

Bijlage 3. Zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 (geanonimiseerd)

Z-16694-WS\
intern 13090\2

Inleiding

Op 4 november 2014 heeft het College van burgemeester en wethouders de nota van beantwoording op de inspraakreacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 vastgesteld. Gelijktijdig is het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 vastgesteld en ter inzage gelegd. Daarmee is de procedure als bedoeld in artikel 3.8 Wro gestart. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van woensdag 19 november tot en met dinsdag 30 december 2014 voor een ieder ter visie gelegen en is gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze. De belanghebbenden die op het voorontwerp bestemmingsplan hebben gereageerd zijn persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling en tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

In totaal zijn 24 zienswijzen ingediend:

De raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld (Raad van State 12 november 2014). De raad moet in verweer tenminste concreet aangeven welke gegevens (nog) noodzakelijk zijn om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen, anders is sprake van onvoldoende motivering voor het niet meenemen van die ontwikkeling.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan
1. De belanghebbende benadrukt dat de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Belanghebbende is het niet eens met het overnemen van bestaande rechten omdat dit voorbij gaat aan de ontwikkeling in de afgelopen 10 jaar. De gemeente had onderzoek moeten doen naar de feitelijke situatie. Belanghebbende is van mening dat hij op basis van deze feitelijke situatie een bouwstede had moeten krijgen. Met verwijzing naar jurisprudentie stelt belanghebbende zich op het standpunt dat het niet aan hem is om aan te tonen dat zijn wensen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De belanghebbende is van mening dat de raad de effecten van de gevraagde bouwstede (ca. 4500 m ²) had moeten onderzoeken en daarmee voldoende bouwmogelijkheden had moeten bieden. Gevraagd wordt om alsnog een bouwstede toe te	Kijkend naar de afgelopen 10 jaar dan kan, behoudens een handhavings-traject rond het terugbouwen van een gesloopte stal, de conclusie niet anders zijn dan dat zich in die periode voor wat betreft de bebouwing op het agrarisch bedrijf weinig ontwikkelingen hebben voorgedaan. Gezien de vernieuwing en (uitbreiding) van de bovengenoemde stal, de toegenomen verharding rondom de gebouwen en het toevoegen van de zorgcomponent is wel duidelijk dat de gronden bij het agrarisch bedrijf intensiever worden gebruikt. De keuze om het bedrijf in het geldende plan met een bouwperceel aan te duiden is indertijd op goede gronden gemaakt. De constatering dat zich in de afgelopen jaren voor wat betreft bebouwing weinig ontwikkelingen hebben voorgedaan bevestigt ons standpunt dat de bestemde situatie niet significant afwijkt van de bestaande situatie. De uitspraak waar in de zienswijze naar wordt verwezen handelt over een wijziging van de bestemming tussen het ontwerp plan en het vastgestelde plan zonder dat daar voldoende onderzoek naar is gedaan. Dit is hier niet aan de orde. Uit jurisprudentie blijkt weliswaar dat het aan de raad is om te onderzoeken of een gewenste ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, maar dan moet die	zienswijze heeft voor wat betreft het bouwvlak niet geresulteerd in een aanpassing. Het agrarisch bouwperceel krijgt wel een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-zorgboerderij'.

<p>kennen met een oppervlakte die minder dan de helft is van de oppervlakte waar toekomstgerichte bedrijven recht op hebben.</p> <p>Omdat de zorg een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering is geworden, wil de belanghebbende de aanduiding `specifieke vorm van Agrarisch-zorgboerderij' op de verbeelding opgenomen zien en de zorgactiviteiten te verankeren in de regels. Ook voor mogelijke ontwikkelingen in de zorg (denk aan (verblijf)ruimten voor zorgvragers) is het wenselijk dat het bedrijf een voldoende grote bouwstede krijgt en mogelijkheden krijgt om bebouwing ten behoeve van de zorg op te richten.</p>	<p>gewenste ontwikkeling wel voldoende gegevens bevatten om te kunnen worden beoordeeld. Als de raad van mening is dat hij een initiatief niet kan beoordelen, moet hij motiveren waarom dat niet kan.</p> <p>Naast de vraag of belanghebbende op basis van de feitelijke situatie een bouwstede had moeten krijgen, speelt de vraag of een bouwstede, zoals die wordt gevraagd, op het perceel van belanghebbende formeel wel kan. De bouwstede die belanghebbende vraagt moet dus voldoende concreet zijn om te kunnen beoordelen. Gevraagd wordt een bouwstede van 4500 m². Artikel 4 geeft aan dat de oppervlakte van het bouwvlak binnen een bouwstede maximaal 1 ha. mag bedragen. De ligging en begrenzing van de door belanghebbende gevraagde bouwstede zijn duidelijk. De regeling voor een bouwstede binnen artikel 4 zou betekenen dat de bouwstede geheel bebouwd zou kunnen worden. Stalgebouwen zouden daarmee op de grens van de bouwstede gerealiseerd kunnen worden. In de zienswijze wordt voorbij gegaan aan het feit dat er twee woningen en één bouwrecht voor een woning op zeer korte afstand (variërend van 10 tot 15 m.) van de grens van de gewenste bouwstede liggen. Vanwege geurhinderregelgeving (in dit geval het Activiteitenbesluit) hangt het van de soort en het aantal gehouden dieren af of er uitbreidingsmogelijkheden voor stallen zijn. Voor het houden van koeien moet in het buitengebied een afstand van minimaal 50 m tot geurgevoelige objecten (waaronder woningen) worden aangehouden. Voor schapen wordt voor de beoordeling een geuremissiefactor gehanteerd; er geldt dan geen minimaal aan te houden afstand. De berekende geuremissie op geurgevoelige objecten bepaalt dan of meer schapen gehouden kunnen worden. Rekeninghoudend met een minimale afstand van 50 m is het gewenste bouwvlak vrijwel volledig in strijd met milieuwetgeving en daarmee niet als zodanig te bestemmen.</p> <p>Ten aanzien van de wens om een aanduiding `specifieke vorm van agrarisch-zorgboerderij' staat niet ter discussie dat de SVBP deze aanduiding mogelijk maakt. Het feitelijk uitvoeren van de zorgactiviteiten staat ook niet ter discussie. Om recht te doen aan de feitelijke situatie zullen wij de gevraagde aanduiding opnemen voor de huidige bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel.</p> <p>Belanghebbende geeft aan dat de ruimtebehoefte groot is en dat zeker is dat in de toekomst behoefte bestaat aan extra (verblijfs)ruimte voor de zorgtak. Uit deze zienswijze wordt niet duidelijk hoeveel m² bebouwing in de toekomst noodzakelijk is voor de zorgvragers en waar die bebouwing dan zou moeten worden gesitueerd, rekening houdend met de bedrijfsvoering. Wij kunnen die toekomstige vraag aan extra bebouwing nu niet beoordelen omdat essentiële informatie hierover (maatvoering en situering) ontbreekt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan kunnen wij dus ook niet voor-sorteren op een toekomstige vraag.</p>	
--	---	--

<p>2.</p> <p>De belanghebbende verzoekt om aan bijlage 1 van de toelichting (transformatiegebieden) onder B, locatie parkeerterrein, het woord golf toe te voegen. Verder wordt gevraagd op de pagina's 59 en 77 van de toelichting de Stichting Golf Duinzicht toe te voegen.</p> <p>De belanghebbende wenst meer flexibiliteit in het bestemmingsplan voor het parkeerterrein tegenover Duindigt. Het parkeerterrein zal op termijn zijn nut verliezen. Vanuit dat perspectief wenst de Stichting een wijzigingsbevoegdheid op het parkeerterrein zodat op enig moment in de toekomst een uitbreiding van het golfterrein mogelijk is.</p>	<p>De gevraagde tekstuele toevoegingen hebben geen consequenties voor de formele regeling. Met sport is ook 'golf' bedoeld. Wij zullen de toelichting aanpassen in die zin dat 'sport' wordt vervangen door '(golf)sport'.</p> <p>Als het parkeerterrein tegenover Duindigt in de toekomst zijn functie verliest, dan is de vraag gerechtvaardigd om een uitspraak te doen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een ander gebruik. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat de zienswijze inzet op het via een wijzigingsbevoegdheid faciliteren van één ontwikkelingsrichting (golfterrein). Er zijn meer ontwikkelingsrichtingen voor dit parkeerterrein denkbaar. Ten opzichte van de eigenaar (Den Haag) en de huidige gebruiker (draf- en renbaan Duindigt) zou het van onzorgvuldigheid getuigen als zonder overleg en nader onderzoek een ander gebruik mogelijk zou worden gemaakt. Wij kunnen om die reden niet voorsorteren op een functiewijziging. De mogelijkheden voor een functiewijziging zullen onderzocht worden in de context van het onderzoek naar de mogelijke kansen en ontwikkelingen rond Duindigt dat in het coalitie-akkoord is aangekondigd.</p>	<p>De toelichting wordt aangepast overeenkomstig de reactie op de zienswijze. Op de verbeelding en in de regels zal nu geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.</p>
<p>3.</p> <p>De belanghebbende benadrukt dat op 14 oktober 2014 een locatiebezoek heeft plaatsgevonden door de wethouders Zweerts de Jong en Maat. In de mail van 22 oktober de sfeer en inhoud van dit bezoek geschetst. Ook is benadrukt dat er een bestuurlijke intentie is om mee te werken.</p> <p>De belanghebbende deelt in de mail van 15 december '14 aan dat hij op de kortst denkbare termijn, doch uiterlijk in januari 2015, een schetsplan voor een oranjerie zal voorleggen.</p> <p>De belanghebbende wenst dat de oranjerie wordt meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015.</p>	<p>De gemeente staat de gemeente in beginsel positief tegenover het idee van herbouw van een oranjerie, mits de bouw bijdraagt aan het versterken en/of herstellen van de kwaliteiten van de historische buitenplaats. Elders in Wassenaar is de mogelijkheid voor een oranjerie in het bestemmingsplan opgenomen omdat aangetoond kon worden dat daar een oranjerie heeft gestaan (aan de hand van foto's, kadastrale kaarten en ook resten van de fundering) én de oranjerie vervolgens was opgenomen als onderdeel van een landgoedontwikkelingsplan. Daarmee was aangetoond dat het reconstrueren van de oranjerie bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed.</p> <p>Het reconstrueren van een oranjerie past wel in het beleid van de gemeente, maar moet goed onderbouwd worden. De foto en het schetsplan die zijn ingediend, zijn als onderbouwing nog onvoldoende. Voor een zorgvuldige beoordeling zijn inzichten nodig over cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden, flora en fauna. Ook is op grond van de verordening ruimte van de provincie een beeldkwaliteitsparagraaf vereist.</p> <p>Naar aanleiding van de foto en het schetsplan is door de gemeente een verkennend cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd om het bestaan van de oranjerie te kunnen onderbouwen. In het (historisch) bouwarchief zijn geen bouwtekeningen aangetroffen. Ook zijn geen kadastrale ondergronden aangetroffen waaruit het bestaan van de oranjerie kan worden afgeleid. De belanghebbende heeft desgevraagd in de tuin nog gezocht naar resten van de fundering. Ten tijde van het uitwerken van deze nota van beant-</p>	<p>De verbeelding en de regels zullen niet nu worden aangepast.</p>

