



Bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost'

Nota inspraak- en vooroverlegreacties

mei 2020

Het voorontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost' heeft van 31 oktober t/m 11 december 2019 ter inzage gelegen. Deze periode is tevens gebruikt ten behoeve van het vooroverleg met de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland.

In deze periode zijn in totaal 10 inspraakreacties ontvangen. Deze inspraakreacties en de vooroverlegreacties van de provincie en het hoogheemraadschap hebben geleid tot verschillende aanpassingen in het plan (toelichting, regels en verbeelding). De inspraak- en vooroverlegreacties worden hieronder samengevat en beantwoord.

Inspraakreacties

1.		
1.	Reclamant is van mening dat de bestemmingsplanwijziging van het perceel Molenkade 2 te Leimuiden op ruimtelijkeplannen.nl niet correct is. In plaats van 'maximum bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (200 m ²)' is de aanduiding 'maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens (200)' opgenomen.	De aanduiding is juist opgenomen op de verbeelding, maar inderdaad onjuist op ruimtelijkeplannen.nl. De inspraakreactie leidt tot een aanpassing op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De aanduiding 'maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens (200)' zal gewijzigd worden naar 'maximum bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (200 m ²)'.
2.		
1.	Reclamant stelt dat bij de bestemmingswijziging van Herenweg 12 te Rijnsaterwoude, de bestemming Wonen gedeeltelijk over het kadastrale perceel RST00-A-2623 is ingetekend. De zuidelijke grens van het plangebied zou langs de kadastrale grens tussen de percelen RST00-A-2622 en RST00-A-2623 moeten lopen.	Bij de bestemmingswijziging van Herenweg 12 van Agrarisch naar Wonen zijn wel degelijk de kadastrale grenzen aangehouden van de drie percelen die in eigendom zijn van de eigenaar. Dit is goed zichtbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Dit punt van de inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
2.	Reclamant stelt dat in het plangebied geen duidelijk bouwvlak ingetekend staat. Als met de wijziging van de bestemming in Wonen beoogd wordt dat in het gehele plangebied bijgebouwen e.d. gebouwd mogen worden, hebben wij daartegen bezwaar. De woonboerderij op de naastgelegen percelen is namelijk een rijksmonument. Gezien de korte afstand tussen het monument en het plangebied (minder dan 50 meter) is het niet wenselijk dat de mogelijkheid wordt gecreëerd dat ook aan de zuidzijde van het planperceel bijgebouwen e.d. kunnen worden gebouwd. Daardoor zou immers het beeld van het monument vanaf de openbare weg en het ensemble waarvan dit onderdeel vormt, worden verstoord. Initiatiefnemer wil echter blijkens het voorontwerp een bijgebouw bouwen aan	Het bouwvlak is gelijk aan het vlak dat is bestemd voor Wonen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' geldt nagenoeg overal dat het bouwvlak gelijk is aan het bestemmingsvlak Wonen. In het kader van die uniformiteit is het wenselijk die systematiek hier ook aan te houden. Op dit punt is tevens navraag gedaan bij de Commissie ruimtelijke kwaliteit, een gerenommeerd adviesbureau op het gebied van erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Zij zijn van mening dat het beeld van het monument en het ensemble van en naar de openbare weg niet verstoord wordt door de bebouwingsmogelijkheid van een bijgebouw tegen de erfgrans van het buurperceel aan. De bebouwingsmogelijkheid bevindt zich immers naast het monument, waardoor het zicht vanaf de Herenweg op het monument niet of nauwelijks wordt aangetast. Desondanks heeft dit punt van de inspraakreactie geleid tot een aanpassing/aanvulling van het

