



## **Bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost'**

### **Nota van beantwoording zienswijzen**

**september 2020**

Het ontwerpbestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost' heeft van 18 juni t/m 29 juli 2020 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal 15 zienswijzen kenbaar gemaakt. Enkele (punten van deze) zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het plan (toelichting, regels en verbeelding). De zienswijzen worden hieronder samengevat en beantwoord.

<b>1.</b>	
1.	<p>Reclamant stelt dat het besluit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel, omdat er onvoldoende blijkt gegeven zou zijn van een deugdelijke belangenafweging. Zijn belangen zouden onvoldoende onderkend en meegewogen zijn. Bij de beoordeling van het plan dient volgens reclamant onderzocht te worden wat de gevolgen zijn van de feitelijke én vergunde bedrijfsvoering. Daarnaast zou op geen enkele wijze rekening gehouden zijn met meer uitbreidingsmogelijkheden op het perceel.</p>
	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat er zowel met de belangen van reclamant als met de belangen van de bewoners van de woning Doespolderkade 2 rekening is gehouden. Dit blijkt overigens ook uit de drie onderzoeksrapporten die in het kader van deze kwestie zijn opgesteld. Naar aanleiding van deze zienswijze is het geuronderzoek nog aangevuld met een berekening van de huidige situatie. Nu zijn dus zowel de huidige situatie als de reeds vergunde (maar nog niet gerealiseerde) situatie onderzocht. Dit zal in de toelichting duidelijker worden beschreven. De conclusie van het rapport blijft echter gelijk: ook in de bestaande situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning Doespolderkade 2. Bovendien is met uitbreidingsmogelijkheden wel degelijk rekening gehouden. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de kwalitatieve motivering in het geluidsrapport.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting en van één van de bijlagen van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Reclamant is van mening dat in deze casus het voorstel om de plattelandswoning toe te staan en een aanduiding op te nemen "wonen uitgesloten" niet gebaseerd kan worden op de rapportages die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, omdat deze onvolledig zouden zijn.</p>
	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is het geuronderzoek aangevuld met een berekening van de huidige situatie. Nu zijn dus zowel de huidige situatie als de reeds vergunde (maar nog niet gerealiseerde) situatie onderzocht.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting en van één van de bijlagen van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p>Reclamant stelt dat indien een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning, deze in planologisch opzicht nog steeds deel uitmaakt van de inrichting en deze niet wordt beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting. Op deze manier wordt de inrichting niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Dit betekent volgens reclamant echter niet zonder meer dat ter plaatse van die woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is</p>
	<p>Het agrarisch bedrijf wordt niet beperkt door een plattelandswoning die planologisch gezien nog steeds onderdeel uitmaakt van de inrichting. Ook niet qua (toekomstige) milieuvergunning. Het agrarisch bedrijf wordt dan ook niet geschaad in zijn belangen. Uit de drie rapportages die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning op Doespolderkade 2. Reclamant hoeft dus niet te vrezen dat hij door klachten van de bewoners van de Doespolderkade 2 in de toekomst beperkingen in zijn bedrijfsvoering zal ondervinden.</p>

	<p>gegarandeerd. De wetgever heeft bij de inwerkingtreding van het instrument plattelandswoning vastgesteld dat rekening gehouden moet worden met het eigen bedrijf. Reclamant betwist dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening gelet op het feit dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met deze norm wordt zowel het belang van de bewoners beoogd als het belang van de ondernemer. Reclamant zou immers geconfronteerd kunnen worden met klachten van de bewoners van de plattelandswoning over de milieugevolgen van zijn bedrijf.</p>	<p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
<p>4.</p>	<p>Reclamant komt tot de conclusie dat het geluidsrapport niet kan dienen als onderbouwing voor de stelling dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in het kader van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld dient te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en niet sec kan worden vastgehouden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure;</li> <li>- op geen enkele wijze inzichtelijk is gemaakt welk niveau wordt gemeten op het noordelijk en zuidelijk gelegen gedeelte van de plattelandswoning.</li> </ul>	<p>Er is gekozen voor een kwalitatieve motivering omtrent het aspect 'geluid'. Uiteraard kan er technisch gezien gemeten worden (directe immissiemeting) of kunnen bronmetingen worden verricht en kan vervolgens een rekenmodel worden opgesteld. Echter een dergelijke meting levert geen realistisch(er) beeld om de navolgende redenen.</p> <p>Allereerst de directe immissiemeting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De geluidvoorschriften gelden in beginsel voor de (maximaal) representatieve bedrijfssituatie. Die situatie is gedefinieerd als de situatie die meer dan 12 dagen per jaar voorkomt. Op het moment dat je relatief kortstondig een directe immissiemeting uitvoert, betreft dit niet per definitie een representatieve meting.</li> <li>- Het agrarisch bedrijf kan en mag, uitgegaan van maximaal planologisch gebruik, nog andere activiteiten uitvoeren die nu niet gemeten kunnen worden.</li> <li>- Bij het uitvoeren van een directe immissiemeting hoort formeel (conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai) op 2 meter van de gevel te worden gemeten. Dat is in casu nagenoeg onmogelijk.</li> </ul> <p>Bronmetingen en model:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het uitvoeren van bronmetingen kan ook tot discussie leiden (wel/niet representatief).</li> <li>- In casu is de afstand zo kort dat het berekende geluidniveau sterk afhankelijk is van de positie waarop de bron gemodelleerd wordt. Dat resulteert in discussie over de uitgangspunten. Bovendien staat het de agrariër in casu vrij om bijvoorbeeld met een heftruck een pallet nagenoeg tegen de gevel aan te plaatsen met daarbij behorende geluidniveaus.</li> </ul>