	<p>woording waren hiervan geen resultaten bekend. Wij moeten tot de conclusie komen dat we nog onvoldoende aanknopingspunten hebben gevonden om plaats en maatvoering van een orangerie te kunnen bepalen.</p> <p>De positieve grondhouding die in het begin van deze reactie is uitgesproken laat onverlet dat het verzoek/de zienswijze zoals die nu voorligt onvoldoende informatie bevat (zie bovengenoemde informatie die wordt gemist) om in het kader van dit bestemmingsplan een besluit op te kunnen nemen. De verdere afronding van het bestemmingsplan kan hier niet op wachten. Wij zijn bereid om het verzoek met alle relevante informatie in een afzonderlijk traject te beoordelen en af te ronden.</p>	
4.		
<p>De belanghebbende geeft aan dat de belemmeringenstrook op de verbeelding geen rekening houdt met de differentiatie van de (ontwerp)druk in de leidingen. De belanghebbende verzoekt om sub h van artikel 45.5.1 uit de regels te schrappen omdat de maat in dit lid (0,50 m.) onvoldoende is voor de waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en voor de beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen.</p>	<p>Uit de zienswijze wordt duidelijk dat het risico bij gasleidingen gerelateerd is aan de ontwerpdruk van de leidingen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vastgelegd dat de breedte van de belemmeringenstrook bij een 40 bar-leiding niet breder hoeft te zijn dan 4 meter. De gevraagde differentiatie is ruimtelijk relevant voor de ontwikkelingen/bestemmingen nabij de leidingen. Met inachtneming van het belang van externe veiligheid zien wij geen noodzaak om een belemmeringstrook aan te houden die breder is dan in het Bevb is vastgelegd. Het belang en bedrijfszeker gastransport weegt voor ons voldoende zwaar om het verzoek uit de zienswijze over te nemen.</p>	<p>De verbeelding en de regels zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze.</p>
5.		
<p>De belanghebbende stelt dat de bestemming 'villa' met de bijbehorende goot- en bouwhoogte (3 resp. 9 m.) het hem niet mogelijk maakt om een voor een landgoed (zijn gronden omvatten ca. 3,5 ha.) karakteristiek hoofdgebouw te bouwen. Met verwijzing naar landgoed 'De Bloemert', de bouwrechten op het vm. dierenpark en enkele woningen langs de Raaphorstlaan verzoekt hij de bestemming te wijzigen in 'wonen-1' met de aanduiding 'landhuis'.</p>	<p>Bij Raaphorstlaan 12 is geen sprake is van een landgoed, maar een landhuis. Voor het oorspronkelijke landhuis Loevenstein is in 1910 vergunning afgegeven. Dit woonhuis bestond, net als de huidige woning, uit één bouwlaag met een kap. De maatvoering die is verbonden aan de huidige bestemming als villa voldoet aan het uitgangspunt om de bestaande situatie te bestemmen. Bovendien worden de geldende planologische rechten met deze bestemming voortgezet. De verwijzing naar en vergelijking met landhuis 'De Bloemert' gaat niet op omdat dit landhuis van oorsprong een geheel andere woning was, namelijk twee lagen met een forse kap. De bouwrechten op het vm. dierenpark zijn het resultaat van een proces waarbij bouwrechten een afgeleide zijn van een veel grotere saneringsopgave. Een vergelijking gaat ook hier niet op. Juist het handhaven van de verschillen in ruimtelijke opbouw van woningen, is één van de motieven die aan de huidige regeling voor de woonbestemmingen ten grondslag ligt. Een eventuele vergroting van de maatvoering kan niet los gezien worden van de consequenties die dit heeft voor andere, vergelijkbare situaties; de ruimtelijke consequenties van een dergelijk precedent waren ten tijde van de voorbereiding van deze nota van beantwoording niet te overzien. Het vergroten van alle woningen met de</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

<p>Op een deel van het landgoed rust de bestemming Agrarisch-paardenhouderij. Het bouwvlak voor de bestaande stallen/bedrijfsgebouw staat op ca. 10 m. van de woning van de burens. Het gebruik van de stallen zal resulteren in overlast. Eerdere pogingen om de stallen te verplaatsen zijn gestuit op het concentratiebeginsel. De wens is om de stallen ca. 50 m. naar achteren te verplaatsen en landschappelijk in te passen in een grote bossage. Concreet wordt verzocht om samen met landschapsdeskundigen te zoeken naar de beste plek voor een nieuw bouwvlak voor de stallen en dit bouwvlak in het bestemmingsplan op te nemen. De belanghebbende prefereert deze weg boven het vergunningvrij realiseren van stallen op een plek die niet optimaal is.</p>	<p>aanduiding `villa' naar `landhuis' is ruimtelijk niet aanvaardbaar.</p> <p>Ten aanzien van deze wens is duidelijk dat het gaat om verplaatsing van het stalgebouw. De inhoud van het gebouw kan/zal niet toenemen. De plaatsbepaling wordt uit de zienswijze niet duidelijk (is juist een punt van overleg).</p> <p>Allereerst is van belang te benadrukken dat het vergunningvrij realiseren van stallen niet aan de orde kan zijn. Na de wijziging van de wetgeving van 1 november 2014 geldt dat voor (bouw)werkzaamheden in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsvergunning is vereist.</p> <p>Zoals de belanghebbende zelf al aangeeft is de openheid in het landelijk gebied een belangrijke kwaliteit. Bij de positionering van gebouwen staat het concentratiebeginsel om die reden centraal. In dit kwetsbare gebied willen wij de samenhang tussen bebouwing behouden. Ontwikkelingen die een afsplitsing van functies (wonen versus het houden van paarden) impliciet faciliteert en daarmee versnippering versterkt, ondersteunen wij ten principale niet omdat dergelijke ontwikkelingen afbreuk doen aan de kwaliteiten in het landelijk gebied. De inpassing in een grote bossage, zoals voorgesteld, doet niet af aan dit principe.</p> <p>Het voorstel om in overleg naar een goede plek voor stallen te zoeken, hoe sympathiek ook, geeft al aan dat de ideeën voor nieuwe stallen op een andere locatie onvoldoende concreet zijn om nu in dit bestemmingsplan mee te kunnen nemen. Een beoordeling van de consequenties van de wens van belanghebbende voor de bestaande natuur- en landschapswaarden kan zonder een concreet voorstel niet worden gemaakt. Wij kunnen dit deel van de zienswijze niet honoreren.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>6.</p> <p>De belanghebbende benadrukt dat het ontwerp bestemmingsplan de feitelijke situatie niet goed weergeeft. Het bestaande clubgebouw, incl. uitbreiding met 87 m², dateert uit 1982 en dus uit de periode van voor het geldende plan uit 2004. Ook een berging van ca. 6 m² is niet opgenomen. De belanghebbende kan zich niet vinden in de beantwoording van de inspraakreactie. Waarom zou een geringe uitbreiding in één bouwlaag de openheid van de strandvlakte aantasten als op het naastgelegen perceel een loods van 200 m² met een hoogte van 5 m. mag worden gebouwd? De vereniging is bereid het materiaalgebouwtje weg te halen en mee te nemen in de gewenste uitbreiding. Als de gemeente het oude bouwvlak blijft hanteren wordt de vereniging belemmerd in het bieden van</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze heeft een juridische beoordeling plaatsgevonden van de uitbreiding uit 1982. Deze uitbreiding is correct vergund. Hoewel in 2004 bewust is overwogen om verdere verdichting in dit kwetsbare gebied te voorkomen en de uitbreiding van het bestaande clubgebouw buiten het bouwvlak te laten, zijn wij tot de conclusie gekomen dat het niet correct is om postuum de mogelijkheid om een bouwvlak met 15% uit te breiden van toepassing te verklaren op een vergunning uit 1982 en daarmee te stellen dat die uitbreidingsmogelijkheid toentertijd al is benut. Een bestemmingsplan moet de feitelijke, legale situatie op een juiste wijze weergeven. Voor het clubgebouw betekent dit dat de feitelijke situatie, inclusief de uitbreiding uit 1982, een bouwvlak moet krijgen. De verbeelding zal hierop worden aangepast. Vanuit dit aangepaste bouwvlak is er ruimte om de optimalisering van het clubgebouw te realiseren.</p>	<p>Het bouwvlak zal op de verbeelding worden aangepast.</p>

<p>de faciliteiten die voor het beoefenen van de wegatletiek essentieel zijn. De uitbreiding is niet gericht op groei van het aantal leden. Het gebouw is erg gedateerd. De uitbreiding is daarnaast noodzakelijk voor fysio, sportmassage en een ruimte voor hersteloefeningen.</p> <p>De inspreker verwacht geen toename van verkeer als gevolg van de gewenste verbetering van het clubhuis. Het gebruik van het parkeerterrein bij golfpark Groendaal is gewaarborgd in de akte van levering met een verplichting aan The Hague Road Runners. Belanghebbende is bereid mee te denken over parkeeroplossingen in en rond Groenendaal.</p>		
<p>7.</p>		
<p>De LTO vraagt, met verwijzing naar het antwoord op de inspraakreactie, om het onderscheid bouwstede en bouwperceel niet meer te hanteren en elk agrarisch bedrijf op hun specifieke situatie te beoordelen.</p>	<p>Het fundament onder deze bestemmingsplanherziening is het overnemen van de bestaande regeling en daarmee waarborgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande rechten. De ontwikkelingen in de afgelopen jaren, m.n. het niet benutten van bestaande bouwmogelijkheden, ondersteunt het herbevestigen van bestaande rechten.</p> <p>Gelijktijdig vraagt belanghebbende in zijn zienswijze om 10 jaar vooruit te kijken en de nodige flexibiliteit in de bestemmingsregeling op te nemen. Om in dit bestemmingsplan de bestemmingsregeling zodanig aan te passen dat deze recht doet aan de specifieke situatie van elk agrarisch bedrijf én ook nog rekening wordt gehouden met het toekomstperspectief in de komende 10 jaar is aanvullende informatie van alle bedrijven nodig.</p> <p>In ons antwoord op het derde deel van deze zienswijze wordt enerzijds geconcludeerd dat de agrarische bedrijven de bouwmogelijkheden in de afgelopen 10 jaar niet (volledig) hebben benut en anderzijds benadrukt dat per bedrijf, aan de hand van concrete plannen, bekeken zou moeten worden hoe toekomstige uitbreidingswensen het beste in overeenstemming kunnen worden gebracht met de locatiespecifieke omstandigheden (natuur- en landschapswaarden en/of milieuregels).</p> <p>Het op zijn specifieke situatie beoordelen van elk bedrijf vereist dus nader onderzoek en kan het best plaatsvinden aan de hand van concrete plannen/wensen van de betreffende agrariërs. Wij kunnen dit niet binnen het kader van deze herziening organiseren.</p>	<p>De zienswijze heeft nu niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>De belanghebbende stelt dat de bestemming Natuur-Agrarisch medegebruik ter plaatsen van de Ommedijkse Polder en de Zonneveldse Polder binnen de planperiode niet uitvoerbaar is. Verzocht wordt om de ecologische verbindingzone nader te onderbouwen dan wel de bestemming te wijzigen in Agrarisch.</p>	<p>De ecologische verbindingzone ligt binnen de ecologische hoofdstructuur zoals vastgelegd in de verordening Ruimte van de provincie en vindt zijn oorsprong in de 3e partiële herziening van het bestemmingsplan uit 2009. Deze hebben we onverkort overgenomen.</p> <p>In 2013 heeft Provinciale Staten besloten om de ecologische verbindingzone Lentevreugd-Papeweg te handhaven. Dit op verzoek van de Pact van Duivenvoordegemeenten (Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg), regio Haaglanden, Horst & Voorde, Dunea en natuurorganisaties.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

	<p>Vervolgens is begonnen met de uitwerking van de ecologische verbinding-zone (droog en nat) inclusief faunapassage ter hoogte van de A44 in combinatie met een recreatieve verbinding. De doelsoorten zijn kleine dieren (boommarter, hermelijn, waterspitsmuis, rosse woelmuis, rugstreepad, kleine vuurvlieder, oranjetip, houtpantserjuffer). Het ree is geen doelsoort meer. De faunapassage is opgenomen in de Rijnlandroute en de financiering hiervan is vastgelegd. Voor de ecologische verbindingzone in de groene buffer (inclusief Ommedijkse polder en Zonneveldse polder) is onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat nodig is aan inrichting en wat de kosten daarvan zijn. Dit rapport is in januari 2015 opgeleverd.</p> <p>Door de raad van Wassenaar is in 2011 de reserve Groene Buffer ingesteld, deze wordt jaarlijks gevoed. Deze reserve is te gebruiken voor ontwikkelingen in de groene buffer, dus ook voor de financiering van de ecologische verbinding. Daarnaast heeft de provincie Zuid Holland aangegeven dat er vanuit provincie subsidie beschikbaar is.</p> <p>De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.</p>	
<p>Ten aanzien van de omvang van de bouwsteden stelt belanghebbende dat de gemeente niet kan volstaan met terugblikken, maar nadrukkelijk 10 jaar vooruit moet kijken. Met verwijzing naar een actuele onderbouwing van actuele ontwikkelingen op een melkveehouderij verzoekt de belanghebbende de raad om een passende flexibiliteitsbepaling met bijbehorende voorwaarden op te nemen.</p>	<p>Enerzijds vraagt de belanghebbende om elk agrarisch bedrijf op zijn specifieke situatie te beoordelen en anderzijds om maximaal flexibele bouwsteden mogelijk te maken. De belanghebbende onderkent met ons dat de agrarische bedrijven de bestaande bouwmogelijkheden in de afgelopen planperiode bij lange na niet hebben benut. Het verzoek om 10 jaar vooruit te kijken is op zich begrijpelijk, maar de onderbouwing waarnaar wordt verwezen maakt niet zichtbaar dat een bouwstede 2 ha. moet zijn noch wordt uit deze onderbouwing duidelijk hoe situering en maatvoering van gebouwen bij een moderne veehouderij het beste kan worden vorm gegeven. Elke bedrijfsvoering is, rekening houdend met de specifieke ligging in het landschap, in dat opzicht uniek. Ons inziens is altijd maatwerk vereist omdat de uitbreidingsmogelijkheden bij een agrarisch bedrijf hand in hand moeten gaan met behoud van de natuur- en landschapswaarden rondom het bedrijf.</p> <p>Als we vanuit de bestaande situatie vooruit kijken kunnen we vaststellen dat de veruit de meeste agrariërs de ruimte binnen de bouwstede van 1 ha. nog niet hebben benut. Naast de groei tot 1 ha. is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die een groei tot 1,5 ha. mogelijk maakt. Het groeipotentieel voor de bedrijven is dus nog substantieel. Geen van de agrariërs heeft aangegeven dat een bouwstede van 1,5 ha. naar de toekomst toe te beperkend is.</p> <p>Naar onze mening moet per bouwstede bekeken worden hoe toekomstige uitbreidingswensen het beste in overeenstemming kunnen worden gebracht met de locatiespecifieke omstandigheden (natuur- en landschapswaarden en/of milieuregels). Dit aan de hand van concrete plannen. Daarbij kan nog steeds recht worden gedaan aan de onderbouwing van belanghebbende voor de situering en maatvoering van gebouwen bij een moderne veehouderij.</p> <p>Nu er geen concrete uitbreidingsplannen voorliggen ontbreekt essentiële</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