	de achterzijde (oostzijde) van het plangebied. Daarom wordt voorgesteld in het plangebied het bouwvlak zodanig in te tekenen dat wordt bewerkstelligd dat alleen een bijgebouw aan de achterzijde (oostzijde) van het plangebied mogelijk is.	bestemmingsplan. De contour van de bestemming Wonen en het bouwvlak zijn verkleind tot de daadwerkelijke tuin, waardoor deze op een grotere van de monumentale boerderij ten zuiden van het perceel komen te liggen.
3.		
1.	<p>Reclamant stelt dat het realiseren van een woning op Vriezekaap 75 (fictieve nummering) in strijd zou zijn met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aangenomen amendement op de MRSV van 9 oktober 2017; - het dorpsperspectief van Bilderdam uit de MRSV; - provinciaal beleid (de locatie ligt buiten de BSD-contour); - het Landschapsonwikkelingsplan Rijn en Veenstreek. <p>Er wordt dan ook verzocht om het besluit te heroverwegen en de woningbouwlocatie 'Vriezekaap 75' uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.</p>	<p>Het college heeft, naar aanleiding van het traject rondom het bestemmingsplan 'Vriezekaap 71a en Bilderdam 3-4, Leimuiden', besloten het initiatief voor 'Vriezekaap 75' uit het ontwerpbestemmingsplan te laten. Gedurende dat traject werd duidelijk dat er geen meerderheid van de gemeenteraad voor een plan voor woningbouw langs de Drecht was, zolang dat niet voldeed aan de ruimte voor ruimte-regeling.</p> <p>De toelichting en verbeelding zijn hierop aangepast.</p>
4.		
1.	<p>Reclamant heeft bezwaar tegen het voornemen om in het bestaande gebouw naast de kerk aan de Willem van der Veldenweg 22-24 drie woningen te realiseren. De toegang over het huidige terrein en bijbehorende brug zouden daar niet geschikt voor zijn.</p>	<p>In de tussentijd hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en reclamant. Tegelijk met de inspraakreactie is er door reclamant een principeverzoek ingediend voor het hele gebied rondom de kerk. Bovendien heeft er een gesprek plaatsgevonden met de behandelend ambtenaren van de gemeente. Naar aanleiding van die gesprekken is er geadviseerd met een integraal plan te komen voor het gebied rondom de kerk (Willem van der Veldenweg – Vriezenweg), waar het perceel Willem van der Veldenweg 24a dan vervolgens ook onderdeel van uitmaakt. Het college heeft dan ook besloten het initiatief voor Willem van der Veldenweg 24a uit het ontwerpbestemmingsplan te laten en gesteld dat hier een separate procedure voor doorlopen moet worden.</p> <p>De toelichting en verbeelding zijn hierop aangepast.</p>
5.		
1.	<p>Reclamant stelt dat er een strook ter hoogte van Schouw in Woubrugge niet in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is opgenomen alsmede ontbreekt in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'. Deze strook bleek in de tussentijd opgenomen te zijn in het nieuwe conceptbestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'. Reclamant stelt dat het logischer zou zijn om deze strook</p>	<p>Het is belangrijk dat de betreffende strook ten westen van Schouw in Woubrugge voorzien wordt van een actuele bestemmingsplanregeling. Het maakt in principe niet uit in welk (type) bestemmingsplan (buitengebied of kern) dit wordt meegenomen. Toegegeven wordt dat het wellicht logischer is de strook op te nemen in het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost' vanwege het agrarische karakter.</p>

	op te nemen in het bestemmingsplan '1 ^e herziening Buitengebied Oost', aangezien de agrarische bestemming en locatie hier beter op aansluit. Dat zou tevens betekenen dat de strook verwijderd dient te worden uit het voorbestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
6.		
1.	Reclamant stelt dat er op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte staat aangegeven die geldt voor de hele rij huizen aan de Oosterweg. In werkelijkheid zijn de eerste twee huizen anders qua vormgeving dan de zuidelijker gelegen woningen. Deze huizen hebben een goothoogte van ongeveer 3,5 meter en een nokhoogte van ongeveer 9 meter.	Op dit moment zijn de veertien woningen langs de Oosterweg die binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vallen eenduidig bestemd. Zo is er één bestemmingsvlak Wonen opgenomen, één bouwvlak, de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 14', maar dus ook één aanduiding qua maatvoering: maximum goothoogte 4 meter en maximum bouwhoogte 7 meter. De twee-onder-één-kapper Oosterweg 26-28 heeft echter een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de rest van de woningen. De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte zal voor deze twee woningen gewijzigd worden naar 9 meter.
2.	Reclamant stelt dat ter hoogte van Oosterweg 28 de bestemmingen Bedrijf en Wonen niet overeenkomen met de kadastrale grenzen. Dit zou tevens betekenen dat het bedrijfspand deels op grond van reclamant gesitueerd is.	Hetgeen reclamant stelt is juist. Echter, dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk op eigendom van reclamant gebouwd/gesitueerd is, is een civielrechtelijke kwestie en niet iets dat in het bestemmingsplan geregeld wordt. De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de percelen LMD02B1623, 1738 en 1739 zullen de kadastrale grenzen aangehouden worden en zal de bestemming voor een deel wijzigen van Bedrijf naar Wonen.
7.		
1.	Reclamant stelt dat er met het bestemmingsplan '1 ^e herziening Buitengebied Oost' een nieuw bedrijventerrein bestemd is aan de Tuinderij bij het zwembad in Leimuiden. Er wordt met verbazing gereageerd op dit plan, omdat er tot voor kort sprake was van de komst van een rotonde en een onderdoorgang bij de N207.	Met het bestemmingsplan '1 ^e herziening Buitengebied Oost' wordt geen nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Hoogstwaarschijnlijk doelen reclamanten op de braakliggende grond naast zwembad 'de Kleine Oase', ook wel bekend als het voormalige Connexion-terrein. Omdat de plannen voor dit terrein volop in ontwikkeling zijn en er dus nog te veel onduidelijkheid over is, is er voor gekozen om de huidige bestemming – Bedrijf met de functieaanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.1' – uit het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude (1999) te consolideren. Het betreft immers een actualisatie van een bestemmingsplan en er worden voor dit gedeelte rond de N207 geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met deze herziening. De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
8.		