		<p>Het verrichten van geluidmetingen zal dan ook niet een representatiever beeld schetsen dan de kwalitatieve motivering zoals heden opgesteld.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
5.	<p>Reclamant geeft aan dat ten aanzien van het zuidelijk deel dat is aangeduid met "wonen uitgesloten" wordt beschreven dat deze ruimte (gedeeltelijk) in gebruik is als woning. Dit duidt volgens reclamant op een illegale situatie waartegen niets wordt gedaan. In het kader van de bescherming van de bedrijfsbelangen zou separaat een handhavingprocedure gestart moeten worden. Daar komt bij dat op geen enkele wijze zou zijn gebleken waarom het zuidelijk gedeelte van de woning als plattelandswoning moet worden aangeduid. In het bestemmingsplan moet worden uitgesloten dat de ruimte ten zuiden van de plattelandswoning gebruikt kan worden voor bewoning dan wel andere geur- en geluidgevoelige functies. Een agrarische bestemming – bijvoorbeeld t.b.v. het houden van dieren – waarbij expliciet wordt vermeld dat geen geur- en geluidgevoelige activiteiten mogen plaatsvinden zou volgens reclamant de enige optie zijn.</p>	<p>Een eventuele handhavingprocedure maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p>De reden om (ook) het zuidelijk deel van de woning als plattelandswoning te bestemmen komt voort uit het feit dat dit deel in het vigerende bestemmingsplan <i>Buitengebied Jacobswoude</i> de bestemming Wonen (met de aanduiding 'zonder woning') heeft. Aanvullend daaraan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak een overweging opgenomen om te beoordelen of de gehele woning niet als plattelandswoning kan worden aangemerkt. Op basis van de opgestelde rapportages en onderzoeken hebben wij voldoende aanleiding gezien om de gehele woning te kunnen bestemmen als plattelandswoning.</p> <p>Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan moet worden uitgesloten dat het zuidelijk deel van de woning gebruikt kan worden voor bewoning dan wel andere geur- en geluidgevoelige functies. Echter, deze functionele ondergeschiktheid is reeds in het bestemmingsplan geregeld in artikel 5.1 onder e: "<i>ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het gebruik als gevoelige functie niet toegestaan;</i>". Het begrip 'gevoelige functie' is bovendien gedefinieerd in hoofdstuk 1 van de regels.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
6.	<p>Reclamant komt tot de conclusie dat het geurrapport niet kan dienen als onderbouwing voor de stelling dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zowel de feitelijke situatie (stal 1) als de vergunde (nog niet gerealiseerde) situatie moet worden beoordeeld;</li> <li>- de stelling dat ten noorden van de plattelandswoning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat niet onderbouwd is.</li> </ul>	<p>De stelling dat in het noordelijke deel van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is onderbouwd in het onderzoeksrapport. Voor de overige beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van punt 1 en 2.</p>
7.	<p>Reclamant stelt dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State helder is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de bestemming Wonen is uitgesloten;</li> </ul>	<p>Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de drie rapportages die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd, blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- een persoonsgebonden overgangsrecht zorgt voor een te grote aantasting van de bestaande gebruiksmogelijkheden van de bewoners van Doespolderkade 2;</li> <li>- een bestemming als plattelandswoning voor het gehele perceel <u>lijkt</u> vooralsnog de meest geschikte oplossing om aan de belangen van beide partijen recht te doen.</li> </ul> <p>Reclamant stelt dat de bestemming plattelandswoning dus nog wel afhankelijk is van een (onderzoek naar een) aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan de plattelandswoning niet mogelijk gemaakt worden en zal de raad niet anders kunnen dan terugvallen op een persoonsgebonden overgangsrecht. Reclamant is van mening dat er op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning op Doespolderkade 2 en verzoekt een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor het noordelijk gedeelte van de woning.</p>	<p>Het feit dat de raad niets anders zou kunnen dan terugvallen op een persoonsgebonden overgangsrecht is niet juist. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat een persoonsgebonden overgangsrecht zorgt voor een te grote aantasting van de bestaande gebruiksmogelijkheden van de bewoners van Doespolderkade 2 en dus geen optie is. Een uitsterfconstructie zou eventueel de laatste optie zijn.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
2.	
<p>1. Reclamant geeft aan dat op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Woubrugge sectie B nummer 4323 al sinds de jaren '60 van de vorige eeuw agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt. Om onduidelijke redenen is er echter nooit een agrarisch bouwvlak op het perceel bestemd. Daar de gemeente aangaf medewerking te willen verlenen aan het herstellen van deze klaarblijkelijke omissie is in het voorontwerpbestemmingsplan <i>1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost</i> een agrarisch bouwvlak opgenomen op het perceel. Echter, de provincie Zuid-Holland heeft bij de beoordeling van het voorontwerp aangegeven dat door het ontbreken van een vergunning voor de opstallen geen medewerking kan worden gegeven aan de beoogde wijziging van de bestemming en deze situatie planologisch beschouwd moet blijven als nieuw (art 6.8 Omgevingsverordening). Naar aanleiding van die reactie is het perceel aan de Oudendijkseweg 28 uit het</p>	<p>Er is nieuwe documentatie aangeleverd, waaronder de vergunning uit de jaren '60 voor het bouwen van de stal. Het is achteraf begrijpelijk dat deze vergunning bij eerder onderzoek niet naar boven is gekomen, omdat de aanvrager van de vergunning destijds elders in Woubrugge was gevestigd en de vergunning op dat adres is gearchiveerd. Voor zowel de gemeente als de provincie Zuid-Holland is op deze manier in voldoende mate aangetoond dat de bebouwing, en dus ook het agrarisch bedrijf, rechtmatig aanwezig is op de Oudendijkseweg 28 te Woubrugge. Het is wenselijk om een bestaand bedrijf te voorzien van een (correcte) planologische regeling, dus er wordt een bouwvlak opgenomen voor de huidige bebouwing. Het realiseren van een bedrijfswoning zal hierbij worden uitgesloten.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p>

	<p>ontwerpbestemmingsplan gelaten. Inmiddels heeft reclamant de vergunning uit 1964 voor de bouw van een melkschuur gevonden in het archief. Reclamant stelt dat de verleende vergunning aantoont dat de bebouwing op het perceel rechtmatig aanwezig is en dat hiermee dan ook aan de gestelde eis in artikel 6.8 van de Omgevingsverordening onder 1 is voldaan. Reclamant verzoekt om bij vaststelling van het bestemmingsplan <i>1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost</i> ten aanzien van het perceel alsnog het agrarisch bouwvlak op te nemen conform het voorontwerp.</p>	
<b>3.</b>		
1.	<p>Reclamant stelt dat uit het voor Doespolderkade 3c-d vigerende bestemmingsplan <i>Buitengebied Jacobswoude</i> blijkt dat in 2008 werd aangenomen dat het bedrijf moest worden aangemerkt als een categorie 2-bedrijf en daarmee positief werd bestemd. Ook stelt reclamant dat in de reactie op het in 2014 ingediende principeverzoek nooit is gesproken over strijdigheid van de activiteiten zelf met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden, B(2)'. Reclamant stelt dat het bedrijf uitvoering heeft gegeven aan de afspraken n.a.v. het collegebesluit op het principeverzoek, maar dat de gemeente tot op heden nog geen uitvoering aan de gemaakte afspraken heeft gegeven door in het ontwerpbestemmingsplan niet ook aan de noordkant van het perceel een bestemming te geven waarmee de voortzetting van het bedrijf mogelijk is. De planregeling bevat nog altijd beperkingen die maken dat het legaal bestaande bedrijf niet doelmatig op de betreffende locatie kan worden geëxploiteerd. Deze beperkingen zijn niet nodig vanuit enig oogpunt van ruimtelijke ordening. Bovendien is het opnemen van deze beperkingen volgens reclamant in strijd met eerder gemaakte afspraken, althans met gedane toezeggingen.</p>	<p>Wat vaststaat is dat voor Doespolderkade 3c-d de bestemming Bedrijfsdoeleinden is opgenomen, wat inhoudt dat bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Bovendien is gezamenlijk geconcludeerd dat er met het bestemmen van deze locatie in het bestemmingsplan <i>Buitengebied Jacobswoude</i> fouten zijn gemaakt (o.a. wijze van intekenen). Reclamant refereert hier zelf ook aan in zijn zienswijze. Wat ook vast lijkt te staan is het feit dat de huidige bedrijfsvoering op deze locatie in ieder geval niet past binnen categorie 2, maar aangemerkt moet worden als een categorie 3.1- of zelfs 3.2-bedrijf. Dat het college er altijd van uit is gegaan dat het bedrijf in categorie 2 paste is een aanname en staat daarmee niet vast. Bij de beoordeling van het door reclamant genoemde principeverzoek in 2017 is bovendien gezegd dat er “een maatbestemming voor het bedrijf opgenomen” zou worden in het nieuwe bestemmingsplan <i>Buitengebied Oost</i> en dat de “milieucategorie van het bedrijf op de verbeelding niet verhoogd zou worden”. Hieruit kan juist geconcludeerd worden dat het college destijds ook al van mening was dat het geen categorie 2-bedrijf is.</p> <p>De gemeente wil, conform de vrijstelling uit 2004, alleen in het zuidelijk deel van het perceel lasactiviteiten toestaan en met het oog op de toekomst geen volwaardig metaalbewerkingsbedrijf bestemmen.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Reclamant stelt dat de huidige regeling onduidelijk is. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wat is wel of niet “ondergeschikt”?</li> <li>- Wat wordt er verstaan onder de “activiteiten (laswerkzaamheden)”?</li> </ul>	<p>- <i>Wat is wel of niet “ondergeschikt” en Wat wordt er bedoeld met “hoofdzakelijk plaatsvinden op locatie”?</i> In de definitiebepaling van ‘1.85 mobiel lasbedrijf’ is aangegeven dat hiermee bedoeld wordt dat de werkzaamheden op de Doespolderkade ondergeschikt zijn aan de werkzaamheden op</p>