	<p>informatie (situering en maatvoering bebouwing, extra bewegingen, effecten voor het landschap en milieu) om een zorgvuldige beoordeling te kunnen doen. Wij blijven van mening dat een bouwvlak, gebaseerd op de bestaande situatie, met genoemde uitbreidingsmogelijkheden recht doet aan de belangen en de bestaande rechten van de agrariërs.</p>	
<p>Ten aanzien van dakhellingen vraagt de belanghebbende, met verwijzing naar de visualisatie en onderbouwing, om het antwoord op de inspraakreactie te heroverwegen. Concreet wordt gevraagd een algemene afwijkingsmogelijkheid voor dakhellingen op te nemen zonder maximum graden of afwijkingspercentage.</p>	<p>De belanghebbende verzoekt om een algemene regeling voor dakhellingen. Wij stellen vast dat de noodzaak voor zo'n algemene regeling nooit is gebleken. Ons wordt ook niet duidelijk welk zwaarwegend belang vanuit de bedrijfsvoering wordt gediend met een flexibele regeling voor dakhellingen. In algemene zin is de vraag gerechtvaardigd waarom een regeling in het bestemmingsplan zou moeten worden opgenomen waar geen vraag naar is.</p> <p>Inhoudelijk is van belang dat de agrarische sector binnen een historische context opereert. De agrarische bedrijven liggen grotendeels binnen beschermd gezicht, en in een aantal gevallen is sprake van monumentale boerderijen. Het vrijlaten van de dakhelling kan/zal effecten hebben op de karakteristiek van het agrarische complex en – voor zover dat van toepassing is – de cultuurhistorische waarden die daarmee samenhangen. In overweging nemend dat een algemene regeling effecten heeft/kan hebben op bestaande cultuurhistorische waarden, dat het bedrijfsmatig belang en de noodzaak van zo'n algemene regeling niet is uiteengezet en dat ons tot op heden niet is gebleken van een reële vraag naar een meer flexibele regeling zien wij geen aanleiding om de bestaande regeling nu aan te passen. Met een dakhelling tussen de 20 en 52 graden is de bestaande regeling voldoende flexibel.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>De afwijzing van een paardenhouderij als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven wordt als krampachtig ervaren. Dat specifieke bouwwerken bij een paardenhouderij ruimtelijk relevant kunnen zijn, staat niet ter discussie. Verzocht wordt om een passende ontwikkeling van een paardenhouderij, onder daarvoor relevante voorwaarden, als nevenactiviteit toe te staan.</p>	<p>In onze antwoord op de inspraakreactie hebben wij het houden van paarden niet afgewezen, maar benadrukt dat dit als voorbeeld voor een nevenactiviteit niet passend was. De inspraakreactie ging met name over het verbreden van de omschrijving voor nevenactiviteiten. Zodra het houden van paarden een bedrijfsmatig karakter krijgt, zal er sprake zijn van ruimtelijke relevantie vanwege de specifieke bebouwing die bij een bedrijfsmatige paardenhouderij gewenst wordt. Juist vanwege de specifieke bedrijfsvoering van bedrijfsmatige paardenhouderijen hebben deze bedrijven een specifieke bestemming gekregen. Voor het verbreden van de omschrijving voor nevenactiviteiten, nu ingezoomd op het houden van paarden, geldt met verwijzing naar jurisprudentie dat voldoende gegevens beschikbaar moeten zijn om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van zo'n nevenactiviteit te kunnen beoordelen. Nu hebben we bij dit algemene verzoek bijvoorbeeld geen zicht op de mogelijke verkeersaantrekkende werking, ontbreken gegevens om zo'n nevenactiviteit te kunnen toetsen aan milieuregelgeving, is niet duidelijk welke concrete bebouwing wordt gewenst. Wanneer is sprake van een passende ontwikkeling zoals bedoeld in de zienswijze? Wij stellen vast dat wij het verzoek, juist vanwege het ontbreken van relevante informatie, niet op ruimtelijke aan-</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

	vaardbaarheid kunnen beoordelen.	
Ten aanzien van nieuwe initiatieven blijft volgens belanghebbende onduidelijk wat wordt verstaan onder 'volledig uitwerken en onderbouwen'. Verzoeken die vergezeld zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing mogen niet buiten beschouwing te worden gelaten.	De jurisprudentie van de Raad van State is hierin leidend. Een initiatief moet voldoende concreet zijn (voldoende gegevens bevatten) om te kunnen beoordelen. Verzoeken die vergezeld zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing worden vanzelfsprekend niet buiten beschouwing gelaten. Wij onderschrijven dit signaal.	Voor kennisgeving aangenomen.
8.		
De belanghebbende schetst dat, na het overlijden van man en het beëindigen van de pacht van een groot van de grond, een hoveniersbedrijf aan de Laan van Pluymestein niet levensvatbaar is. De huidige situatie met kassen zal verder verpauwen. Op de hoveniersbestemming ligt een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing. Met verwijzing naar de ruimte-voor-ruimte-regeling verzoekt belanghebbende om de bestemming te wijzigen naar wonen. Concreet vraagt ze een bouwvlak voor een woning van ca. 200 m ² . Daarvoor zullen ca. 900 m ² aan kassen worden verwijderd.	<p>Het terrein van de belanghebbende heeft een oppervlakte van circa 2.800 m² en is gedeeltelijk bebouwd met een kas van circa 890 m². Op basis van de bestaande situatie en de vergelijking met de afgelopen jaren, wordt geconcludeerd dat de bedrijfsmatige activiteiten nagenoeg of geheel zijn beëindigd. Het terrein maakt een verlaten en vervallen indruk. De locatie had in Landelijk Gebied 1975 de bestemming 'Hoveniersbedrijf', waarbinnen o.a. een bedrijfswoning was toegestaan. Op 3 oktober 2000 hebben B&W besloten om geen medewerking te verlenen aan het verzoek om een dienstwoning en een kantoor. De raad heeft indertijd aangegeven dat '<i>verdere intensivering van de bedrijfsvoering is in dit kwetsbare en waardevolle gebied zeer ongewenst</i>' is. Opmerkelijk is dat de bestemming 'Hoveniersdoeleinden' de realisatie van een dienstwoning niet uitsluit. Aangenomen wordt dat dit gedaan is om de rechten uit Landelijk Gebied 1975 over te nemen. De bestemming had betrekking op alle hoveniersbedrijven in het buitengebied. Het is verder aannemelijk om te veronderstellen dat niet beoogd is om de realisatie van een bedrijfswoning op dit specifieke perceel ook feitelijk mogelijk te maken omdat dit perceel daarvoor te klein is.</p> <p>Op basis van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de locatie de bestemming 'Hoveniersdoeleinden'. De plankaart is voorzien van een bouwvlak, ter grootte van de bestaande kas. Binnen dit bouwvlak mag bebouwing worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van 2,75 respectievelijk 5,00 meter. Bebouwing buiten het bouwvlak wordt in mindering gebracht op de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak, dus de bebouwde oppervlakte mag nooit meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak, en dat is 890 m².</p> <p>De bestemming maakt de realisatie van een (dienst)woning van 650 m³ mogelijk. Deze maat is inclusief de bijgebouwen die bij de dienstwoning horen. Als voorwaarde voor de bouw van een dienstwoning is in het bestemmingsplan bepaald dat deze dient te behoren tot een volwaardig bedrijf dat binnen het bestemmingsvlak actief is. De woning is bestemd voor de huisvesting van een persoon die daadwerkelijk en duurzaam is belast met de dagelijkse bedrijfsvoering binnen het bestemmingsvlak, en moet daar, gelet op die bedrijfsvoering ter plekke, noodzakelijk zijn. Gezien de omvang</p>	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.

	<p>en de bestemming van het terrein waar de dienstwoning onderdeel van zou uitmaken, kan gesteld worden dat de realisatie van een dienstwoning feitelijk onmogelijk is.</p> <p>In de "Gebiedsdifferentiatie Landelijk Gebied" worden de mogelijkheden voor functiewijziging en compensatie in het kader van 'ruimte voor ruimte' beschreven. De locatie ligt binnen het deelgebied 'landgoederenzone'. Het saneren van de kas (van circa 890 m²) levert volgens de regel 5.000 m² /600m³ aan woonvolume 107 m³ op. Het meerekenen van de bouwrechten voor een dienstwoning is hier niet aan de orde. Enerzijds omdat het hier niet gaat om bestaande bebouwing maar om 'papieren rechten', anderzijds omdat hierboven al is aangegeven dat realisatie van deze dienstwoning feitelijk niet kan.</p> <p>Het beleid voor het landelijk gebied gaat er van uit dat geen nieuwe woningen worden toegevoegd om daarmee extra verstedelijking tegen te gaan. Dit betekent grote terughoudendheid waar het gaat om nieuwbouw-initiatieven; alleen in situaties waar een substantiële kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het saneren van ongewenste functies, kan nieuwbouw worden toegestaan. Hiervan is in deze situatie geen sprake.</p> <p>Meest voor de hand liggend is dat deze locatie wordt gesaneerd en het woningbouwvolume dat daardoor beschikbaar komt, wordt toegevoegd aan een andere locatie.</p>	
<p>9.</p>		
<p>De belanghebbende constateert dat artikel 27 weliswaar is aangepast, maar artikel 28, lid 28.1.3 niet. Hij stelt dat de regels in deze artikelen, voor wat betreft parkeervoorzieningen, strijdig zijn met de uitspraak van de Raad van State van 23 mei 2007. De regels zijn onvoldoende concreet en in strijd met de rechtszekerheid. Met name wordt benadrukt dat parkeren feitelijk ook mogelijk is op niet verharde paden en in bermen binnen het landgoed. De bestaande regeling is naar tijd concreet gemaakt, maar niet naar plaats. Onduidelijk is waarom artikel 27 wel is aangepast en artikel 28 niet. Het parkeren in het landgoed moet worden verboden behalve op de plaatsen waar het parkeren nu reeds plaatsvindt en waar dit geen afbreuk doet aan de waarden van het landgoed.</p>	<p>De bestemming natuur (art. 27) geldt voor veel meer gebieden binnen het plangebied dan alleen Clingendaal. De regeling moet, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State passend zijn voor het gehele plangebied.</p> <p>Voor Clingendaal geldt dat, naast enkele grotere functies (het instituut, het agrarisch bouwperceel Clingendaal 5, de woningen Clingendaal 8 t/m 10 in combinatie met de maatschappelijke functie in Clingendaal 12) met collectieve / gezamenlijke parkeervoorzieningen, ook sprake is van individuele functies /bestemmingen. Daarbij moet gedacht worden aan een atelier, een horecavoorziening (theehuis), een individuele woning of twee-onder-een-kapper. Essentieel is dat niet overal in Clingendaal wordt geparkeerd. Het principe is dat alleen binnen de aanduidingen 'parkeerterrein' wordt geparkeerd. De eigenaar/gebruiker van een individuele functie moet echter zijn auto bij zijn huis neer kunnen zetten of moet het theehuis kunnen bevoorraden.</p> <p>Wij achten het niet wenselijk om voor de gehele natuurbestemming in het plangebied bij alle overige functies/bestemmingen de individuele parkeerplaatsen aan te duiden. Dit zou het plan onnodig rigide maken. Wij zullen in artikel 27 toevoegen dat, buiten de aanduiding 'parkeerterrein', alleen de gebruikers/ eigenaren van individuele functies/bestemmingen hun auto bij die betreffende bestemming mogen parkeren. Bezoekers mogen dus alleen</p>	<p>De regels zijn naar aanleiding van de zienswijze aangepast.</p>