1.	<p>Reclamant stelt beroep te hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' en is van mening dat met de voorgenomen herziening niet aan de tegen dat bestemmingsplan gerichte bezwaren tegemoet is gekomen.</p>	<p>De gemeente is met reclamant in gesprek om tot een voor beide partijen wenselijke planregeling te komen. Hierbij staat voorop dat de gemeente reclamant niet wil beperken in diens bedrijfsvoering, maar recht wil doen aan de in 2004 verleende vrijstelling en dus geen volwaardig metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2 toe wil staan op deze locatie. Er wordt dan ook toegewerkt naar een maatbestemming.</p> <p>De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor het gehele perceel is de bestemming Bedrijf t/m categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen worden, alsmede de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf'. Op deze manier is het gehele perceel bestemd voor het mobiele lasbedrijf en mogen er dus ook op het noordelijke gedeelte activiteiten t.b.v. het lasbedrijf plaatsvinden zoals opslag, etc. • De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - las- en metaalbewerkingsactiviteiten' is opgenomen op het noordelijke deel, om te zorgen dat dergelijke activiteiten (conform de vrijstelling) enkel in het zuidelijke deel van het perceel plaats mogen vinden. • De definitie 'lasactiviteiten (ondergeschikt)' is verwijderd uit de regels. • De definitie 'mobiel lasbedrijf' is aangepast.
2.	<p>Reclamant stelt dat er in artikel 5.2 sub d van de planregels een verwijzing is opgenomen naar eveneens artikel 5.2 sub d.</p>	<p>Hetgeen reclamant stelt is juist, er is hier sprake van een typefout.</p> <p>De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Artikel 5.2 sub d is verwijderd uit de planregels, omdat de regeling feitelijk dubbel voorkwam in het bestemmingsplan.</p>
9.		
1.	<p>Reclamant brengt een initiatief voor herontwikkeling van het perceel Bilderdam 39 te Leimuideren onder de aandacht. Op dit moment is hier een autobedrijf gevestigd bestaande uit bedrijfsruimte, een spuiterij, stallingsgarage voor auto's en diverse berguimten. Tevens zijn hier de bedrijfswoning (Bilderdam 39) en een tweede woonhuis (Bilderdam 40), nu in gebruik voor tijdelijke bewoning, gesitueerd. Verzocht wordt om, naast de huidige twee woningen op het perceel, twee nieuwe woningen te kunnen realiseren nadat opstallen zijn gesloopt.</p>	<p>Het verzoek lijkt op het eerste oog aan zich een wenselijke ontwikkeling en passend binnen de visie voor Bilderdam. Echter, om de bestemming van dit perceel te kunnen wijzigen is allereerst een principeverzoek betreffende de herontwikkeling benodigd. Ook zullen er milieuonderzoeken uitgevoerd moeten worden (bijvoorbeeld voor het aspect 'bodem') om te kunnen onderbouwen dat de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen uitvoerbaar is. Dit initiatief zal in principe een separate procedure doorlopen en voorlopig dan ook geen onderdeel uitmaken van de '1^e herziening Buitengebied Oost'.</p> <p>De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>

10.	
1.	<p>Reclamant stelt beroep te hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' en is van mening dat met de voorgenomen herziening niet aan de tegen dat bestemmingsplan gerichte bezwaren tegemoet is gekomen. Het voornemen is om de loods op het adres Westerdijk 2a te Leimuider in gebruik te nemen als woning.</p>
	<p>Naar aanleiding van het beroepschrift van reclamant op het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is voor de bestaande loods de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen, om te voorkomen dat deze onder het overgangsrecht zou komen te vallen. De loods is ooit gebouwd als zelfstandige showroom. Reclamant stelt zelf ook het 'voornemen te hebben om de loods als woning te gaan gebruiken'. Dat betekent dat de aanduiding 'bijgebouw' op dit moment recht doet aan de feitelijke situatie, aangezien het nog geen woning is. Om de loods om te bestemmen naar woning is allereerst een principeverzoek benodigd en vervolgens een uitgebreide procedure tot aanvraag omgevingsvergunning. Dat proces zal geen onderdeel uitmaken van de '1^e herziening Buitengebied Oost'.</p> <p>De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>