<p>- Wat wordt er bedoeld met “hoofdzakelijk plaatsvinden op locatie”?</p> <p>Naar de mening van reclamant is er bovendien geen enkele reden om een beperking op te nemen ten aanzien van de aard van de laswerkzaamheden. Lassen als zodanig levert, zeker indien dat in pandig plaatsvindt, geen geluidsoverlast op. Bovendien is de inrichting gebonden aan de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer, waarin geluidsnormen zijn opgenomen, waaraan het bedrijf voldoet. Bewijs hiervoor in het in 2016 bij de melding Activiteitenbesluit aangeleverde geluidsonderzoek.</p>	<p>locatie bij de klant. Oftewel, het gros van de metaalbewerkingsactiviteiten dient plaats te vinden op locatie bij de klant en niet op de bedrijfslocatie aan de Doespolderkade. Dat betekent dus eigenlijk dat werkzaamheden in principe op locatie bij de klant plaatsvinden en kleine reparaties of voorbereidende laswerkzaamheden plaatsvinden op de bedrijfslocatie. Het bedrijf presenteert zich niet voor niets als een mobiel lasbedrijf.</p> <p>- <i>Wat wordt er verstaan onder de “activiteiten (laswerkzaamheden)”?</i></p> <p>Alle werkzaamheden die metaalbewerking met zich meebrengen.</p> <p>De regels van het bestemmingsplan zullen nog iets worden aangescherpt in lijn met bovenstaande omschrijving.</p> <p>Hiermee wordt getracht recht te doen aan de vrijstelling uit 2004, waarin is beschreven dat het ging om “opslag en kleine reparaties” en bovendien dat het ging om een “mobiel lasbedrijf”. De gemeente is van mening dat de ondergeschiktheid van de metaalbewerkingsactiviteiten op de Doespolderkade ten opzichte van de algehele bedrijfsvoering dus tevens blijkt uit deze vrijstelling. Door las- en andere metaalbewerkingsactiviteiten uit te sluiten op een deel van het perceel, wordt die ondergeschiktheid ook nog eens onderstreept. De terminologie ondergeschikt zal dan ook uit de regels worden verwijderd aangezien de ondergeschiktheid is verwerkt in de verbeelding en het feit dat lasactiviteiten niet op het hele perceel van reclamant is toegestaan.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</p>
<p>3. Reclamant is van mening dat er ten onrechte door de gemeente wordt gesteld dat het bedrijf in milieucategorie 3.2 valt, maar dat het van meet af aan aangemerkt moet worden als een categorie 3.1-bedrijf. Hierdoor wordt volgens reclamant ten onrechte gesuggereerd dat wat het bedrijf verlangt een enorme extra milieubelasting oplevert en zal leiden tot overlast voor de omgeving, Echter, het bedrijf, de omwonenden en de gemeente hebben in de afgelopen jaren afspraken gemaakt over de invulling van het terrein. Uitgangspunt was daarbij dat de bestaande bedrijfsvoering voortgezet kan worden en het bedrijf verlangt niet meer dan dat.</p>	<p>Uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt dat smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke met een productieoppervlak &lt; 200 m<sup>2</sup> aangemerkt worden als een bedrijf in milieucategorie 3.1. De loods is ± 400 m<sup>2</sup>, maar de productieoppervlakte waar daadwerkelijk gelast wordt is wel minder dan 200 m<sup>2</sup>. Daar zal destijds de verwarring hebben gezeten tussen milieucategorie 3.1 of 3.2. Echter, de gemeente wil toewerken naar een maatbestemming die recht doet aan de vrijstelling uit 2004 en zodoende alleen in het zuidelijk deel van het perceel lasactiviteiten toestaan. Voor het noordelijke deel van het perceel is tot op heden nooit vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Het bedrijf van reclamant zal wellicht geen enorme extra milieubelasting opleveren, maar met het oog op de toekomst – mocht reclamant op termijn weggaan van de Doespolderkade –</p>

		<p>wil de gemeente geen volwaardig metaalbewerkingsbedrijf bestemd hebben op deze locatie.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
4.	<p>Reclamant kan zich niet verenigen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – las- en metaalbewerkingsactiviteiten' die is toegekend aan het noordelijke deel van het bedrijfsperceel. Het college heeft zich naar de mening van reclamant ten onrechte op het standpunt gesteld dat slechts in het zuidelijke deel van de loods legaal een bedrijf dat las- en andere metaalbewerkingsactiviteiten verricht is gevestigd. De raad en het college hebben zich steeds op het standpunt gesteld dat in 2008 de activiteiten van het bedrijf vielen in categorie 2, zodat die activiteiten niet in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan. De gedachte van de raad was destijds kennelijk dat het bedrijf moest worden aangemerkt als een aannemersbedrijf (categorie 2) en de uitbreiding van het bedrijf naar het noordelijke deel van het perceel was om die reden – in de visie van het college en de raad – niet in strijd met het bestemmingsplan. Het bedrijf heeft volgens reclamant dan ook terecht voor deze uitbreiding enkel een melding Activiteitenbesluit gedaan en voldoet aan de op grond van het Activiteitenbesluit geldende geluidsnormen. Reclamant stelt dat deze beperking ook vanuit het oogpunt van milieuzonering niet nodig is, omdat aan de richtafstanden wordt voldaan.</p>	<p>Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van punt 1 t/m 3.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
5.	<p>Reclamant doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel, omdat er op andere locaties in de gemeente Kaag en Braassem categorie 3.1- en zelfs zwaardere bedrijven met een maatwerkbestemming ingepast zijn, zelfs op nog aanzienlijk kortere afstand van woningen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op één van deze locaties wordt nota bene volstaan met een verwijzing naar de regels die gelden op grond van het Activiteitenbesluit.</p>	<p>Voor een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel dient sprake te zijn van gelijke gevallen. Het ligt op de weg van degene die zich op het gelijkheidsbeginsel beroept om concrete gevallen te noemen waarin het bestuursorgaan zijns inziens anders heeft gehandeld dan in het zijne of zulks heeft nagelaten en voorts tot op zekere hoogte onderbouwt waarom die gevallen zijns inziens op relevante punten zodanig overeenkomen met het zijne dat sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel. Reclamant heeft een aantal locaties genoemd, maar dit zijn geen gelijke gevallen met de kwestie aan de Doespolderkade.</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Van Klaverweijdeweg 17, Hoogmade: had in het bestemmingsplan <i>Buitengebied Jacobswoude</i> al de aanduiding 'B(2)sm' en was bestemd voor een smederij, lasinrichting en bankwerkerij.</li> <li>- Boddens Hosangweg 51, Woubrugge: had in het bestemmingsplan <i>Buitengebied Jacobswoude</i> al de aanduiding 'B(2)lm' en was bestemd voor een landbouwmechanisatiebedrijf.</li> <li>- Ofwegen 66, Woubrugge: had in het bestemmingsplan <i>Buitengebied Jacobswoude</i> al de aanduiding 'B(2)an' en was bestemd voor een bouw/aannemersbedrijf.</li> </ul> <p>Voor de door reclamant genoemde en hierboven beschreven locaties gold allemaal “voor zover de bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 3 van de <i>Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>”. Dat betekent dat het dus bestaande, positief bestemde bedrijven in milieucategorie 3 zijn. Het mobiele lasbedrijf aan de Doespolderkade had in het bestemmingsplan <i>Buitengebied Jacobswoude</i> de aanduiding 'B(2)' bestemd voor bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dat betekent dat het 3.1-bedrijf niet positief was bestemd in het vorige bestemmingsplan en er dus geen beroep gedaan kan worden op het gelijkheidsbeginsel.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
6.	<p>Reclamant geeft aan dat de bestaande locatie de beoogde groei van de onderneming op termijn niet lijkt te kunnen faciliteren, waardoor een verhuizing van het bedrijf naar een andere locatie wellicht op termijn aan de orde is. Reclamant is van mening dat de bestemming van de locatie aan de Doespolderkade na een eventuele verhuizing zou kunnen/moeten worden gewijzigd naar Wonen. Een dergelijke herbestemming is overigens ook noodzakelijk om een verhuizing (gedeeltelijk) te bekostigen. Reclamant verzoekt in dit verband een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen aan het perceel. Tot het moment van de verhuizing zouden dan de bestaande bedrijfsactiviteiten in het noordelijk deel van het perceel onder een uitsterfregeling gebracht moeten worden.</p>	<p>De gemeente onderschrijft de wenselijkheid van verplaatsing van het lasbedrijf van het buitengebied naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein. De realisatie van één of enkele woningen op de vrijkomende bedrijfslocatie aan de Doespolderkade ligt vervolgens ook voor de hand. Echter, de ontwikkeling bevindt zich nog in een dermate prematuur stadium dat het te vroeg is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
<b>4.</b>		
1.	<p>Reclamant levert met deze zienswijze een compleet postzegelbestemmingsplan aan,</p>	<p>Voor dit initiatief is op 10 december 2019 een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp. In de</p>