	<p>binnen de aanduiding (p) of buiten Clingendaal parkeren. Wij zijn van mening dat daarmee recht is gedaan aan de uitspraak van de Raad van State.</p> <p>Behoudens het agrarisch bouwperceel, geadresseerd Clingendaal 5, is er geen sprake van andere bestemmingen (wonen of maatschappelijk) binnen de bestemming Natuur-Agrarisch medegebruik. Het parkeren ten behoeve van het agrarisch bedrijf kan volledig plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel dat op de verbeelding is aangegeven. Artikel 28.1.3. stelt: 'Voor zover op de verbeelding binnen de bestemming tevens andere bestemmingen zijn gelegen...'. Nu voor Clingendaal geldt dat er, naast voornoemd agrarisch bedrijf, geen andere bestemmingen binnen de N-AM liggen, mag worden geconcludeerd dat met deze redactie het parkeren binnen de gronden met de bestemming N-AM niet onbedoeld wordt gefaciliteerd. Een aanpassing van de redactie van artikel 28 is niet noodzakelijk.</p>	
<p>Het ontwerp bestemmingsplan voorziet volgens belanghebbende in een mogelijkheid om de ANWB uit te breiden. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen uitbreiding zat ook al in Landelijk gebied 2004, dat door de Raad van State is vernietigd. Het gaat daarbij enerzijds om de bouwhoogte tussen de gebouwen E en F en de bebouwingscontour ter plaatse van de entree van de half verdiepte parkeergarage. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft geconcludeerd dat een uitbreiding mogelijk wordt gemaakt die ondeugdelijk is gemotiveerd. De belanghebbende maakt bezwaar tegen de opgenomen uitbreidingsmogelijkheid. Tot slot benadrukt de belanghebbende dat de vernietiging niet alleen betrekking had op het deel met de aanduiding KN, maar op de gehele bestemming.</p>	<p>Ten aanzien van het kantorencomplex van de ANWB geldt dat de Raad van State de regeling in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 heeft vernietigd. Daardoor is de regeling in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1975 weer van kracht. In dat plan is vastgelegd dat 40 % van de gronden met de bestemming ANWB (art. 39) mag worden bebouwd. De betreffende gronden hebben een oppervlakte van ca. 3,7 ha. Dus zou ca. 14.800 m² mogen worden bebouwd. De bestaande bebouwing op het ANWB-complex heeft een oppervlakte van ca. 10.000 m² zodat op basis van de bestaande rechten nog ca. 4.800 m² mag worden uitgebreid. In 2004 was dat reden om de uitbreidingsmogelijkheden op het binnenterrein tussen de bestaande gebouwen te projecteren. Daar zou de uitbreiding voor de omwonenden niet waarneembaar zijn. Een extra parkeerdek onder het bestaande parkeerterrein zou de extra parkeerdruk voldoende moeten opvangen.</p> <p>De Raad van State heeft in de uitspraak van 23 mei 2007 geoordeeld dat de noodzaak om binnen de planperiode over ruimere bebouwingsmogelijkheden te beschikken onvoldoende is komen vast te staan. De bestemming, incl. uitbreidingsmogelijkheden, is daarom vanwege het ontbreken van een deugdelijke motivering vernietigd.</p> <p>Ten tijde van het huidige ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 stellen wij vast dat de thans nog geldende regeling (uit 1975) meer bebouwing mogelijk maakt. Ons is echter niet gebleken dat de ANWB de noodzaak voor een uitbreiding van het huidige kantorencomplex heeft aangegeven. In het verlengde daarvan is ook niet onderzocht hoe de extra verkeersaantrekkende werking c.q. parkeerdruk als gevolg van zo'n eventuele uitbreiding op het eigen terrein kan worden opgevangen. Wij moeten concluderen dat de nog niet benutte bouwrechten uit 1975, vernietigd in 2007, niet zonder onderzoek en onderbouwing kunnen worden opgenomen.</p>	<p>De verbeelding zal naar aanleiding van de zienswijze worden aangepast.</p>

10.		
<p>De belanghebbende onderschrijft het belang van de conserverende beleidslijnen, gezien de kwetsbaarheid van het gebied.</p> <p>Belanghebbende wijst op onderhandelingen en gesprekken die in het verleden hebben geresulteerd in bouwrechten voor de gronden van het vm. dierenpark. Deze bouwrechten zijn nooit ingeperkt in de tijd. In het ontwerp bestemmingsplan is een koerswijziging aangekondigd waarbij bouwrechten na een korte periode worden weg bestemd als deze in die periode niet zijn benut.</p> <p>Een termijn van 3 jaar is hanteerbaar voor een kleine locatie (één of twee woningen), maar niet voor een gebied ter grootte van het vm. dierenpark. De ontwikkeling van een dergelijk locatie vergt vele jaren. De gewenste, maar ook noodzakelijke fasering noopt ook tot een veel langere periode dan 3 jaar.</p> <p>Belanghebbende maakt bezwaar tegen deze koerswijziging. Mocht de gemeente, daartoe gehouden door provinciaal beleid, toch een wijziging van beleid moeten inzetten, dan verzoekt hij om hier, gezien de omvang en complexiteit van de locatie, minimaal een periode van 10 jaar voor te gunnen.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze heeft afstemming met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven dat het de provincie bij het vaststellen van het beleid in eerste aanleg te doen was om overcapaciteit van kantoren terug te dringen. Het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de verordening Ruimte blijft het toetsingskader. Het opnemen van een aankondiging over het weg bestemmen van niet benutte bouwrechten (het organiseren van voorzienbaarheid om planschade tegen te gaan) is een principe dat wij onderschrijven. De ruimtelijke kwaliteit is niet gediend bij het oneindig overnemen van bouwrechten in de elkaar opvolgende bestemmingsplannen terwijl die rechten feitelijk niet worden benut. Het principe van het weg bestemmen van niet benutte bouwrechten houden wij -in lijn met het provinciaal beleid- daarom overeind.</p> <p>In het specifieke geval van het vm. dierenpark geldt dat de geldende bestemming `woongebied en natuurontwikkeling, uit te werken' is. Binnen deze bestemming is bebouwing onder voorwaarden toegestaan. In het hypothetische geval dat niet benutte bouwrechten zouden worden wegbestemd, blijft de onderliggende bestemming nog steeds die uit te werken woonbestemming. Terugvallen op een bestemming dierenpark is niet realistisch. Dit betekent dat, als de bestaande bouwrechten niet worden benut en er ook geen perspectief is dat deze binnen de planperiode zullen worden benut, er een moment aanbreekt om te bepalen wat dan wel een geschikte ruimtelijke invulling van dit gebied zal zijn.</p> <p>Wij willen de belanghebbende deze planperiode de ruimte bieden om de bouwrechten alsnog te benutten en een plan uit te werken en te realiseren. Indien na het verstrijken van de planperiode van dit plan (10 jaar nadat het plan rechtskracht krijgt) de bouwrechten alsnog niet zijn benut, dan is er een voldoende basis om op dat moment te bepalen welke ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en haalbaar is en de bestemming daar dan zo nodig op aan te passen. Wij zullen de toelichting hierop aanpassen.</p>	<p>De toelichting zal worden aangepast met dien verstande dat betreffende alinea uit `visie' zal worden gehaald en bij provinciaal beleid een plaats zal krijgen. De paragraaf `voorzienbaarheid' in H 7 zal overeenkomstig deze reactie worden genuanceerd.</p>
<p>In de toelichting (visie op de gewenste situatie) wordt gesuggereerd dat het ontwikkelen van het vm. dierenpark een nieuwe mogelijkheid is. Benadrukt wordt dat het hier om een bestaande situatie gaat.</p>	<p>Mogelijk is deze zienswijze ingegeven door het kopje `nieuwbouw'. De tekst zelf laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Hier staat expliciet dat het om een voortzetting van planologisch beleid uit de vorige planperiode én om een herontwikkeling gaat.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>In Bijlage 1 transformatiegebieden wordt volgens belanghebbende een relatie gelegd tussen het vm. dierenpark en het naastgelegen Breeding Centre en de zgn. ezelweitjes. De belanghebbende gaat niet akkoord met deze koppeling.</p>	<p>Voor bijlage 1 geldt dat deze inhoudelijk niet is gewijzigd ten opzichte van het nu geldende plan. Van een wijziging van beleid is dus geen sprake. Bijlage 1 biedt een richting in geval van transformatie waarbij gedacht is vanuit de kwaliteiten van het gebied. De koppeling is niet een harde koppeling (`.. de ontwikkeling zou aan kunnen sluiten bij...'), maar is gericht</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

<p>Het voorstel om het bebouwingspercentage te verhogen bij koppeling van terreinen wordt vooralsnog afgewezen. Belanghebbende is van mening dat een hoger percentage nodig is om tot een economisch haalbare ontwikkeling te kunnen komen.</p> <p>Belanghebbende verzoekt om het bebouwingspercentage, zoals genoemd in artikel 44, lid 2.1 sub c te verhogen naar 10%. Een herontwikkeling op korte termijn is alleen rendabel bij uitgebreidere bebouwingmogelijkheden.</p> <p>Belanghebbende benadrukt dat hij bereid is om in een constructief overleg tot een nadere uitwerking en verbreding van de ontwikkelingsmogelijkheden te komen.</p>	<p>op het benutten van kansen/mogelijkheden.</p> <p>De wens om 10% te mogen bebouwen is een verdubbeling van wat het bestemmingsplan nu mogelijk maakt. Met belanghebbende heeft in het verleden een uitgebreid overleg plaatsgevonden dat uiteindelijk heeft geresulteerd in de uit te werken woonbestemming, zoals die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Dit zijn bestaande rechten, gebaseerd op een zorgvuldige afweging. Het verzoek om de bouwmogelijkheden te verdubbelen vraagt een vergelijkbaar zorgvuldige afweging.</p> <p>In de visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie is dit gebied aangemerkt als gebied met beschermingscategorie 1. Bij een herontwikkeling is ten minste behoud van ruimtelijke kwaliteit een absoluut vereiste. Daarom is op grond van de verordening Ruimte een beeldkwaliteitsparagraaf vereist voor de herontwikkeling van het vm. dierenpark.</p> <p>Naast een onderbouwing van de noodzaak van een verdubbeling van bouw-mogelijkheden zijn onderzoeken nodig om inzichtelijk te krijgen wat een verdubbeling met de bestaande kwaliteiten van het gebied (natuur en landschapswaarden) doet. Zonder deze informatie kunnen wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gevraagde verdubbeling niet beoordelen.</p> <p>Als de herontwikkeling van het vm. dierenpark een nader overleg noodzakelijk maakt zijn wij daar toe bereid. De vaststelling van dit bestemmingsplan kan en zal hier echter niet op wachten.</p>	
<p>11.</p>		
<p>Met verwijzing naar de inspraakreactie op het voorontwerp en de nota van beantwoording signaleert de belanghebbende dat het behandelingstijdstip van het rapport Verkenning Groene Buffer tot gevolg heeft dat de resultaten nog onvoldoende concreet zijn om mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee ontstaat een probleem. Het ontwerp bestemmingsplan biedt nu ruimte aan een aantal investeringen (m.n. ecologische verbindingszone, aanleg recreatieve routes en herstel tankgracht) zonder dat het ruimte biedt aan mogelijke kostendragers voor deze investeringen. De gewenste maatregelen blijven zo economisch onuitvoerbaar.</p> <p>Gezien dit probleem verzoekt belanghebbende om de zone langs en ten noorden van de tankgracht aan te wijzen als wijzigingsgebied voor dergelijke initiatieven onder voorwaarde van een goede inpassing. De zone die buiten de begrenzing van</p>	<p>De gemeenteraad heeft nog niet besloten wat zij mogelijk achten in de groene buffer. Het huidig beleid wordt bepaald door het Streefbeeld Groene buffer van 2009. De raad heeft in oktober 2013 een motie aangenomen over woningbouw op vliegveld Valkenburg op Wassenaars grondgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wassenaar zal niet meewerken aan de realisatie van dit Masterplan; - Wassenaar zal niet instemmen met de geplande woningbouw op Wassenaars grondgebied; - Uitgangspunt is behoud en versterking van de natuurlijke kwaliteiten van de groene buffer. <p>Ten aanzien van de kostendragers is onduidelijk waar precies welke functies en welke bebouwing noodzakelijk is. Deze informatie is essentieel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen. Door provincie is aangegeven dat de ecologische verbinding niet perse rondom de tankgracht tot stand moet komen, maar dat zigzaggend door de polder en gebruikmakend van de beste elementen (sloten en bosschages) een goed uitgangspunt is. Hoewel dit begrijpelijk is wordt ook hiermee onderkend dat onvoldoende duidelijk waar welke voorzieningen wenselijk worden geacht. Ook voor een wijzigingsgebied geldt dat er voldoende informatie voorhanden moet zijn om de ruimtelijke effecten te kunnen beoordelen. Als dit niet het</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

