuiste lezing van (de bijlage bij) het Besluit milieueffectrapportage. De door reclamant genoemde categorie D 11.4 uit de bijlage bij het Beluit milieueffectrapportage heeft betrekking op gebruik van gronden voor intensieve landbouw. Het bestemmingsplan voorziet niet in gebruik van gronden voor intensieve landbouw. De door reclamant genoemde categorie D9 uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage heeft betrekking op een landinrichtingsproject waarbij hetzij sprake is van een functiewijziging van water, natuur, recreatie en/of landbouw van 125 hectare of meer, hetzij van de vestiging van een glastuingebouwgebied en/of bollenteeltgebied van 50 hectare of meer. Het betreffende plangebied heeft slechts een oppervlakte van 3,7 hectare Reeds om die reden is geen sprake van een project als bedoeld in categorie D 9.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
p. Bij brieven van 7 november 2018 en 13 november 2018 is de zienswijze aangevuld met onderstaand punt. Reclamant geeft aan dat het lang onduidelijk is geweest of op het eigen perceel nog een Wet voorkeursrecht was gevestigd. Nu dit niet meer het geval is, zou reclamant mogelijk een beroep willen doen op zelfrealisatie. Om dit mogelijk te maken ziet reclamant graag een hoger bebouwingspercentage(tot 15%-20%) op zijn perceel opgenomen in het bestemmingsplan omdat het huidige bebouwingspercentage financieel niet interessant is. De gemeente heeft op de gronden die in eigendom zijn van de gemeente een veel hoger bebouwingspercentage bepaald en niet gemotiveerd waarom dit is gebeurd.	De stelling dat een gevestigd Wet voorkeursrecht het onmogelijk maakt een beroep op zelfrealisatie te doen is niet juist. Zelfrealisatie is ook mogelijk bij de Wet voorkeursrecht. Voor een rechtsgeldig beroep op zelfrealisatie moet de grondeigenaar verklaren dat hij bereid en in staat is om – eventueel met behulp van een derde - de nieuwe bestemming te realiseren conform de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering. De gemeenteraad heeft een ruime mate van beleidsvrijheid bij de situering en aantallen van woningen. Deze vrijheid strekt niet zo ver dat de raad deze aantallen en de situering kan vaststellen enkel vanuit het oogpunt de gemeente te bevoordelen ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Uit niets blijkt dat daarvan daadwerkelijk sprake zou zijn. Op beide percelen is ervoor gekozen om de bebouwing te clusteren richting Veurseweg. Hiermee kan de ruimte tegenover de boerderij Kniplaan 3 zo veel mogelijk open blijven ten behoeve van een schapenweide, op de plaats van een voormalige	

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
	boerderij, die daar ooit heeft gestaan. Hiermee komt er een zichtlijn vanaf de Kniplaan naar de historische boerderij Vliet en Wegen. Op de hoek van de Veurseweg/Kniplaan verrijst een hoogstamboomerd dat verwijst naar het vroegere agrarische gebruik. Het perceel van reclamant is bovendien nodig ten behoeve van de ontsluiting van de achterliggende woningen. Uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat er met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft in redelijkheid voor de betreffende bouwvlakken kunnen kiezen. Van de raad kan niet in redelijkheid worden verlangd dat zij een verzoek van een grondeigenaar moet honoreren om het bouwpercentage met meer dan een factor 3 te verhogen, alleen omdat die eigenaar maar in staat zou moeten worden gesteld om zelf woningbouw te realiseren. Dat is in strijd met de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.	
Reclamant 7		
Reclamant kan zich niet vinden in de postzegelplannen in de Duivenvoorde corridor, maar zoals is aangegeven is er geen andere mogelijkheid en wordt voorzichtig te werk gegaan. Mochten de plannen worden gewijzigd, dan behoudt reclamant zijn mogelijkheid om bezwaar te maken.	Hiervan wordt kennis genomen.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.