<p>inclusief de benodigde milieuonderzoeken ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Bilderdam 39-40 te Leimuiden. Deze (her)ontwikkeling betreft het slopen van het grootste gedeelte van de bedrijfsruimten van het autobedrijf en het verwijderen van een aanzienlijke hoeveelheid verharding. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en het voornemen is om drie levensloopbestendige nieuwbouwwoningen te realiseren. Reclamant geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling in ruime kring kenbaar is gemaakt aan omwonenden en dat hier enkel neutrale of positieve reacties op zijn verkregen. Reclamant verzoekt dus het postzegelbestemmingsplan over te nemen en de bestemming te wijzigen van Bedrijf naar Wonen.</p>	<p>Nota inspraak- en vooroverlegreacties, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zat, is het volgende aangegeven: <i>“Het verzoek lijkt op het eerste oog an sich 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.”</i> Op 28 april is er een principeverzoek ingediend. In het besluit van 2 juni 2020 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen. Aansluitend daarop hebben de initiatiefnemers een postzegelbestemmingsplan op laten stellen en alle benodigde onderzoeken uit laten voeren. Dit plan is voorgelegd en akkoord bevonden door de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de veiligheidsregio Hollands-Midden en de Omgevingsdienst West-Holland. Voor deze ontwikkeling is bovendien een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemers.</p> <p>Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling toegevoegd kan worden aan een bestemmingsplan, zolang er geen sprake is van een “wezenlijk ander plan”. Voorbeelden hiervan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wanneer de wijzigingen slechts betrekking hebben op een beperkt gedeelte van het plangebied en bovendien de hoofdstructuur van de plannen onveranderd is (AbRvS 11 maart 2015, 201403607/1/R6 en 201403625/1/R6);</li> <li>- wanneer een bestemming wijzigt naar een bestemming die al vaker voorkomt in het plan (AbRvS 24 april 2019, nr. 201806200/1/R1);</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>In dit geval kan ook geconcludeerd worden dat de hoofdstructuur van het bestemmingsplan <i>1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost</i> – een vlekkenplan waarin verschillende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt – onveranderd blijft door het feitelijk toevoegen van één extra ontwikkeling, dat de bestemming ‘Wonen’ al vaker voorkomt in het bestemmingsplan en dat het een beperkte wijziging betreft gezien de grootte van het plangebied.</p> <p>Het opnemen van een ontwikkeling tussen ontwerp en vaststelling brengt een risico met zich mee, omdat belanghebbenden die het niet eens zijn met deze ontwikkeling direct beroep aan moeten tekenen bij de Raad van State en niet eerst een zienswijze kenbaar</p>
--	---

		<p>hebben kunnen maken. De initiatiefnemers hebben echter aangegeven hun plannen in ruime kring kenbaar te hebben gemaakt en stellen hier geen negatieve reacties op ontvangen te hebben. Het postzegelbestemmingsplan wordt dan ook bij vaststelling opgenomen in het bestemmingsplan <i>1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost</i>.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p>
<b>5.</b>		
1.	<p>Reclamant is van mening dat de definitiebepaling van artikel 1.25 ('bestaand gebruik') onvolledig is en stelt dat er gesproken zou moeten worden over legaal aanwezig en/of vergund <u>onherroepelijk</u> gebruik.</p>	<p>Dit betreft een standaard definitiebepaling en in het kader van uniformiteit van bestemmingsplannen is het niet wenselijk deze te wijzigen. Bovendien, als de vergunning voor de A. de Graaflaan uiteindelijk wordt vernietigd door de rechter, dan betreft het ook geen bestaand gebruik.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan</p>
2.	<p>Daarnaast stelt reclamant dat ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de mogelijkheid om ook melk- en ander vee te houden zonder weidegang. Met dit ontwerp wordt immers geprobeerd de verleende omgevingsvergunning van 14 november 2017 voor het bouwen van een rundveestal, een uitbreiding van het aantal dieren en het vergroten van het bouwblok voor de locatie aan de A. de Graaflaan 31 te Woubrugge te verankeren. Reclamant is van mening dat behoud van het landbouwareaal en de inzet voor de productie van ruwvoer als voorwaardelijke verplichting dient te worden opgenomen in het plan. Uit de omgevingsvergunning blijkt immers onomstotelijk dat deze voorwaarden essentiële elementen zijn om het bedrijf toch als grondgebonden bedrijf aan te merken. Reclamant wenst te voorkomen dat het bedrijf in de toekomst intensief wordt.</p>	<p>Het is inderdaad correct dat het behoud van het landbouwareaal en de inzet voor de productie van ruwvoer essentiële voorwaarden waren om het bedrijf toch als grondgebonden bedrijf aan te merken ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning. Echter, de angst dat het bedrijf aan de A. de Graaflaan 31 een intensieve veehouderij wordt is niet terecht. Hiervoor zou (wederom) een bestemmingsplanwijziging plaats moeten vinden en de aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen moeten worden. Desalniettemin zal artikel 1.8 lid f aangevuld worden tot: "<i>grondgebonden veehouderij zonder weidegang: het houden van melk- en ander vee zonder weidegang, waarbij de grondgebondenheid voortkomt uit het behoud van landbouwareaal en de inzet voor de productie van ruwvoer</i>".</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p>Reclamant stelt dat alle drie de voorwaarden van artikel 4.7.7 Afwijken bouw- en goothoogte onduidelijk zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wanneer is iemand een agrarisch deskundige? Deze zou hoe dan ook onafhankelijk moeten zijn.</li> </ul>	<p>De wijzigingsbevoegdheid 4.7.7 Afwijken bouw- en goothoogte is destijds door middel van een amendement bij vaststelling in het bestemmingsplan <i>Buitengebied Oost</i> terecht gekomen. Bij de uitspraak van 18 maart 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit artikel echter vernietigd vanwege te veel onduidelijkheid. Getracht is nu deze wijzigingsbevoegdheid concreter te</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dient er niet gesproken te worden over 'toestemming'/'goedkeuring' door de provincie Zuid-Holland i.p.v. 'advies'?</li> <li>- Dient er niet gesproken te worden over 'landschappelijke inpassing' i.p.v. 'landschappelijk inpasbaar'?</li> </ul>	<p>maken d.m.v. het toevoegen van een aantal essentiële voorwaarden/toetsingscriteria. Begrepen kan worden dat de genoemde voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid wellicht nog scherper kunnen. De voorwaarden zullen dan ook als volgt worden aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de bedrijfseconomische noodzaak van de verhoging dient met een schriftelijk advies van de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) aangetoond te worden;</li> <li>b. ...</li> <li>c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing.</li> </ul> <p>Lid b is ongewijzigd gelaten, omdat op basis van jurisprudentie is gebleken dat het opnemen van "een akkoord" van de provincie Zuid-Holland niet mogelijk is. Echter, in de praktijk zal het op hetzelfde neerkomen. Zodra het advies van de provincie negatief/afwijzend is, zal er immers geen medewerking worden verleend aan de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</p>
<b>6.</b>	
<p>1. Reclamant geeft aan dat er ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan aan is gegeven dat er bij een enkel initiatief onvoldoende rekening gehouden was met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college destijds heeft verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Reclamant is van mening dat hier niet afdoende gevolg aan is gegeven. Hoewel met de uitbreiding van het ecologisch onderzoek en de toevoeging van enkele voorwaardelijke ecologische verplichtingen de planologische regeling is verbeterd ten opzichte van het voorontwerp, blijft reclamant van mening dat een bestemmingswijziging van nota bene Natuur naar Recreatie binnen een (deels nog te realiseren) ecologische verbindingzone, waarbij het ook gaat om potentiële natuurwaarden, niet passend is. Reclamant stelt dat het perceel primair bestemd dient te blijven als Natuur met daarin een regeling die de bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden van de ecologische verbindingzone expliciet waarborgt. Pas dan kan gekeken worden of</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer van deze locatie de inrichting van het perceel nog eens nader overwogen. Het voorstel is nu om de bunkerboot en de woonboot van plek te laten wisselen. Op die manier wordt de bedrijvigheid geclusterd in de bestemmingen Bedrijf en Recreatie – Dagrecreatie en zal het grootste deel van het perceel groen worden/blijven en de bestemming Natuur behouden. Zo verdwijnt er een grote steiger en een aanzienlijke hoeveelheid verharding, wordt de benodigde bebouwing kleiner en geclusterd en wordt het perceel natuurvriendelijker ingericht. Op het moment van schrijven wordt voor deze locatie het inrichtingsplan nog opgesteld, de ecologische notitie aangevuld en de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Dat betekent dat er onvoldoende tijd was om het aangepaste inrichtingsplan te bespreken met de provincie. Zonder groen licht van de provincie Zuid-Holland wordt het risico gelopen op een reactieve aanwijzing en dat is niet wenselijk. Deze locatie zal dan ook uit het bestemmingsplan gehaald worden en een separate bestemmingsplanprocedure moeten doorlopen.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p>