<p>de groene buffer valt, zoals vastgelegd in de Visie R+M, zou zeker binnen de wijzigingsbevoegdheid moeten vallen.</p>	<p>geval is, kunnen we de aanvaardbaarheid van een wijzigingsgebied niet voldoende motiveren.</p>	
<p>Het ontwerp bestemmingsplan biedt geen ruimte aan een toeristisch opstappunt (TOP). Verzocht wordt deze functie op te nemen in de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid.</p>	<p>De belanghebbende wil een TOP realiseren tussen de tankgracht en Woortmanwal bij de Katwijkseweg. Een TOP heeft een verkeersaantrekkende werking en genereert dus meer verkeer. Hoeveel precies is niet duidelijk. Wassenaar heeft de voorkeur om een TOP bij een bestaande locatie te realiseren (zoals Hotel Wassenaar, het PAN, het Valkenburgse Meer en niet een nieuwe locatie te creëren.</p> <p>De locatie die belanghebbende aangeeft kan mogelijk tot een sluiproute vanuit de Locatie Valkenburg leiden. Temeer omdat belanghebbende in de kwaliteitsatlas en ontwikkelstrategie (zijn nog niet door de raad van Katwijk vastgesteld) een (tijdelijke) ontsluiting voor het topmilieu, dat aan de andere kant van de Woortmanwal ontwikkeld wordt, willen maken. Wij hebben al geconstateerd dat de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid onvoldoende informatie bevat om nu in dit plan te kunnen meenemen.</p>	
<p>12.</p>		
<p>In algemene zin wijst de belanghebbende op de regelzucht in het ontwerp bestemmingsplan. Diversiteit in de bebouwing wordt teniet gedaan.</p>	<p>Allereerst is van belang om te benadrukken dat we in dit bestemmingsplan de bestemmingsregelingen uit het geldende bestemmingsplan hebben overgenomen. De `regelzucht` is dus niet meer of minder dan in het nu geldende plan.</p> <p>Wassenaar is Wassenaar omdat we in bestemmingsplannen de ruimtelijke kwaliteit centraal stellen. `Regelzucht` en diversiteit zijn verschillende grootheden die weinig tot niks met elkaar hebben te maken. Het beleid is niet uit op regelzucht, maar juist op het bevorderen en mogelijk maken van maatwerk. Wanneer diversiteit van bebouwing bijdraagt aan het behoud, dan wel het versterken of verbeteren van de (historisch) ruimtelijke kwaliteit, dan kunnen deze regels dat mogelijk maken. Essentieel is dat het beleid, rekening houdend met de aanwezige waarden en kwaliteiten in en gebied, rechtszekerheid biedt aan alle belanghebbenden.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Opvallend is dat de regels van de provincie voor een landgoed en een kasteelbiotoop niet in dit bestemmingsplan voorkomt. Er wordt in geen enkele regel gerefereerd naar deze provinciale bestemming.</p> <p>De stichting vraagt al jaren om een artikel / bestemming die een landgoed als basis heeft en niet een algemene bestemming natuur. Het omschrijven van een landgoed heeft geen zin als dit niet verder wordt uitgewerkt. Een landgoed is niet hetzelfde als een polder, park of strandwal. De belanghebbende ziet de gebruiksmogelijkheden voor een landgoed graag behouden. Een landgoed</p>	<p>De verordening Ruimte, waarnaar belanghebbende verwijst, beschrijft geen bestemmingen in casu regels voor de bestemming landgoed- of kasteelbiotoop. In de toelichting bij artikel 2.3.6 van de Verordening Ruimte wordt een beschrijving gegeven van een landgoed- of kasteelbiotoop. In artikel 2.3.6 is vastgelegd dat een bestemmingsplan waarbinnen landgoed- of kasteelbiotopen liggen <u>kan</u> voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zo'n landgoed- of kasteelbiotoop. <u>Alleen</u> in geval van een nieuwe ontwikkeling wordt getoetst aan de verordening Ruimte.</p> <p>Het provinciaal beleid gaat uit van `nee, tenzij..'. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk tenzij deze gericht zijn op de verbetering en de versterking van de waarden/kwaliteit van de landgoed- of kasteelbiotoop. Gemeenten moeten bij zo'n nieuwe ontwikkeling een beeldkwaliteits-</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

<p>heeft pijlers nodig om haar voortbestaan te garanderen. Met de huidige regeling zal er geen mogelijkheid zijn om zonder lange procedures te reageren op nieuwe ontwikkelingen in vrijetijdsbeleving.</p>	<p>paragraaf in het bestemmingsplan opnemen. In de verordening wordt niet uiteen gezet waar een beeldkwaliteitsparagraaf aan moet voldoen. De verordening waarborgt op dit punt alleen dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende zorgvuldig naar de waarden en kwaliteiten op een landgoed wordt gekeken.</p> <p>De gemeenteraad heeft bij de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied ingezet op een technische herziening, waarbij bestaande rechten worden gewaarborgd. Er is dus geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen landgoederen. Daarom voegt een verwijzing naar artikel 2.3.6 van de verordening hier inhoudelijk gezien niets toe.</p> <p>Voor wat betreft de wens om de gebruiksmogelijkheden voor een landgoed te behouden hebben wij naar aanleiding van twee inspraakreacties geconcludeerd dat voor het organiseren van evenementen op een landgoed geen bestemmingsregeling en ook geen lange procedures noodzakelijk zijn. Als de belanghebbende met de gebruiksmogelijkheden ook doelt op de realisatie van bebouwing ten behoeve van vrijetijdsbeleving, dan moet die bebouwing beoordeeld worden in relatie tot het behoud en de versterking van de waarden en kwaliteiten op een landgoed. Dit kan niet zonder een ruimtelijke procedure.</p>	
<p>Art. 21 Kantoor: Het bestemmingsplan Waalsdorperlaan is geïntegreerd waarbij veel regels zijn veranderd. Het is niet mogelijk om het bestemmingsplan Waalsdorperlaan (staat niet op de site) naast het ontwerp bestemmingsplan te leggen. De bouwhoogten staan niet op de verbeelding. Onduidelijk is wat in relatie tot de bouwhoogten wordt bedoeld wordt met 'terinzagelegging'.</p> <p>Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in vlaggenmasten van 18,5 m. Dit past niet in de afspraken ten aanzien van de inpassing van de landgoederen Huis ten Bosch, Oosterbeek, Reigersbergen en Duindigt.</p> <p>Alle voorwaarden uit het bestemmingsplan Waalsdorperlaan ten aanzien van de omgeving zijn verdwenen. Zo is het behoud van bomen en de herinrichting door de bouwplaats al weer teniet gedaan.</p> <p>De precieze omschrijving van de nsvv algemene richtlijn lichthinder ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan. Deze richtlijn is niet openbaar</p>	<p>Anders dan belanghebbende stelt, zijn de regels niet gewijzigd. Voor alle te realiseren gebouwen is op de verbeelding binnen de bouwvlakken een aanduiding voor de toegestane bouwhoogte opgenomen. In lid 21.2.2 is vastgelegd dat de gebouwen niet hoger mogen zijn dan aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, <u>tenzij op de verbeelding een specifieke maatvoering is opgenomen</u>. Voor de kantoorbestemming die is overgenomen uit het bestemmingsplan Waalsdorperlaan zijn de maten op de verbeelding vastgelegd.</p> <p>Ten aanzien van de hoogte van de vlaggenmast hebben wij het bestemmingsplan Waalsdorperlaan nogmaals geraadpleegd. In artikel 8, lid 3 onder 6 van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat drie vlaggenmasten met een hoogte van 18,5 meter zijn toegestaan. Dit artikel is vanuit de bestaande rechten onverkort overgenomen.</p> <p>Alle bestemmingen en voorschriften uit het bestemmingsplan Waalsdorperlaan zijn onverkort overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Verplichtingen ten aanzien van herplant van bomen en/of groencompensatie zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan maar zijn weldegelijk formeel vastgelegd. Wij zullen er op toezien dat deze verplichtingen ook worden nagekomen.</p> <p>Voor wat betreft de richtlijn lichthinder kunnen we bevestigen dat artikel 8, lid 3 onder 4 uit het bestemmingsplan Waalsdorperlaan, waarin de verwijzing naar de NSVV-publicatie is opgenomen onverkort is overgenomen in</p>	<p>Paragraaf 6.7 uit de toelichting van bestemmingsplan Waalsdorperlaan zal worden overgenomen in de toelichting van dit plan.</p>

raadpleegbaar. Verzocht wordt deze omschrijving ook in het bestemmingsplan landelijk gebied 2015 op te nemen.	artikel 21.4.3. Daarentegen is vastgesteld dat paragraaf 6.7 van de toelichting van het bestemmingsplan Waalsdorperlaan niet één op één is overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit deel van de toelichting over het aspect 'licht' zal alsnog worden toegevoegd.	
Art. 27 Natuur: De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn soms niet aangepast aan de huidige maten van bijv. tuinbouwmachines. De contouren op de kaarten voor bebouwing ten behoeve van (tuin)onderhoud voldoen niet. Hetzelfde bezwaar is ten aanzien van art. 28 Natuur-Agrarisch medegebruik geuit.	In de zienswijze blijft onduidelijk welke maatvoering voor de bebouwing ten behoeve van tuinonderhoud dan wel gewenst en/of noodzakelijk wordt geacht. Nu de gewenste maatvoering niet concreet is, kan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verzoek niet worden beoordeeld.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
Ten aanzien van lid 27.3.1 wordt gevraagd om welke monumenten het hier gaat. Vallen de gebouwen die in het paraplubestemmingsplan waren opgenomen hier ook onder?	In artikel 27.3.1 gaat het om objecten die echt de status van een monument hebben. Concreet betreft het dus rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Objecten die beschreven waren in het paraplu bestemmingsplan Cultureel erfgoed vallen hier niet onder.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
Ten aanzien van lid 27.4.3 wordt gevraagd waarom de maatvoering van bijgebouwen voor een landhuis dezelfde zijn als voor een villa. De voorgeschreven maatvoering (oppervlakte en hoogte) voor een bijgebouw bij een landhuis staan niet in verhouding tot de maten van een landhuis.	Dit betreft de geldende regeling. Overigens merken wij op dat bij landhuizen veelal sprake is van aangebouwde bijgebouwen, die zijn opgenomen in het bouwvlak. Dit betekent dat er naast de inpandige berg- en stallingsruimten op basis van de bijgebouwenregeling nog vrijstaande bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast merken wij op dat binnen de landgoederen en buitenplaatsen sprake kan zijn van specifiek bestemde bijgebouwen ten behoeve van het terreinonderhoud. In de achterliggende planperiode is niet gebleken dat deze regeling niet toereikend zou zijn.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
De belanghebbende vraagt waarom een zwembad of tennisbaan in de bestemming natuur zo dicht bij een landhuis of villa gerealiseerd moet worden. De vraag is of het niet beter is om de plaats per aanvraag te bepalen hoe de landschappelijke inpassing het beste kan worden georganiseerd. Het concentratiebeginsel voor garages, zwembaden of tennisbanen hanteren voor landgoederen is volgens belanghebbende moeilijk te begrijpen.	De regeling is minder beperkend dan in deze zienswijze wordt gesteld. Ten aanzien van tennisbanen en zwembaden is – net als in het geldende plan – bepaald dat de voorzieningen naast of achter het woonhuis gesitueerd moeten worden. Daarmee wordt voorkomen dat een tennisbaan of zwembad de aanblik aan de voorzijde van de woning, veelal de straatzijde, domineert.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
Ten aanzien van lid 27.6.1 vraagt belanghebbende waarom ze geen bank, tuinvaas, of standbeeld mag plaatsen. Daarnaast vraagt ze waarom ze de moestuin niet mag ompippen.	Lid 27.6 van de regels richt zich op aanlegwerkzaamheden. In lid 27.6.1 staat niet dat er geen bank, tuinvaas of standbeeld mag worden geplaatst. Er staat wel dat voor het inrichten van picknickplaatsen met bijbehorend meubilair, zijnde een recreatieve voorziening, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Hierbij kunnen natuur- en landschapswaarden een rol spelen. Overigens is dit lid onverkort overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan. In lid 27.6.1 is ook niet vastgelegd dat het ompippen van een moestuin niet is toegestaan. In dit lid gaat het in algemene zin om grondbewerkingen die de waarden en kwaliteiten van het gebied kunnen beïnvloeden. Verder is in lid 27.6.3 vastgelegd dat lid 27.6.1. niet van toepassing is op normale	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.