Vooroverlegreacties

1. Provincie Zuid-Holland	
1.	<p>De provincie Zuid-Holland geeft aan dat hoewel de bebouwing aan de Oudendijkseweg 28 in Woubrugge al aantoonbaar sinds de jaren '60 van de vorige eeuw aanwezig is, de motivering nog onvoldoende is om aan te tonen dat het hier gaat om een bestaande situatie, zoals bedoeld in art. 6.8 van de Omgevingsverordening. In dat geval wordt de ruimtelijke ontwikkeling als nieuw beoordeeld en is het noodzakelijk om aan te tonen dat het hier gaat om een volwaardig agrarisch bedrijf (art 6.18, lid 1, onder c Omgevingsverordening). Zij verzoeken om met een sluitende motivering te komen, waaruit alsnog blijkt dat het hier gaat om een bestaande situatie dan wel een volwaardig agrarisch bedrijf. Dat laatste kan aangetoond worden door een betreffend advies te vragen van een onafhankelijke agrarische beoordelingscommissie. Overigens wordt opgemerkt dat op de plankaart de aanwijzing van het bouwvlak alsnog ontbreekt. Vraag daarbij is nog of met het bouwvlak slechts de aanwezige bebouwing wordt geregeld (maatwerk), of dat met het bouwvlak tevens ruimte wordt</p>
	<p>Het college heeft, naar aanleiding van deze vooroverlegreactie, besloten het initiatief voor 'Oudendijkseweg 28' uit het ontwerpbestemmingsplan te laten. Er zal nu een separate procedure voor dit plan doorlopen worden.</p> <p>De toelichting en verbeelding zijn hierop aangepast.</p>

	geboden voor uitbreiding van agrarische bebouwing. In dat laatste geval zou de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit conform de daar geldende richtpunten van de kwaliteitskaart opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.	
2.	De provincie heeft bezwaar tegen het (gedeeltelijk) omzetten van de bestemming Natuur naar Recreatie om op het perceel Boddens Hosangweg 118b (toekomstige nummering) in Woubrugge een tweede bijgebouw te realiseren. Die ontwikkeling vindt plaats in een ecologische verbindingszone, die onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland. Hoewel de betreffende natuurwaarden ter plekke nog niet zijn gerealiseerd, moet naar hun mening voorkomen worden dat met de beoogde bestemmingswijziging de mogelijkheden om tot realisatie van die natuurwaarden te komen afneemt, mogelijk zelfs verdwijnt. Verzocht wordt om met een zodanige planregeling, waarborg en onderbouwing te komen, dat de gewenste ontwikkeling positief bijdraagt aan de totstandkoming van de ecologische verbindingszone in dit gebied.	<p>In de tussentijd heeft er (vervolg)overleg plaatsgevonden met zowel de initiatiefnemer als de provincie. Voornemen is om een ecologische notitie toe te voegen aan het bestemmingsplan waarin mogelijke maatregelen zijn benoemd die bijdragen aan de (totstandkoming van de) ecologische verbindingszone in dit gebied.</p> <p>Dit punt van de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting en regels van het bestemmingsplan. De notitie die is opgesteld door een ecologisch adviesbureau is als bijlage toegevoegd aan de toelichting en de tekst in de toelichting en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is hier op aangepast. Bovendien is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de vereiste maatregelen.</p>
2. Hoogheemraadschap van Rijnland		
1.	Het hoogheemraadschap stelt dat op blad 1 van de verbeelding de zonering van de regionale kering ontbreekt voor Van Klaverweijdeweg 10, Hoogmade.	Dit punt van de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
2.	In de toelichting in paragraaf 4.8.2 staat in de tabel dat er voor de Westerdijk 60-61 te Leimuideren een toename aan verharding is boven de compensatiegrens. Volgens de ruimtelijke onderbouwing blijft deze echter onder de 500 m ² . Verzocht wordt om de tabel hierop aan te passen.	Dit punt van de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Tabel 4.15 zal aangepast worden.
3.	Ten slotte wordt nog een algemene opmerking gemaakt voor werken in de zonering van de kering: "Meer informatie voor werken in de zone van de regionale kering is te vinden op onze website (www.rijnland.net/regels). Met name beleidsregels 19, 20 en 22 kunnen van toepassing zijn."	Deze opmerking is (nogmaals) naar de initiatiefnemers met geplande activiteiten binnen de beschermingszone van de kering verzonden.