<p>en hoe met een passende ruimtelijke regeling de door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling op Boddens Hosangweg 118b (toekomstige nummering) te Woubrugge conform de regels voor het Natuur Netwerk Nederland ingepast kan worden. In dit kader is het ook van belang dat de initiatiefnemer de inrichting en het beheer van de ecologische verbindingzone op het perceel nader concretiseert en voldoende waarborgt, bijvoorbeeld via een af te sluiten overeenkomst met de gemeente.</p>	
<p><b>7.</b></p>	
<p>1. Reclamant stelt dat het door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 maart 2020 vernietigde deel alleen Doespolderkade 2 te Hoogmade omvat. Dat betekent volgens reclamant dat de omliggende gronden met alle agrarische gebruiksmogelijkheden onherroepelijk vaststaan en dat de exploitant van het agrarisch bedrijf dus alleen beperkt zal gaan worden in zijn agrarische bedrijfsvoering, als voor het vernietigde deel een bestemming wordt mogelijk gemaakt die de agrarische bedrijfsvoering te veel belemmert. Reclamant stelt dat de conclusie vanuit het geluidsonderzoek dat er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd zou kunnen worden, aanvechtbaar is. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat ter plaatse van het zuidelijk deel van de woning Doespolderkade 2 zonder het treffen van maatregelen geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens de deskundige zijn maatregelen niet mogelijk of redelijk. Reclamant is van mening dat een deskundige niet kan oordelen over de aanvaardbaarheid van te nemen maatregelen, maar dat hij die maatregelen moet benoemen. Reclamant stelt dat de maatregelen t.b.v. voldoende geluidsisolatie voor de bewoners van Doespolderkade 2 mogelijk zijn en zo dus wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Tevens stelt reclamant dat wanneer de bewoners af willen zien van de maatregelen die nodig zijn om te allen tijde</p>	<p>De door reclamant voorgestelde opties zullen ook puntsgewijs beantwoord worden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aanvullende maatregelen om de geluidsbelasting op de woning te beperken zouden kunnen zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bronmaatregelen - doordat het hier gaat om verschillende activiteiten door diverse machines en voertuigen (vaak ook van derden) worden uitgevoerd, zijn bronmaatregelen technisch niet mogelijk.</li> <li>- Overdrachtsmaatregelen - aangezien de woning op Doespolderkade 2 direct op de erfgrans staat is bijvoorbeeld een scherm (op eigen terrein) niet mogelijk. Daarnaast zou het scherm ook een aanzienlijke hoogte (<math>\pm 5</math> meter) moeten krijgen om in voldoende mate af te kunnen schermen. Overdrachtsmaatregelen zijn dan ook eveneens niet mogelijk.</li> <li>- Maatregelen aan de zijde van de ontvanger - hierbij kan gedacht worden aan het dof maken van de gevel (geen te openen delen) en/of het verzwaren van de geluidwering van de gevel (isolatie). Het is inderdaad aan de bewoners van Doespolderkade 2 zelf om te bepalen of zij deze maatregelen redelijk vinden en mogelijk achten. Door (enkele van) deze maatregelen daadwerkelijk door te voeren, is het wellicht in de toekomst mogelijk om ook het zuidelijk deel van de woning te gebruiken als gevoelige functies. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt dit juridisch geborgd.</li> </ul> </li> <li>2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het woon- en leefklimaat gestaafd worden en dat is wat de rapportages doen.</li> </ol> <p>Een standpunt over het relativiteitsvereiste, wie is er wel belanghebbend en mag wel of niet op een bepaald plandeel reageren, kan niet beoordeeld worden in deze</p>

<p>aan alle wettelijke geluidsnormen te voldoen, de gemeenteraad alsnog kan besluiten dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als zij dat zelf verklaren. Reclamant stelt dat de bewoners van Doespolderkade 2 bereid zijn om in een overeenkomst vast te leggen dat zij geen geluidsoverlast ervaren en afzien van mogelijke handhavingsverzoeken, op straffe van een onmiddellijk opeisbare dwangsom. Er zijn volgens reclamant dan ook twee opties:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een kort aanvullend geluidsonderzoek naar de te nemen maatregelen ter beperking van de geluidsoverlast.</li> <li>2. Een bestuurlijk besluit waarin vastgesteld wordt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidsoverlast, te nemen naar aanleiding van de mediatie, waarin de bewoners van Doespolderkade 2 een overeenkomst ondertekenen, mede namens hun mogelijke rechtsopvolgers, te sluiten tussen hen, de exploitant van het agrarisch bedrijf op Doespolderkade 1 en de gemeente, dat zij geen bestuurs- of civielrechtelijke acties zullen ondernemen om op te komen tegen de door hen ervaren (geluids)overlast als gevolg van de bedrijfsvoering op Doespolderkade 1, op straffe van een onmiddellijk opeisbare dwangsom te incasseren door de exploitant van het agrarisch bedrijf.</li> </ol> <p>De enige partijen die als belanghebbende in beroep kunnen gaan tegen dit deel van het bestemmingsplan <i>1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost</i> zijn de bewoners van Doespolderkade 2 en de exploitant van het agrarisch bedrijf op Doespolderkade 1. Als deze partijen ook in de overeenkomst, waarin zij verklaren geen overlast van elkaar te ervaren, verklaren niet in beroep te gaan, dan is daarmee de ruimtelijke inpassing akkoord en is deze kwestie definitief opgelost.</p>	<p>fase. Volgens de wet heeft een ieder het recht op het indienen van zienswijzen en dienen ingediende zienswijzen allemaal objectief beoordeeld te worden.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.</p>
<b>8.</b>	
<p>1. Reclamant is van mening dat in onderhavig ontwerpbestemmingsplan niet is voldaan aan de opdracht die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de gemeenteraad heeft gegeven. Per</p>	<p>Het beleid van de gemeente omtrent het afgeven van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor het illegaal bewonen van recreatiewoningen is gebaseerd op het advies van de bezwarencommissie van 30 juni 2008 en de "handreiking onrechtmatige bewoning van</p>