	<p>onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het plangebied. Het omspitten van een moestuin past binnen de terminologie 'normale onderhoudswerkzaamheden'.</p>	
<p>Art. 34 Sport-Hippisch: Op de verbeelding staat geen bouwhoogte ter plaatse van de tribune (12 m. hoog) aangegeven. Deze bouwhoogte mag op de erfgrans met landgoed Duingheest worden gebouwd waardoor landgoed Duingheest wordt benadeeld. Belanghebbende verzoekt om een grotere afstand tussen de op de renbaan aanwezige bouwmogelijkheid voor nieuwe bebouwing en het landgoed Duingheest.</p>	<p>Het bouwvlak waar belanghebbende op doelt, komt exact overeen met hetgeen is vastgelegd op kaart 1 van het nu nog geldende bestemmingsplan. De bestaande bouwrechten zijn één op één overgenomen. In de praktijk zou bebouwing op de erfgrans met Duingheest kunnen ontstaan, maar dat kan nu ook al. Het bouwvlak kan niet volledig worden bebouwd, omdat een bebouwingspercentage van 30 geldt. De bestaande regeling maakt het inderdaad mogelijk dat bebouwing op (zeer) korte afstand van Duingheest kan komen te staan. Het college is bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering van de bebouwing, om daarmee zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Art. 40 Wonen: Belanghebbende pleit voor een woonbestemming op maat en niet aan alle villa's en landhuizen dezelfde regels te koppelen.</p>	<p>Het leveren van maatwerk in de woonbestemming(en) zou resulteren in (oneindig) veel woonbestemmingen. De woonbestemming is uitgewerkt vanuit een systematiek die voor het gehele plangebied werkt. Die systematiek is juist gebaseerd op wat er feitelijk binnen het plangebied aan woningen, villa's en/of landhuizen staat. Het maatwerk is al in belangrijke mate verwerkt in de systematiek.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Ten aanzien van lid 40.3 vraagt de belanghebbende zich af of het paraplubestemmingsplan Cultureel erfgoed hiermee alsnog in dit plan is geïmplementeerd.</p>	<p>Het paraplubestemmingsplan Cultureel erfgoed is nadrukkelijk niet alsnog geïmplementeerd. Zie ook ons antwoord op de zienswijze over lid 27.3.1.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Art. 52 Waarde cultuurhistorie: Deze dubbelbestemming is op ruimtelijke plannen niet te zien. Gevraagd wordt om welke objecten het hier gaat. Belanghebbende behoudt zich het recht voor om een nadere zienswijze in te dienen als het objecten betreft die op landgoed Duindigt liggen.</p>	<p>Deze dubbelbestemming heeft betrekking op alle bestaande cultuurhistorische waarden. Concreet vertaald heeft dit artikel betrekking op zowel (infra- en groen)structuren, zoals een dijk, laanbeplanting of een watergang, als gebouwde elementen zoals een jachtpaal, een buitenplaats of een boerderij. Om een gevraagde ontwikkeling aan deze dubbelbestemming te kunnen toetsen zijn in bijlage 6 bij de regels zo concreet mogelijke uitgangspunten beschreven. Deze uitgangspunten zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied 2004, incl. de 3^e gedeeltelijke herziening uit 2009). In deze bijlage is expliciet vermeld dat in afwachting van de uitwerking van het amendement van 13 oktober 2014 geen panden of objecten uit het paraplubestemmingsplan cultureel erfgoed zijn opgenomen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>13.</p>		
<p>In het ontwerp bestemmingsplan wordt een ecologische verbindingszone getekend door een gebied dat 100% als agrarisch gebied in gebruik is. Belanghebbende heeft een deel van deze gronden al jaren in gebruik en wil dat ook zo voortzetten. Agrarisch medegebruik is niet correct als de primaire functie agrarisch is</p>	<p>Zie ons antwoord op zienswijze 7.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

<p>Belanghebbende verzoekt om het bouwvlak voor de agrarische bouwstede op de verbeelding vierkant te maken en de kronkel achter de nieuwe stal er uit te halen. Achter de nieuwe stal ontstaat daarmee ruimte nieuwbouw en/of sleufsilos maar ook voor een goede infrastructuur, opslag van voer en een erfbeplanting.</p>	<p>Bij de vormgeving van het bouwvlak is rekening gehouden met de locatie-specifieke omstandigheden, in dit geval de bestaande waterstructuur. In de 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2009 is een deel van de waterstructuur recht achter en in het verlengde van de nieuwe stal als cultuurhistorisch water bestemd. Deze bestemming is in dit plan overgenomen. Juist vanwege de cultuurhistorische waarde is deze van invloed op de situering van de voorzieningen bij de bedrijfsvoering. De plansystematiek voorziet er in dat voorzieningen buiten het bouwvlak mogelijk zijn tot een totale oppervlakte van 1 ha. én met een ontheffing zelfs tot 1,5 ha. Deze bestaande rechten bieden binnen de planperiode voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Juist vanwege de locatiespecifieke omstandigheden willen wij de uitbreidingen buiten het bouwvlak beoordelen aan de hand van concrete ideeën of plannen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Ten aanzien van passende, niet agrarische nevenactiviteiten pleit de belanghebbende voor een duidelijker omschrijving van die toegestane nevenactiviteiten. Daarnaast wenst de belanghebbende een verruiming van de maximaal toegestane oppervlakte voor die nevenactiviteiten tot 300 m².</p>	<p>Bij dit verzoek is het zoeken naar een balans van belang. Algemene omschrijvingen geven enige flexibiliteit. Heel specifiek benoemen wat wel/niet mag maakt de regeling star: staat het niet in de opsomming dan mag het niet. Ten aanzien van de wens om de oppervlakte voor nevenactiviteiten te vergroten tot maximaal 300 m² hebben we onvoldoende zicht op de mogelijke verkeersaantrekkende werking, ontbreken gegevens om zo'n nevenactiviteit te kunnen toetsen aan milieuregelgeving, is niet duidelijk welke concrete bebouwing wordt gewenst. Wij stellen vast dat wij het verzoek, juist vanwege het ontbreken van relevante informatie, niet op ruimtelijke aanvaardbaarheid kunnen beoordelen. Zie ook ons antwoord op zienswijze 7.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>De boerderij produceert boerenkaas die alleen in de eigen winkel op het erf wordt verkocht. De belanghebbende pleit voor voldoende ruimte om dit verse, streekgebonden product te vermarkten. Daarom vraagt de belanghebbende om een verruiming van de verkoopruimte tot 150 m².</p>	<p>Hoewel ons tot op heden geen concrete verzoeken hebben bereikt voor vergroting van een verkoopruimte lijkt de huidige 30 m² in het licht van het meer ruimte geven aan agrarische bedrijven (agrarische structuurvisie 2008) niet overdreven ruim. De gevraagde 150 m² is een maat die past bij een breder assortiment dan alleen wat eigen gemaakte versproducten. In deze herziening zullen wij de oppervlakte van de verkoopruimte verruimen tot 50 m². Dit geldt dan voor alle agrarische bedrijven. Mocht deze verruiming voor belanghebbende niet voldoende zijn, dan adviseren wij de belanghebbende om een concreet voorstel met onderbouwing aan ons voor te leggen zodat wij dit voorstel in een afzonderlijke procedure kunnen beoordelen.</p>	<p>De regels voor de oppervlakte van de verkoopruimte zullen worden aangepast.</p>
<p>14. Waar in het ontwerp bestemmingsplan openingen worden geboden voor nieuwe ontwikkelingen, benadrukt belanghebbende dat voor de rechtszekerheid heldere inhoudelijke criteria gewenst zijn. Daarnaast stelt de stichting zich op het standpunt dat de toets van nieuwe ontwikkelingen aan die criteria met behulp van deskundigen</p>	<p>Wij hebben in ons antwoord op de inspraakreactie aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen van alle tijden zijn. Ook hebben wij benadrukt dat bij ontwikkelingen die zich aandienen zal worden ingezet op het herkenbaar houden en waar mogelijk versterken van de karakteristiek van dat specifieke gebied. De vraag naar heldere inhoudelijke criteria begrijpen wij. Feit is wel dat er in dit plan <u>geen</u> concrete nieuwe ontwikkelingen worden gefaciliteerd Voor elke nieuwe ontwikkeling die niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>

(waaronder de stichting) moeten worden uitgevoerd.	mogelijk is gemaakt, moet een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen. De zorgvuldigheid gebiedt ons om pas bij concrete en onderbouwde plannen te beoordelen of er voldoende basis is om een afzonderlijke ruimtelijke procedure te doorlopen met alle inspraakmogelijkheden die daarbij horen. Welke procedure doorlopen moet worden zal afhankelijk zijn van de aard en omvang van de ontwikkeling, het moment waarop die ontwikkeling zich aandient en de beoordelingscriteria / regelgeving die op dat moment van toepassing zijn.	
<p>Vanuit ervaringen in de klankbordgroep is er juist sprake van discussie over de noodzaak en wenselijkheid van nieuwe ontwikkelingen of kleine initiatieven omdat onderbouwing, criteria en/of kaders ontbreken.</p> <p>Concreet vraagt de stichting om aan te geven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - welke criteria een rol spelen in het besluit om al dan niet een procedure te starten voor nieuwe ontwikkelingen; - welke inhoudelijke criteria bij de toetsing worden gebruikt en welke expertise als relevant wordt gezien; - hoe het college de rol ziet van maatschappelijk relevante organisaties in zo'n procedure; - hoe het college de inspreker denkt te informeren over nieuwe ontwikkelingen. 	<p>Als een nieuwe ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan is altijd een ruimtelijke beoordeling noodzakelijk. Afhankelijk van de beoordeling aan artikel 4 in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is sprake van een reguliere dan wel een uitgebreide procedure. De keuzemogelijkheid om geen procedure te starten is niet aan de orde. Bij wet is geregeld wat het bevoegd gezag moet doen. De noodzaak of wenselijkheid van een ontwikkeling is een beleidskeuze. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt die beleidskeuze niet in dit bestemmingsplan gemaakt.</p> <p>De expertise kan per ontwikkeling en per locatie verschillen. Dit is voorschijns niet eenduidig en/of uitputtend aan te geven. Het algemene uitgangspunt is dat het bevoegd gezag alle expertise benut die voor een zorgvuldige beoordeling noodzakelijk is.</p> <p>Bij het voorontwerp heeft het bevoegd gezag er bewust voor gekozen om alle belanghebbenden, waaronder de stichting, binnen het plangebied te informeren over de procedure voor de herziening van dit bestemmingsplan. Verder volgen wij de bij wet vastgelegde stappen en de daarbij behorende inspraakmogelijkheden. Bij procedures ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen zal dat niet anders zijn.</p>	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
15.		
De vereniging stelt dat een integraal overzicht van beleidsprogramma's/een totaalvisie op cultuurhistorie ontbreekt. Welke waarden en kenmerken van belang zijn voor een specifieke locatie blijft een zoekplaatje.	<p>Het plangebied is een groot gebied en kent een veelheid aan thema's en onderwerpen die het aspect 'cultuurhistorie' raken. Daardoor is dit niet als een geïsoleerd onderwerp te beschrijven maar moet het in z'n context worden gezien.</p> <p>In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van alle relevante beleidskaders, waaronder cultuurhistorie. Hoofdstuk 3 geeft een uitgebreide beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden. De vertaling naar de regels heeft plaatsgevonden in de dubbelbestemming Cultuurhistorie (artikel 52). Het gehele gebied heeft deze dubbelbestemming. In bijlage 6, behorend bij artikel 52, is een toelichting opgenomen op de 'dubbelbestemming cultuurhistorie'. Dit betekent dat bij iedere ontwikkeling getoetst dient te worden of en in welke mate de cultuurhistorische waarde aangetast wordt. Omdat de waarden en kwaliteiten per locatie (kunnen) verschillen, vraagt de beoordeling om maatwerk per aanvraag.</p>	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
Ten aanzien van artikel 52 en bijlage 6 bij de regels geeft de belanghebbende aan dat onduidelijk blijft in welk stadium welke eisen (kunnen)	Nadere eisen worden gesteld naar aanleiding van concrete aanvragen om omgevingsvergunning (Wabo). Bij aanvragen die betrekking hebben op een beschermingswaardig object, zoals bedoeld in artikel 52 respectievelijk	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.

worden gesteld.	bijlage 6, zal een integrale beoordeling van de aanvraag plaatsvinden. Cultuurhistorie komt hierbij ook aan de orde. Bij die beoordeling wordt de inschatting gemaakt of vanuit cultuurhistorie nadere eisen wenselijk zijn.	
De vertaling van artikel 52 naar de verbeeldingen is niet helder en incompleet. Onduidelijk is welke bouwkundige objecten, landschapselementen en structuren mede bepalend zijn voor de cultuurhistorische waarde van het buitengebied en waar de grenzen voor ontwikkeling liggen.	Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming cultuurhistorie, waardoor artikel 52 ook op het gehele plangebied van toepassing is. Elk cultuurhistorisch element voorzien van een aanduiding vraagt ook om regels bij die aanduiding, anders heeft die aanduiding geen toegevoegde waarde. We hebben hier bewust niet voor gekozen. De te beschermen waarden zijn uitgebreid beschreven in bijlage 6 bij de regels.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
16.		
De belanghebbende vraagt om hangende de herziening van het arrest van het pachthof te Arnhem werkzaamheden niet uit te voeren.	Feitelijke werkzaamheden zijn nog niet gestart. In dit bestemmingsplan Landelijk Gebied is de bestemming voor het betreffende perceel overgenomen uit de 4 ^e herziening Landelijk Gebied d.d. 23 september 2013. Na de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 november 2014 is de 4 ^e herziening Landelijk Gebied voor de gronden waar deze zienswijze betrekking op heeft onherroepelijk geworden.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat het compensatieplan Amerikaanse Ambassade niet nodig is.	De compensatie is verplicht gesteld door het rijk, omdat het gebied binnen de rijksbufferzone viel. Het mogelijk maken van een bouwvolume ten behoeve van de ambassade was in strijd met dit rijksbeleid. Vanwege het hogere belang is het toch mogelijk gemaakt, maar is een compensatieverplichting opgelegd. In overleg met Den Haag en het Rijk is deze compensatie binnen dezelfde bufferzone, zo dicht mogelijk bij de ingreep gezocht en gevonden. De daadwerkelijke uitvoering van de compensatiemaatregelen voor de ambassade valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
Belanghebbende vraagt het compensatieplan naar elders in de gemeente te verplaatsen.	Deze afweging valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
17.		
De belanghebbende stelt dat het vanwege de noodzakelijke procedure en de bijbehorende inspraakmogelijkheden niet vanzelfsprekend is dat de agrarische bouwsteden aan de Rijksstraatweg en de Raaphorst(laan) tot 1 ha. kunnen worden uitgebreid. Het is doelmatiger om nu op de verbeelding een bouwstede van 1 ha. aan te geven met de mogelijkheid om deze, indien wenselijk, aan te passen.	In ons antwoord op zienswijze 7 hebben wij uiteengezet dat de uiteindelijke bouwrechten hetzelfde blijven. Vanuit de eisen die de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) aan een verbeelding stellen moeten we voor de agrarische bedrijven een bouwvlak op de kaart aan geven. Juist omdat veel bestaande bedrijven de oppervlakte van 1 ha. nog niet hebben gebruikt en wij voorshands niet voor elke locatie kunnen bepalen waar de belanghebbende zijn uitbreiding zou willen realiseren, is het bouwvlak afgestemd op de bestaande situatie. Als wij een bouwvlak zouden opnemen dat niet blijkt te passen bij de logistiek binnen een specifieke agrarisch bedrijf dan zou dezelfde procedure nodig zijn om dit te corrigeren. In ons antwoord op zienswijze 7 is benadrukt hoe belangrijk maatwerk is. Maatwerk kan alleen geleverd worden aan de hand van concrete plannen. Essentieel is dat de bestaande bouwrechten overeind blijven.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
Ten aanzien van de bestemming Natuur-Agrarisch	Met de bestemming Natuur-Agrarisch medegebruik hebben wij niet de	De zienswijze heeft niet

<p>medegebruik wordt de inspraakreactie op het voorontwerpplan opnieuw ingebracht. Nu met verwijzing naar een kaartje.</p> <p>De wens is om het agrarisch gebruik voort te zetten en niet langzamerhand weg te bestemmen. Dit zou een verarming van het landgoed tot gevolg hebben. De belanghebbende verzoekt om de herkenbaarheid van de percelen te verbeteren.</p>	<p>intentie om het agrarisch gebruik weg te bestemmen. Het tegenovergestelde is juist het geval. Binnen gebieden waar natuur een primaire waarde is en in de bestaande situatie sprake is van agrarische bedrijven, hebben wij dat agrarisch gebruik juist gefaciliteerd. Het agrarisch (mede)gebruik draagt hier immers bij aan de bestaande natuur- en landschapswaarden.</p> <p>Ten aanzien van het verzoek om de herkenbaarheid van de percelen te verbeteren is ons niet geheel duidelijk wat de belanghebbende hier precies mee bedoelt en beoogt. Ook wordt niet duidelijk hoe het bestemmingsplan hier een bijdrage aan zou kunnen leveren. Om die reden kunnen wij in dit plan geen rekening houden met deze zienswijze.</p>	<p>geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>De dubbelbestemming waterstaat-waterkering is uitgebreid waardoor de hoofdbestemming wordt beperkt zonder dat de noodzaak wordt aangetoond.</p>	<p>De dubbelbestemming waterstaat-waterkering vloeit voort uit het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap vraagt ons heel nadrukkelijk om zowel de kernzone als de beschermingszone van de waterkeringen op de verbeelding(en) aan te geven. Gezien het algemeen belang dat met de waterkeringen wordt gediend, heeft de gemeente hier geen keuze in.</p> <p>In het geldende plan uit 2004 zijn dubbelbestemmingen voor de waterkeringen niet op de verbeelding aangegeven. Ten tijden van de totstandkoming van het geldende plan was het beleid van het hoogheemraadschap daarentegen al gericht op bescherming van de waterkeringen. Het feitelijk beleid is in die zin niet gewijzigd. De landelijke standaarden voor een bestemmingsplan schrijven voor dat deze dubbelbestemming nu wel op de verbeelding wordt aangegeven. De feitelijke situatie vanaf 2004, met inbegrip van het bestaande beleid van Rijnland om de waterkeringen te beschermen, heeft in de praktijk niet geresulteerd in een beperking van de hoofdbestemming. Dit zal met de dubbelbestemming waterstaat-waterkering in dit plan niet veranderen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Het agrarisch bedrijfsperceel Raaphorst 5 is ten onrechte in de bestemming natuur geprojecteerd.</p>	<p>Hier is de bestemmingsregeling uit het geldende plan overgenomen. Omdat delen van de bedrijfsvoering buiten het bouwperceel en dus binnen de bestemming natuur liggen zal artikel 27 van de regels – ten behoeve van de bestaande agrarische bedrijfsvoering – worden aangevuld en verduidelijkt.</p>	<p>Artikel 27 van de regels zal worden aangepast in de zin dat de bestaande agrarische bedrijfsvoering rondom de agrarische bedrijfspercelen in de bestemmingsomschrijving zullen worden benoemd.</p>
<p>Ten aanzien van de regels wordt het volgende ingebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maximale bouwhoogte voor stallen (10 m.) is achterhaald; - dat agrarische bedrijfsgebouwen haaks op de strandwal moeten staan is niet altijd mogelijk; - op de verbeelding van de agrarische bedrijfscentra ontbreekt de aanduiding bedrijfswoning; - de maximale goot- en bouwhoogten voor 	<p><i>Bouwhoogte:</i> wij hebben de geldende regeling onverkort overgenomen. Ons is in de achterliggende planperiode niet gebleken dat deze maatvoering niet toereikend zou zijn. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk welke maatvoering wel toereikend wordt geacht.</p> <p><i>Haaks op de strandwal:</i> bij het vertalen van de bouwstede naar bouwvlakken is de landschappelijke context als uitgangspunt genomen. In de meeste gevallen betekent dit dat de agrarische bebouwing haaks op de strandwal staat, maar er zijn – ook in de bestaande situatie – al uitzonderingen. Het bestemmingsplan biedt de voldoende ruimte voor maatwerk.</p>	<p>De bedrijfswoning zal expliciet in de bestemmingsomschrijving worden opgenomen en op de verbeelding worden aangeduid.</p> <p>Het terras en de bijgebouwen bij Raaphorst 6 zullen in artikel 27 expliciet worden</p>

<p>woningen en bijgebouwen stemmen vaak niet overeen met de feitelijk bestaande hoogten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maximale oppervlakte van een bedrijfsgebouw (1.000 m²) is achterhaald; - bij Raaphorst 6 (Horeca-3) ontbreekt in de regels de mogelijkheid tot het hebben van het bestaande terras en de bestaande bijgebouwen. Deze zijn voor de exploitatie onmisbaar. 	<p><i>Bedrijfswoning</i>: de verbeelding zal in overeenstemming worden gebracht met de regels, door het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' bij de betreffende agrarische bouwpercelen.</p> <p><i>Hoogtematen</i>: bestaande afwijkingen van de voorgeschreven maatvoering zijn geregeld in artikel 40.2.5 onder c. Als de bestaande hoogtematen meer bedragen dan is voorgeschreven, dan gelden die bestaande hoogtematen als maximaal toelaatbare maten.</p> <p><i>Oppervlakte</i>: wij hebben de geldende regeling onverkort overgenomen; daarbij is ons in de achterliggende planperiode niet gebleken dat deze oppervlaktemaat te klein zou zijn. De relevantie van deze bepaling is dat de bebouwing qua schaal aansluit op die van de bestaande situatie.</p> <p><i>Raaphorst 6</i>: Het terras en de bijgebouwen liggen – net als in het geldende bestemmingsplan – in de gebiedsbestemming 'natuur' (artikel 27). In de bestemmingsomschrijving van dit artikel zullen het terras en de bijgebouwen expliciet worden vermeld.</p>	<p>vermeld.</p>
<p>Uit de uitgangspunten in bijlage 6 concludeert belanghebbende dat voor sanering in aanmerking komend volume volledig kan worden ingezet voor nieuwbouw.</p> <p>In het verlengde daarvan is onduidelijk waarom de inhoud van bedrijfswoningen varieert van 350 m³ tot 650 m³, terwijl naar huidige maatstaven een inhoud van 600 á 700 m³ gebruikelijk is.</p>	<p>De conclusie van belanghebbende is niet juist. Met verwijzing naar de vm. ruimte-voor-ruimte-regeling geldt voor nieuwe bouwrechten als gevolg van sanering (vervangende nieuwbouw) dat er meer gesaneerd moet worden dan er terug gebouwd mag worden. Uitgangspunt bij sanering is kwaliteitswinst door sanering van bouwvolume. De uit te werken woonbestemming op het vm. dierenpark is hiervan een duidelijk voorbeeld. Wij zullen bijlage 6 op dit punt verduidelijken.</p> <p>Voor in pandige dienstwoningen geldt een inhoudsmaat van 350 m³. Voor vrijstaande dienstwoningen geldt een inhoudsmaat van 650 m³.</p>	<p>Bijlage 6 zal naar aanleiding van de zienswijze worden aangepast.</p>
<p>18.</p> <p>De zienswijze is voor wat betreft de parkeerregeling voor landgoed Clingendaal en de bouwmogelijkheden voor de ANWB identiek aan de zienswijze van de heer Kooijman (nr. 9), waarnaar korthedshalve wordt verwezen..</p>	<p>Zie de beantwoording van zienswijze 9.</p>	<p>De regels zijn naar aanleiding van de zienswijze aangepast.</p>
<p>De inspreker acht de gebruiksregel ten aanzien van de bunker van Seyss-Inquart onjuist, verwarrend en prematuur omdat nog volop overleg plaatsvindt over het gebruik van de Julianakazerne. De bewoners worden gepolst over het toekomstig gebruik van de Julianakazerne. Vanwege de onzekere situatie rond de deze kazerne kan artikel 23.4 niet worden gehandhaafd. Gelet op het bijzondere karakter van de bunker wordt gepleit voor een museale bunkerbestemming.</p>	<p>De regel waar in de zienswijze naar wordt verwezen is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (art. 28). Bedoeld was om de samenhang tussen de Julianakazerne en de bunker te benadrukken. In ons antwoord op de inspraakreactie hebben wij al benadrukt dat er verplichting is vastgelegd om de bunker bij de kazerne te betrekken. De gemeente is momenteel in gesprek met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) over de herontwikkelingsmogelijkheden voor de Seyss Inquartbunker. Wij willen niet vooruitlopen op de uitkomsten van dit overleg. Wij zullen deze regel schrappen omdat deze in relatie tot recente ontwikkelingen niet meer actueel is.</p>	<p>De regels worden aangepast.</p>
<p>19.</p> <p>Belanghebbenden verzoeken het beroepschrift tegen het bestemmingsplan Raaphorstlaan d.d. 16 september 2013 als herhaald en ingelast te be-</p>	<p>De Raad van State heeft op 27 augustus 2014 een tussenuitspraak gedaan over dit beroep. Gevolg gevend aan deze tussenuitspraak heeft de gemeenteraad op 15 december 2014 een nadere motivering en enkele</p>	<p>De regels en toelichting zullen worden aangepast overeenkomstig het raads-</p>