<p>brief d.d. 15 april 2020 afkomstig van de gemeente zijn de bewoners van Bungalowpark Oudendijk geïnformeerd over de uitspraak van de Afdeling. Hierin is opgenomen dat de bewoners in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking of ontheffing als zij voor 14 maart 2007 tot en met de datum van de brief woonachtig zijn geweest in de woning aan de Oudendijkseweg 21 b t/m z. In de brief is in feite slechts gevraagd of de bewoners al voor 14 maart 2007 woonachtig waren in de betreffende woning. Impliciet betekent dit dat bewoners die niet reeds op 14 maart 2007 ter plaatse woonachtig waren, niet in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Niet is onderzocht of erop individueel niveau nog andere omstandigheden zijn waardoor het achterwege laten van een regeling voor het illegale gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Daar komt bij dat de peildatum niet voldoet aan de voorwaarden uit de brief van de minister van VROM van 1 februari 2006 waarin is opgenomen dat de gemeente zelf, onderbouwd, een peildatum bepaalt. Van handhaving is nooit sprake geweest, juist werd gedoogd dat de recreatiewoningen permanent werden bewoond. Ook uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat nooit handhavend tegen de permanente bewoning is opgetreden en dat het handhavingsbeleid zelfs nog moet worden ontwikkeld. Volgens de minister mag in dat geval de peildatum niet in het verleden liggen en moet het moment waarop zal worden gehandhaafd als peildatum worden gekozen. De datum van 14 maart 2007 mag volgens de minister dus niet worden gehanteerd. Op grond van het voorgaande is volgens reclamant onvoldoende onderzocht of de (overige) bewoners van Bungalowpark Oudendijk voor persoonsgebonden overgangsrecht in aanmerking komen.</p>	<p>recreatiewoningen” van VROM. Het beleid houdt in dat als kan worden aangetoond dat de recreatiewoning voor de peildatum permanent bewoond werd, er een persoonsbonden gedoogbeschikking wordt afgegeven. In de eerder genoemde handreiking wordt aangegeven dat de peildatum het omslagmoment is van passief gedogen naar actief handhaven. De peildatum ligt na de datum van inwerkingtreding van het gemeentelijke beleid voor persoonsgebonden beschikkingen. De peildatum is de dag waarop aan bewoners kenbaar is gemaakt dat wordt opgetreden tegen onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Op 14 maart 2007 heeft de voormalige gemeente Jacobswoude aan haar inwoners bekend gemaakt dat tegen onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven zou worden opgetreden. Dit heeft zij gedaan door middel van een publicatie in het Witte Weekblad (huis-aan-huisblad). Vanaf dit moment is dus aan alle inwoners bekend gemaakt dat het permanent bewonen van een recreatiewoning illegaal is. Deze datum is later door de gemeente Kaag en Braassem als peildatum overgenomen.</p> <p>Daarnaast is ditzelfde beleid eerder toegepast op een soortgelijke casus binnen de gemeente, namelijk het recreatieterrein Spijkereiland-Blauwpolderkade gelegen nabij de kern Hoogmade. Bewoners van dit recreatieterrein wilden net als de bewoners van Bungalowpark Oudendijk de bestemming van hun woning omzetten van Recreatie naar Wonen. In het geval van Spijkereiland-Blauwpolderkade hebben de bewoners die daarvoor in aanmerking kwamen een persoonsgebonden gedoogbeschikking gekregen welke zijn opgenomen in het voor dit terrein opgestelde bestemmingsplan. Deze casus is voorgekomen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:2949). De Afdeling heeft destijds geoordeeld dat het beleid dat de gemeente heeft gevoerd niet onredelijk is. Conform de peildatum zullen de gevallen die in aanmerking komen voor persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning in het bestemmingsplan worden verwerkt.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
<p>2. Reclamant stelt dat er tevens nog geen zicht bestaat op een termijn waarbinnen het illegale gebruik kan worden beëindigd. Zoals gezegd is nooit eerder handhavend tegen permanente bewoning van</p>	<p>Het feit dat er niet eerder gehandhaafd is tegen de illegale bewoning van recreatiewoningen op dit park, legaliseert het illegale gebruik niet. Het voornemen is om in september 2020 te beginnen met een handhavingstraject voor deze locatie. Hiermee wordt het</p>

<p>recreatiewoningen opgetreden en moet het handhavingsbeleid nog worden ontwikkeld. Op respectievelijk 4 en 19 februari 2020 zijn er twee moties ingediend door de Tweede Kamer en vervolgens aangenomen omtrent het onderwerp permanente (zelf)bewoning van recreatiewoningen. Voornaamste redenen voor deze moties zijn de woningnood/druk op de woningmarkt en het feit dat de bestaande regeling om persoonsgebonden vergunningen af te geven voor personen die voor 2003 in een recreatiewoning hebben gewoond niet meer actueel is. De minister voor Milieu en Wonen geeft in een brief aan de VNG d.d. 3 april 2020 aan dat deze motie een wijziging van het Besluit omgevingsrecht vraagt, waarmee zij voortvarend aan de slag zal gaan. Gezien het voorgaande is het dus niet zeker of op grond van de nieuwe regelingen die in 2021 in zouden moeten gaan, nog steeds gehandhaafd kan worden tegen de permanente bewoning van de recreatiewoningen. Dit maakt onzeker of het gebruik gedurende de planperiode kan worden beëindigd en dus ook of het bestemmingsplan wel uitvoerbaar zal zijn. Het zou ten slotte gezien de genoemde moties onrechtvaardig zijn om op korte termijn te gaan handhaven tegen permanente bewoning van recreatiewoningen.</p>	<p>zicht op het beëindigen van het illegale gebruik concreet en is het aannemelijk dat de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie zal worden verwezenlijkt binnen de planperiode.</p> <p>Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar twee moties die zijn aangenomen door de Tweede Kamer die kunnen leiden tot een wijziging van het Besluit omgevingsrecht. Een dergelijke wijziging zal gemeenten meer ruimte geven om persoonsgebonden gedoogbeschikking af te geven, maar zal dit echter niet verplicht stellen. Gemeenten hebben hier hun eigen beleidsvrijheid in.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
<b>9.</b>	
<p>1. Het is reclamant opgevallen dat er in het bestemmingsplan <i>Buitengebied Oost</i> op de locatie Frederikskade 1 met de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – sloephaven’ enkele zaken niet duidelijk zijn voor eventuele uitbreiding en aanpassing binnen de contouren van de sloephaven. Een en ander is naar voren gekomen naar aanleiding van een recent aangevraagde omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de ligplaatsen. Reclamant verzoekt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een bouwvlak op te nemen.</li> <li>2. Het aantal ligplaatsen om te zetten van 54 naar maximaal 86 plaatsen (het maximale aantal binnen de contouren van de sloephaven).</li> </ol> <p>Reclamant stelt dat gelet op de norm van het gemeentelijke parkeerbeleid er</p>	<p>De locatie maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan en staat dus eigenlijk niet ter discussie in deze bestemmingsplanherziening. Desalniettemin is toch onderzocht of de locatie meegenomen kon worden. Echter, in verband met de tijdsdruk van deze bestemmingsplanherziening en het niet tijdig kunnen bereiken van overeenstemming met de eigenaar van de sloephaven, zal er een separate procedure voor deze locatie worden gevoerd. Reclamant heeft de zienswijze inmiddels ook ingetrokken.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>



	<p>voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Er zijn nu namelijk 59 parkeerplaatsen aanwezig en voor 86 ligplaatsen zijn er 43 parkeerplaatsen vereist.</p>	
<b>10.</b>		
1.	<p>Reclamant stelt dat het perceel aan de A. de Graaflaan 31 te Woubrugge ten onrechte niet is voorzien van een aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Daarmee zou in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet geheel rekening gehouden zijn met de op 14 november 2017 aan reclamant verleende omgevingsvergunning. Deze vergunning is onder meer verleend voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' t.b.v. de binnenplanse afwijking op grond waarvan burgemeester en wethouders een vrijstelling konden verlenen van de bepalingen in het bestemmingsplan voor afwijkingen van maten met ten hoogste 10%. Met gebruikmaking van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid heeft het college nieuwbouw met hogere goot- (6,42 tot 6,6 meter) en bouwhoogtes (12,7 meter) vergund in afwijking van de maximale voorschreven goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter. Reclamant verzoekt dan ook om binnen het bouwvlak de aanduiding 'maximum goothoogte (6,6 meter) en maximum bouwhoogte (12,7 meter)' op te nemen.</p>	<p>De aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zal opgenomen worden op de verbeelding met de maten conform de verleende vergunning.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p>
<b>11.</b>		
1.	<p>Reclamant is van mening dat de raad bij het aanvoeren van het argument dat de bestemming Wonen al jarenlang niet wordt verwezenlijkt, miskent dat de Afdeling heeft geoordeeld dat dit argument niet volstaat als onderbouwing om de woonark niet meer als zodanig te bestemmen. Volgens de Afdeling is relevant dat reclamant de woonark vóór de vaststelling van het bestemmingsplan van 2018 al had gekocht met het oogmerk daar te gaan wonen, maar dit in verband met de noodzakelijke verbouwing van de ark niet meteen heeft (kunnen) doen.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder andere aangegeven dat de woonark al jaren niet meer bewoond wordt, maar daarnaast is ook de feitelijke situatie gewijzigd. De woonboot is namelijk inmiddels van de ligplaats verwijderd en op de locatie is dan ook geen woonboot meer aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan zijn dus de juridische gebruiks- en bouw mogelijkheden in overeenstemming gebracht met de huidige, feitelijke situatie.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Reclamant geeft aan dat de stelling dat de woonark van reclamant de enige ark in de wijde omgeving is die parallel aan de</p>	<p>De woonboot aan de Raadhuislaan 25w ligt op circa 3 km afstand van de voormalige woonboot aan de Vriezekoop 59w en kent daardoor een andere ruimtelijke</p>

<p>Drecht ligt of niet in een lint, onjuist is. Reclamant refereert hierbij aan de woonark aan de Raadhuislaan 25w te Leimuiden welke in 2013 nog positief werd bestemd. Bovendien gaat de raad door dit argument wederom aan te voeren volledig voorbij aan het feit dat de Afdeling ten aanzien van dit argument heeft geoordeeld dat het feit dat de woonark niet in een lint van woonschepen zou liggen niet voldoende reden is om de woonark niet meer als zodanig te bestemmen. Daarnaast heeft de Afdeling geoordeeld dat de raad niet voldoende heeft onderbouwd waarom de woonark, die door gebouwen, woningen en beplanting deels aan het zicht wordt onttrokken, tot een zo ernstige verrommeling van het landschap leidt, dat dat dit aanleiding moet geven om de woonark niet meer als zodanig te bestemmen. Ten slotte snijdt dit argument geen hout, omdat de gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. niet mee wilt werken aan verplaatsing van de ark, want in 2016 is door de gemeente nog aangegeven dat de ark "goed lag aan de Vriezekaap 59w";</li> <li>2. zich nooit heeft verzet tegen een ark op die locatie, terwijl daar meer dan 50 jaar een woonark heeft gelegen;</li> <li>3. weigert de ark aan te sluiten op het gemeentelijk riool, om vervolgens reclamant niet in te schrijven op het adres omdat de woonark 'onbewoonbaar' zou zijn;</li> <li>4. weigert een ligplaats elders in de gemeente aan te wijzen, terwijl zij dit bij andere inwoners wel heeft gedaan.</li> </ol> <p>Reclamant kan dan ook niet anders concluderen dat het handelen van de gemeente is ingegeven door het feit dat hij de zoon is van een 'persona non grata' binnen de gemeente.</p>	<p>context. De woonboot aan de Raadhuislaan grenst direct aan de contour van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en past binnen de definitie van BSD:</p> <p><i>'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.</i></p> <p>De woonboot aan de Raadhuislaan maakt dus onderdeel uit van de kern Leimuiden en wordt gekenmerkt door een hoge mate van bebouwing. Van natuurwaarde is hier nagenoeg geen sprake. De woonboot aan de Vriezekaap 59w valt niet binnen/grenst niet aan de BSD-contour en ligt dus in het buitengebied. De zone waar de Vriezekaap 59w binnen valt wordt bovendien juist gekenmerkt door een hoge mate van natuurwaarde. De twee woonarken liggen dus in twee verschillende gebieden die bovendien een verschillende ruimtelijke context kennen en kunnen zodoende niet met elkaar vergeleken worden.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er voorbij wordt gegaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Echter, zoals bij punt 11.1 wordt aangegeven is de situatie in de tussentijd gewijzigd. De woonboot is ontruimd en de feitelijke situatie is dat de locatie volledig uit water bestaat. De juridische gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn dus in overeenstemming gebracht met de huidige, feitelijke situatie.</p> <p>Vervolgens geeft reclamant nog vier punten aan waarom de argumentatie van de gemeente geen hout zou snijden. Hieronder wordt ingegaan op deze punten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In 2016 is in de beoordelingsbrief van een principeverzoek aangegeven dat verplaatsing niet "noodzakelijk werd geacht", omdat de "woonboot geen belemmering voor de doorvaart van de Drecht vormt". Dat zegt niets over de ruimtelijke wenselijkheid en bovendien was de verplaatsing van de woonboot op Vriezekaap 59w slechts een onderdeel van het principeverzoek, en geen losstaand vraagstuk.</li> <li>2. Het feit dat er een woonark heeft gelegen op de locatie betekent niet dat de bestemming van deze locatie nooit gewijzigd mag worden.</li> <li>3. De gemeente heeft geen toestemming gegeven voor gebruik of huur van haar eigendom en is in die zin dan ook niet bereid om voorzieningen ter plaatse te treffen. Ten aanzien van de weigering van inschrijving in de BRP wordt opgemerkt dat</li> </ol>
---	--

		<p>reclamant onvoldoende heeft aangetoond dat hij er woont. Dit betreft een aparte procedure en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.</p> <p>4. In de zienswijze wordt niet verder concreet gemaakt over welke casus(sen) het gaat. Hier wordt daar dan ook niet verder op ingegaan.</p> <p>Hetgeen reclamant stelt dat het handelen van de gemeente is ingegeven door het feit dat reclamant de zoon is van een door hemzelf betitelde 'persona non grata' binnen de gemeente is onjuist.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p>Reclamant stelt dat het feit dat de woonark inmiddels naar aanleiding van een civiel ontruimingsvonnis is verwijderd, niet voldoende argumentatie is voor de bestemmingswijziging van Wonen met de aanduiding 'woonschepenligplaats' naar Water. Immers, de Afdeling heeft in haar uitspraak geoordeeld dat in het geval van reclamant géén sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoerbaarheid van de bestemming Wonen, omdat de burgerlijke rechter nog moest oordelen over de eigendomssituatie. Het feit dat reclamant in eerste aanleg bij het civiele vonnis van 26 februari 2020 is veroordeeld zijn woonark te verwijderen van de desbetreffende locatie, maakt volgens reclamant niet dat er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan de uitvoering van de activiteit 'wonen'. De ontruiming zegt niets over de eigendomsverhouding ten aanzien van de ligplaats, omdat de rechtbank níet heeft geoordeeld of het eigendom van het waterperceel door verjaring al dan niet is overgegaan op reclamant of zijn rechtsvoorganger. Bovendien heeft reclamant hoger beroep tegen het civiele vonnis ingesteld zodat het geen uitgemaakte zaak is dat de woonark verwijderd dient te blijven. Bij een eventuele vaststelling van het bestemmingsplan zal dus niet zonder nader onderzoek kunnen worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en de ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten, hetgeen voor de</p>	<p>Naar aanleiding van de in de toelichting opgenomen ruimtelijke overwegingen is overgegaan tot het wegbestemmen van deze woonschepenligplaats. In het ontruimingsvonnis blijkt afdoende dat de civiele rechter heeft geoordeeld dat reclamant geen recht heeft tot gebruik van het perceel en er wel degelijk sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>

	wijziging van de bestemming volgens de Afdeling wel is vereist.	
<b>12.</b>		
1.	Reclamant geeft aan dat in het kader van de verkoop van de brandweerkazerne door de gemeente aan de veiligheidsregio Hollands Midden, er een strook grond ten oosten van de huidige kazerne (tot aan de dakoverstek ervan) aan reclamant zal worden verkocht. In verband hiermee verzoekt reclamant om de bestemming van deze strook grond te wijzigen van Centrum naar Wonen zonder bouwvlak.	<p>De verkoop van de betreffende strook grond aan de eigenaar van Dr. Stapenséastraat 37 maakt dat een bestemmingswijziging naar Wonen voor de hand ligt.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.</p>
<b>13.</b>		
1.	Reclamant is voornemens om de loods aan de Westerdijk 2a te Leimuiderdijk te wijzigen tot recreatiewoning. De oppervlakte van de recreatiewoning zou gelijk blijven aan de oppervlakte van de bestaande loods (ca. 170 m <sup>2</sup> ). In de huidige situatie heeft de loods een functie als bijgebouw binnen de bestemming Wonen, zonder dat de loods daadwerkelijk behoort tot een woning. Daarmee is voor de loods momenteel niet de meest doelmatige bestemming opgenomen. Met het gebruik van de loods als recreatieverblijf ontstaat een gebruik dat passend is bij het reeds aanwezige recreatieverblijf op Westerdijk 2. Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd t.b.v. deze ontwikkeling.	<p>De wens om van de bestaande bebouwing, gelegen aan Westerdijk 2a, een recreatiewoning te maken is niet eerder kenbaar gemaakt. Er is dus niet eerder een principeverzoek of een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Bij het indienen van de zienswijze is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd voor het realiseren van een recreatiewoning van 170 m<sup>2</sup>. De insteek van de ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is.</p> <p>In deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt echter een belangrijk aspect. Er wordt niet ingegaan op de categorisering van recreatiewoningen die binnen de gemeente wordt gehanteerd. In nagenoeg alle bestemmingsplannen van de gemeente, dus ook in <i>Buitengebied Oost</i>, worden recreatiewoningen in vier categorieën ingedeeld, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• categorie 1: een kampeermiddel, geen gebouw zijnde (bijv. tenten of caravans op seizoensplaatsen);</li> <li>• categorie 2: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 36 m<sup>2</sup> (bijv. stacaravans, trekkershutten);</li> <li>• categorie 3: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 60 m<sup>2</sup> (bijv. stacaravans, chalets, recreatiewoningen op daarvoor bestemde terreinen);</li> <li>• categorie 4: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 90 m<sup>2</sup> (bijv. vrijstaande recreatiewoningen).</li> </ul> <p>In aanvulling op deze categorisering heeft het college op 12 mei 2020 besloten dat de oppervlakte van nieuwe recreatiewoningen maximaal 60 m<sup>2</sup> (categorie 3) mag bedragen, tenzij er sprake is van bestaande rechten. Deze beleidslijn is ingezet, omdat in de praktijk blijkt dat recreatiewoningen van 90 m<sup>2</sup> vaak permanent worden bewoond en deze beleidslijn moet er dus mede voor zorgen dat (nieuwe) recreatiewoningen niet permanent</p>

		<p>(meer) worden bewoond. Het planologisch mogelijk maken van een recreatiewoning van 170 m<sup>2</sup> is niet in lijn met de eerder omschreven beleidslijn.</p> <p>De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
<b>14.</b>		
1.	<p>Reclamant geeft aan dat het gemeentebestuur van Kaag en Braassem al sinds 2015 in overleg is met de veiligheidsregio Hollands Midden over de verkoop van de brandweerkazerne aan de Dr. Stapenséastraat 35 in Leimuiden. Daarbij is de geldende bestemming Centrumdoeleinden uit het bestemmingsplan <i>Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude</i> uit 1999 steeds het uitgangspunt geweest. Binnen deze bestemming vallen onder meer functies zoals het openbaar bestuur en de dienstverlening van overheidswege. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan <i>1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost</i> is de functie 'openbaar bestuur' komen te vervallen. Reclamant heeft daardoor het gevoel dat de brandweerfunctie niet passend is binnen de beperkte doeleindenomschrijving. Reclamant verzoekt dan ook om de functie 'openbaar bestuur' terug te laten keren in de bestemmingsomschrijving van Centrum.</p>	<p>Artikel 8.1 lid b en d zullen worden samengevoegd en uitgebreid naar "<i>het openbaar bestuur, de dienstverlening (van overheidswege), kantoren met een baliefunctie, het sociale en culturele leven, de godsdienstuitoefening, volksgezondheid/praktijkruimten en daarmee gelijk te stellen functies</i>", vergelijkbaar met de doeleindenomschrijving van het artikel Centrumdoeleinden in het bestemmingsplan <i>Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude</i> uit 1999. Daarnaast zal lid a van dit artikel verwijderd worden, omdat de percelen die in dit bestemmingsplan wederom de bestemming Centrum krijgen destijds de nadere aanduiding 'geen woningen (zw)' hadden. Om dit op te kunnen nemen zou eerst aantoonbaar gemaakt moeten worden dat deze locaties geschikt zijn voor wonen.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Reclamant stelt verder dat in artikel 8.2.5 binnen de bestemming Centrum is geregeld dat dakterrassen niet zijn toegestaan. Reclamant vraagt zich af wat de achtergrond van deze bepaling is, omdat het een nieuw element is binnen deze bestemming waarover geen afstemming met hen is geweest en de veiligheidsregio op het dak van de uitbreiding van de kazerne een buitenruimte wenst te realiseren.</p>	<p>Deze bepaling is bij het opstellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan <i>1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Oost</i> overgenomen uit het (voor)ontwerpbestemmingsplan <i>Passage Leimuiden</i>. Dat plan is echter nooit vastgesteld. De bepaling zal worden geschrapt, omdat er geen specifieke regelingen omtrent dakterrassen zijn opgenomen in het bestemmingsplan <i>Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude</i> uit 1999. Ter vergelijking is ook het recent vastgestelde bestemmingsplan <i>Braassemerland</i> bekeken en in dit plan is voor dakterrassen ook niks specifiek opgenomen in de bestemming Centrum.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p>Reclamant verzoekt de bouwvoorschriften (max. goothoogte 5 meter en max. bebouwingspercentage van 60%) uit het huidige bestemmingsplan te handhaven en dus niet een maximale nokhoogte (8 meter) introduceren en het bebouwingspercentage verlagen naar 40%.</p>	<p>In het bestemmingsplan <i>Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude</i> uit 1999 hadden de percelen die ook nu weer de bestemming Centrum hebben de subbestemming Cs (secundair centrumgebied). Voor de gronden met die subbestemming gold een bebouwingspercentage van 60%. Dat percentage zal</p>

		<p>ook nu weer opgenomen worden voor de twee percelen met de bestemming Centrum in dit bestemmingsplan.</p> <p>In het vigerende plan uit 1999 zijn alleen gothoogtes opgenomen en geen duidelijke voorschriften omtrent de maximale bouwhoogte. Tegenwoordig met de huidige bestemmingsplansystematiek worden eigenlijk altijd maximale bouwhoogtes opgenomen in bestemmingsplannen. Voor de brandweerkazerne is de huidige bouwhoogte (8 meter) opgenomen. Dit werkt dus niet beperkend, maar enkel verduidelijkend.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt gedeeltelijk tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</p>
4.	<p>Reclamant verzoekt de bestemming voor het stuk grond ten westen van de kazerne zodanig te wijzigen dat hierdoor rekening wordt gehouden met het bouwplan van reclamant. De bestemming zou hierdoor deels gewijzigd moeten worden naar Centrum zonder bouwvlak en deels Groen kunnen blijven.</p>	<p>De bestemmingen Groen en Centrum zullen zodanig aangepast worden dat de verkeers- en parkeervoorzieningen binnen de bestemming Verkeer of Centrum vallen.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.</p>
5.	<p>Reclamant geeft aan dat in het kader van de verkoop van de brandweerkazerne door de gemeente aan de veiligheidsregio Hollands Midden, er een strook grond ten oosten van de huidige kazerne (tot aan de dakoverstek ervan) aan de eigenaar van het perceel Dr. Stapenséastraat 37 zal worden verkocht. In verband hiermee verzoekt reclamant om de bestemming van deze strook grond te wijzigen van Centrum naar Wonen zonder bouwvlak.</p>	<p>Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 12.</p>
<b>15.</b>		
1.	<p>Reclamant verzoekt, naar aanleiding van de procedure omtrent de recent aangevraagde omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de ligplaatsen van de sloephaven op Frederikskade 1, om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- duidelijk aan te geven wat er met 'sloephaven' en 'sloepen' wordt bedoeld, nu het geen jachthaven betreft;</li> <li>- de nadruk te leggen op het natuurlijke van de sloephaven zoals dit destijds is aangevraagd en bekendgemaakt;</li> <li>- het water van de Kromme Does aan de zijde van de Frederikskade vrij te houden van vaartuigen.</li> </ul> <p>Reclamant geeft aan belanghebbende te zijn bij de (procedure omtrent de) sloephaven en omdat de eigenaar van de</p>	<p>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9.</p>

sloephaven een zienswijze heeft ingediend wil reclamant graag kennisnemen van en reageren op die zienswijze.	
--	--