<p>schouwen.</p> <p>De gebreken uit het bestemmingsplan Raaphorstlaan zijn onverkort overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. De wijzigingen in het gewijzigde bestemmingsplan Raaphorstlaan van 15 december 2014 zijn niet geheel overgenomen. Belanghebbende zijn verder van mening dat het ontwerp plan strijdig is met de tussenuitspraak en daarmee strijdig is met goede ruimtelijke ordening vanwege strijdt met planologisch beleid, een onjuiste onderbouwing van de bouwvolumecompensatie en het onbesproken laten van de (civielrechtelijke) ontsluiting voor de kapschuur.</p> <p>Belanghebbenden verzetten zich tegen de nieuwe woonbestemming nabij Raaphorstlaan 19b, de sloop van raaphorstlaan 36, 37 en 38 en de bouw van de kapschuur ter plaatse van Raaphorstlaan 35.</p>	<p>wijzigingen van het bestemmingsplan Raaphorstlaan vastgesteld.</p> <p>Ten tijde van het moment van vaststelling van deze wijzigingen lag het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 al ter visie. De wijzigingen als gevolg van het raadsbesluit konden dus nog niet verwerkt zijn in dit plan. Inmiddels hebben wij deze wijzigingen wel in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 opgenomen.</p> <p>Mocht de definitieve uitspraak van de Raad van State tijdig volgen dan zal, waar nodig alsnog een reparatie plaatsvinden.</p>	<p>besluit van 15 december 2015.</p>
<p>20.</p> <p>Belanghebbende verzoekt het beroepschrift tegen de 4^e partiële herziening van landelijk gebied d.d. 25 november 2013 als herhaald en ingelast te beschouwen.</p> <p>Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 19 november 2014. De zienswijze is inhoudelijk identiek aan het beroepschrift op de 4^e herziening van Landelijk Gebied 2004.</p> <p>Belanghebbende verzoekt om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State.</p>	<p>Op 22 januari 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden met de belanghebbende en diens juridisch adviseur. Inzet van dit gesprek was om van gedachten te wisselen over oplossingsrichtingen voor de reparatie als gevolg van de uitspraak van de Raad van State, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd: het planologisch goed regelen van de bestaande situatie.</p> <p>De uitkomst hiervan is dat de niet bebouwde gronden bij Deijlerweg 175 een tuinbestemming zullen krijgen waarin het feitelijk gebruik, inclusief het uitlopen en trainen van paarden, wordt gefaciliteerd.</p>	<p>De verbeelding en de regels zullen worden aangepast overeenkomstig ons antwoord op de zienswijze.</p>
<p>21.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het tuinbouwbedrijfscentrum aan de Raaphorstlaan 17a, vanuit de overweging dat er ruimtelijk en landschappelijk winst is te behalen, een bouwrecht voor twee woningen opgenomen. Deze twee woningen zijn nog niet gerealiseerd omdat het de afgelopen jaren uitzonderlijk moeilijk is om de financiering daarvan rond te krijgen. Er is voldoende perspectief dat dit in de komende tijd wel gaat lukken. De zienswijze richt zich m.n. op</p>	<p>Zie ons antwoord op zienswijze 10. Het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de verordening Ruimte blijft het toetsingskader. Het opnemen van een aankondiging over het wegbestemmen van niet benutte bouwrechten (het organiseren van voorzienbaarheid om planshade tegen te gaan) is een principe dat wij onderschrijven. De ruimtelijke kwaliteit is niet gediend bij het oneindig overnemen van bouwrechten in de elkaar opvolgende bestemmingsplannen terwijl die rechten feitelijk niet worden benut. Het principe van het weg bestemmen van niet benutte bouwrechten houden wij -in lijn met het provinciaal beleid- daarom overeind.</p>	<p>De toelichting zal worden aangepast (zie zienswijze 10).</p>

<p>het vooruitzicht dat niet benutte bouwrechten na 3 jaar zullen worden wegbestemd.</p> <p>Met verwijzing naar de visie in de toelichting wordt benadrukt dat twee woningen ruimtelijk gezien meer kwaliteit oplevert dan kassen. Concreet wordt verzocht gebruik te maken van een onthefingsmogelijkheid in de Verordening Ruimte om bouwrechten te laten vervallen. Mocht dit niet haalbaar zijn, wordt gevraagd om een langere termijn (6 jaar) om de woningen alsnog te realiseren.</p>	<p>In het specifieke geval van de belanghebbende geldt dat de geldende bestemming wonen 'specifieke bouwaanduiding eengezinswoning' is. De toegestane woningen hebben een vast bouwvlak gekregen. De feitelijk aanwezige situatie (een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing) is al wegbestemd. Als de bestaande bouwrechten niet worden benut en er ook geen perspectief is dat deze binnen de planperiode zullen worden benut, breekt er een moment aan om te bepalen wat dan wel een geschikte ruimtelijke invulling van dit perceel zal zijn. Wellicht is de nu bestaande situatie (bedrijfswoning en bedrijfspand) dan wel een logische bestemming. Wij willen de belanghebbende deze planperiode de ruimte bieden om de bouwrechten voor twee woningen alsnog te benutten en een plan uit te werken en te realiseren. Indien na het verstrijken van de planperiode van dit plan (10 jaar nadat het plan rechtskracht krijgt) de bouwrechten alsnog niet zijn benut, dan is er een voldoende basis om op dat moment te bepalen welke bestemming ruimtelijk aanvaardbaar en haalbaar is en de bestemming daar dan zo nodig op aan te passen. Wij zullen de toelichting hierop aanpassen.</p>	
<p>22.</p>		
<p>In reactie op de beantwoording van de inspraakreactie wil de belanghebbende duidelijkheid over hoe en wanneer zij wordt betrokken bij ruimtelijke procedures voor nieuwe ontwikkelingen. Bij de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan voor de Zijdeweg is dit namelijk niet gebeurd.</p>	<p>Ons antwoord op deze zienswijze is niet anders dan op de inspraakreactie. Voor elke ontwikkeling die niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, zal een afzonderlijke planologische procedure doorlopen moeten worden, met de bij die procedure behorende inspraakmogelijkheden. Mocht het daarbij gaan om een ontwikkeling nabij Kerkehout, dan zal de buurtvereniging daar vanzelfsprekend bij betrokken worden. Wij kunnen op voorhand niet aangeven welke inhoudelijke criteria als toetsingskader zullen gelden voor eventuele nieuwe ontwikkelingen. Dit is onder andere afhankelijk van de aard van de ontwikkeling, het moment waarop die ontwikkeling zich aandient en de beoordelingscriteria die op dat moment van toepassing zijn.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Belanghebbende is er, gezien het antwoord op de inspraakreactie, niet gerust op dat, wanneer nieuwe ontwikkelingen zich aandienen, deze ontwikkelingen voldoende geborgd zijn in dit bestemmingsplan. Daarom blijft de vraag aan welke (inhoudelijke) criteria nieuwe ontwikkelingen worden getoetst.</p>	<p>Dit bestemmingsplan faciliteert geen nieuwe ontwikkelingen. In ons antwoord hierboven is andermaal benadrukt dat voor nieuwe ontwikkelingen een afzonderlijke procedure is vereist. Zie ook ons antwoord op zienswijze 14.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>23.</p>		
<p>Volgens belanghebbenden blijft onduidelijk of bij nieuwe ontwikkelingen al dan niet een ruimtelijke procedure wordt gevolgd en welke criteria daarbij worden gehanteerd.</p>	<p>Zie ons antwoord op de zienswijzen 14 en 22.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.</p>
<p>Stel dat er geen procedure wordt gestart, hoe worden belanghebbenden dan geïnformeerd en</p>	<p>In de praktijk mogen geen nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan worden gerealiseerd zonder de daarvoor bij wet voor-</p>	<p>De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aan-</p>

welke inspraakmogelijkheden zijn er dan?	geschreven procedure te doorlopen. Dit betekent dat een procedure te allen tijde aan de Algemene wet bestuursrecht moet voldoen. Hierin zijn ook de bekendmaking en de tervisielegging (inspraakmogelijkheden) vastgelegd.	passing.
Belanghebbenden dringen aan op rechtszekerheid door in dit bestemmingsplan een concreet toetsingskader vast te leggen en hen bij alle nieuwe ontwikkelingen te betrekken.	Zie ons antwoord op zienswijze 14 en 22.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
NB.1; belanghebbenden maken voorshands bezwaar een mogelijke ontsluiting via de Laan van Pluymesteijn naar de sportvelden.	Van een ontsluiting, zoals in de zienswijze wordt gesuggereerd, is geen sprake en wordt met dit bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
NB 2; belanghebbenden vragen hoe een vergunning voor een B&B wordt verwerkt in dit bestemmingsplan.	In de bestemming wonen-1 onder specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat een bed & breakfast onder voorwaarden is toegestaan. Deze regeling komt overeen met de door de raad vastgesteld nota Bed & Breakfast.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.
24.		
Met verwijzing naar de historie van het park en het kasteel alsook naar het beroep van 12 september 2014 verzoekt belanghebbende om: - de aanduiding Park Oud Wassenaar te beperken tot perceel 10322, 10320, 11234 en 11247; - aan de percelen die onderdeel uitmaken van monumentnr. 508022 een dubbelbestemming te geven overeenkomstig de dubbelbestemming in bestemmingsplan Villawijken 2010; - vast te stellen dat de kasteellaan niet bestaat en niet openbaar is; - vast te stellen dat de Lindelaan aan de noordzijde en de Van der Oudermeulenlaan aan de zuidzijde doodlopende wegen zijn; - de verwijzing naar Petzold op pag. 41 van de toelichting te verwijderen.	- We hebben voor dit bestemmingsplan de meest actuele digitale ondergrond gebruikt. De aanduiding en naamgeving is in de ondergrond vastgelegd met inachtneming van het bepaalde in de Wet basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Wij concluderen dat deze bestemmingsplanprocedure niet het geschikte instrumentarium is om aanduidingen in de digitale ondergrond te corrigeren. - In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is, met inachtneming van de discussie rond het paraplubestemmingsplan cultureel erfgoed, bewust gekozen voor één dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' voor het gehele plangebied. Wij zien de toegevoegde waarde van meerdere dubbelbestemmingen cultuurhistorie niet. Villawijken is indertijd m.n. geschreven op de aanwijzing tot beschermd gezicht. In landelijk gebied speelt voor wat betreft cultuurhistorie meer dan alleen beschermd gezicht. Voor het gehele gebied geldt één dubbelbestemming cultuurhistorie (art. 52) met een bijbehorend toetsingskader, zoals vastgelegd bijlage 6. - In de procedure die geresulteerd heeft in de vaststelling van het bestemmingsplan Villawijken 2010 heeft een vergelijkbare discussie over de kasteellaan plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om vast te stellen dat een laan wel of niet bestaat/bestaan heeft. - Het verzoek is naar zijn inhoud een verzoek tot het nemen van een verkeersbesluit en heeft geen enkele relatie met het besluit om een bestemmingsplan vast te stellen. Ook hier geldt dat het bestemmingsplan niet het geëigende instrument is. - Op p.41 wordt een beeld geschetst van de cultuurhistorische ontwikkeling. Deze ontwikkeling verandert niet door het weghalen van de naam Petzold. Bovendien zou het weghalen van deze naam geen recht doen aan de rol die Petzold heeft vervuld ontwikkeling van de park- en tuinaanleg in het algemeen en die van Wassenaar in het bijzonder.	De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing.