

**Nota van Beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
“Lint Oude Leede 2”
(incl. Staat van wijzigingen)**

Nota Beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan “Lint Oude Leede 2”
Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Versie : 1.0
Datum : 20 januari 2015

Inhoudsopgave:

Inleiding	pagina 3
Hoofdstuk 1 Overzicht ontvangen zienswijzen en ontvankelijkheid	pagina 4
Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen	pagina 6
Afzonderlijke bijlagen	
-	Bijlage 1 Staat van wijzigingen
-	Bijlage 2 Ontvangen zienswijzen

Inleiding

Krachtens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan vast te stellen. In een bestemmingsplan wordt geregeld hoe men gronden mag bebouwen en gebruiken. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Alleen de verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

Voorontwerpbestemmingsplan en informatieavond

De gemeenteraad heeft op 21 november 2013 ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2, hierna het voorontwerp. Gelijktijdig met dit instemmingsbesluit is besloten om het voorontwerp vrij te geven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg, met voorafgaande hieraan een informatieavond. Vervolgens heeft het voorontwerp ten behoeve van inspraak vanaf 28 november 2013 gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het voorontwerp via de gemeentelijke website digitaal te raadplegen. Tegelijkertijd is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 22 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 6 overlegreacties van betrokken andere overheden/instanties. Het standpunt van de gemeenteraad met betrekking tot de ingediende inspraak-vooroverlegreacties is verwoord in de Nota van Beantwoording inspraak-en overleg reacties voorontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2. De Nota van Beantwoording is onder de aandacht gebracht van de indieners van een vooroverleg- of inspraakreactie. Tegen de Nota van Beantwoording inspraakreacties kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 9 oktober 2014 heeft vervolgens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 8 oktober 2014. Gedurende een periode van zes weken kon een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 23 zienswijzen ontvangen.

De hoorcommissie Ruimtelijke plannen heeft de indieners van zienswijzen op 4 december 2014 de gelegenheid de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid hebben 5 indieners gebruik gemaakt. Met verwijzing naar de voorliggende nota zijn dit geweest de indieners van zienswijzen zoals samengevat onder nrs 5/6 (dhr. A.P.M. Westerman), 7 (dhr.P.H. van der Kooy), 16 (dhr. T. Hogervorst), 19 (dhr. T. Hogervorst) en 21 (dhr. C.W.A. van Boxel). Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met de nadere toelichting.

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een concept-beantwoording in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een besluit nemen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van de voorliggende nota wordt een overzicht van de indieners van zienswijzen opgenomen en nader ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In een afzonderlijke bijlage is de Staat van wijzigingen opgenomen, waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Hoofdstuk 1 Ontvangen zienswijzen en ontvankelijkheid

A. Overzicht ontvangen zienswijzen

	Zienswijzen		
	<i>Ontvangen van:</i>	<i>Datum ontvangst:</i>	
1	Dhr. D. Gravesteyn, Oude Leedeweg 25, 2641NL Pijnacker Betreft: OLW 27	20.10.2014 (email)	
2	Dhr. R.J. Schotte, Oude Leedeweg 88, 2641SH Pijnacker Betreft: Verzoek digitale toezending	29.10.2014 (email)	
3	Dhr. E. Gravesteyn, Oude Leedeweg 11, 2641NL Pijnacker Betreft: Situatie perceel OLW 11	07.11.2014 (email)	
4	Dhr. A.A. Weerheim, Zuideindseweg 104, 2645BJ Pijnacker Betreft: Compensatiewoningen tussen OLW 28 en 30	10.11.2014 (e-mail)	
5a/b	Dhr. C.A.P. Westerman en A.P.M Westerman, Wilgenweg 82, 2641NX Pijnacker Betreft : Wilgenweg 82	13.11.2014 (e-mails)	
6	A.P.M Westerman, Wilgenweg 82, 2641NX Pijnacker Betreft : Wilgenweg 78 en 78a	18.11.2014 (brief)	
7	Dhr. P.H. van der Kooij, Oude Leedeweg 31a, 2641NM, Pijnacker Betreft: Compensatiewoningen tussen OLW 28 en 30	17.11.2014 (e-mail)	
8	Dhr. F. B. Plaizier, Oude Leedeweg 30, 2641NR Pijnacker Betreft: Ontwikkeling perceel naast OLW 30	18.11.2014 (e-mail)	
9	Dhr. A. van der Smit, namens dhr. F.H. de Haas en mw. A. Prueser, p/a Benedenkerkseweg 131 2821LC Stolwijk Betreft: Wilgenweg 58	19.11.2014 (e-mail) en 12.12.2014 (brief per e-mail)	
10	Dhr. G. Schotte, Oude Leedeweg 83, 2641NN, Pijnacker Betreft: Locatie Oude Leedeweg 83	19.11.2014 (e-mail)	
11	Dhr. G. Schotte, Zuideindseweg 87, 2645BE, Pijnacker Betreft: Zuideindseweg 87	19.11.2014 (e-mail)	
12	Westmaas Makelaardij, dhr. E. Westmaas, namens de erven C.H. van der Ploeg resp. A.S. van der Ploeg. p/a Laakweg 4 2631PJ Nootdorp Betreft: Situatie achter OLW 14/14a	23.10.2014 (brief)	
13	Dhr. H. Gravesteyn, Oud Leedeweg 27, 2641NL Pijnacker Betreft: Situatie OLW 27	07.01.2014	
14a/b	Dhr. J.F.W.H. Veldwisch en mw. K.A. Veldwisch-Bogaards, Wilgenweg 78 2641NX Pijnacker Betreft: Wilgenweg 78	30.10.2014 (brief) en 18.11.2014 (brief)	
15	DAS Rechtsbijstand, Amsterdam, Namens M.J. de Hoog en H. de Hoog Betreft: Woningontwikkeling nabij perceel	18.11.2014 (fax)	
16	EBH Elshof advocaten, mr. J. Hiemstra, namens T. Hogervorst, p/a Postbus 1010 2600BA Delft Betreft: Wilgenweg 54	19.11.2014 (brief)	
17	EBH Elshof advocaten, mr. J. Hiemstra, namens R van 't Slot, p/a Postbus 1010 2600BA Delft Betreft: Wilgenweg 50	19.11.2014 (brief)	
18	Achmea Rechtsbijstand, namens	19.11.2014 (fax)	

	Firma Van Paassen & Van Balkom, Bovenmoleneuweg p/a Postbus 10100, 5000JC Tilburg Betreft: Ontwikkeling nieuwe woningen (RvS-kavel)		
19	Dhr. T. Hogervorst namens N.G.M. Maat, p/a Wilgenweg 54 2641NW Pijnacker Betreft: Perceel Wilgenweg 32	19.11.2014 (brief)	
20	Bewonersvereniging Oude Leede (BOL), mw. M. van Baaren, p/a Oude Leedeweg 147, 2641NP Pijnacker Betreft : diverse onderwerpen	19.11.2014 (brief)	
21	Vernummerd tot 14b en samengevoegd met 14a		
22	Dhr. J.P.B. Masseus en mw. G. Priester, Rivierenlaan 132, 2641RK Pijnacker Betreft: Redactie artikel 13.5.3	19.11.2014 (email)	
23	Dhr. C.W.A. van Boxel, Zuideindseweg 112, 2645BJ, Pijnacker Betreft: Ontsluiting locatie Steenks	10.11.2014 (email)	

B. Ontvankelijkheid

Naar aanleiding van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2 zijn 23 zienswijzen ontvangen. Het werkelijk ontvangen aantal brieven of e-mails is iets groter maar in voorkomende gevallen was sprake van een aanvulling/intrekking van een reeds ingediende zienswijze. De termijn van terinzageligging, zijnde tevens de termijn waarbinnen de zienswijzen moeten worden ingediend, startte op donderdag 9 oktober 2014 en eindigde op woensdag 19 november 2014. Geconcludeerd kan worden dat alle ingekomen zienswijzen binnen de wettelijke termijn ofwel uiterlijk 19 november 2014 zijn ontvangen.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1		
	Ontvangen op:	20.10.2014
	Ontvangen van:	Dhr. D. Gravesteyn, Oude Leedeweg 25 PIJNACKER
	Betreft:	Woning Oude Leedeweg 27

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt om de bestemming van de woning Oude Leedeweg 27, in verband met eventuele belemmeringen van zijn bedrijfsvoering (melkveebedrijf) op het naastgelegen perceel, te wijzigen van een woonbestemming naar een “plattelandswoning”.
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Sinds 12 juli 2012 kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in artikel 1.1.a de mogelijkheid om een “plattelandswoning” te bestemmen, zijnde een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting die o.g.v. het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden. Deze woning wordt vervolgens voor wat betreft de toepasselijke wet- en regelgeving beschouwd als onderdeel van die inrichting. Doelstelling van deze regeling is het mogelijk maken van het gebruik (door derden) van een voormalige bedrijfswoning van een bedrijf, welke woning is gelegen binnen de zogenoemde in acht te nemen milieucontouren van het betreffende bedrijf. De toekomstige bewoners van deze woning hebben geen relatie met het bedrijf maar nemen de “overlast/hinder” (geluid, stank etc.) van het bedrijf voor lief. Ofwel het betreffende bedrijf wordt ondanks de bewoning door derden van de voormalige bedrijfswoning als gevolg van deze regeling niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Deze wijze van bestemmen van vrijkomende agrarische bedrijfswoningen wordt aangeduid als “plattelandswoning”.</p> <p>Wij stellen vast dat op het perceel Oude Leedeweg 27 in het recente verleden een glastuinbouwbedrijf was gevestigd. De woning ter plaatse is dus een voormalige bedrijfswoning van dit glastuinbouwbedrijf. Dit glastuinbouwbedrijf is met gebruikmaking van de regeling ruimte voor ruimte in ronde 1 gesaneerd en de bijbehorende woning heeft toen in het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) de bestemming “Wonen” verkregen. Deze omzetting van de bedrijfswoning van dit voormalige glastuinbouwbedrijf naar de (burger)woonbestemming heeft geen invloed (gehad) op de bedrijfsvoering van het naastgelegen melkveebedrijf van betrokkene (Oude Leedeweg 23/25), aangezien dit in beide gevallen een woning van derden betreft waarmee bij de vergunningverlening aan het melkveebedrijf rekening dient te worden gehouden.</p> <p>Het verzoek van betrokkene om deze bestaande burgerwoning, nu om te zetten naar een “plattelandswoning”, strookt niet met de voornoemde doelstelling en juridische vertaling van de regeling in artikel 1.1a Wabo. De woning Oude Leedeweg 27 heeft namelijk geen onderdeel uitgemaakt van het door betrokkene aangegeven melkveebedrijf (Oude Leedeweg 23/25), en als aangegeven is sprake van een voormalige bedrijfswoning van een glastuinbouwbedrijf dat is gesaneerd. Deze gronden zijn inmiddels in gebruik als privé-gronden en bestemd als “Agrarisch –Weide”.</p> <p>Voorts achten wij het vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening, die wij in het kader van de transformatie van het plangebied Lint Oude Leede nastreven, niet wenselijk om een bestaande situatie te wijzigen. In de bestaande situatie wordt de bedrijfsvoering van het bedrijf van betrokkene niet belemmerd en is tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woning Oude Leedeweg 27 gegarandeerd.</p>
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

2		
	Ontvangen op:	29.10.2014
	Ontvangen van:	Dhr. R.J. Schotte, Oude Leedeweg 88 PIJNACKER
	Betreft:	Verzoek om digitale toezending van het ontwerpbestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt om digitale toezending van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.
----	--

Reactie gemeente

a.	Het bestemmingsplan is na voorafgaand telefonisch contact op 31 oktober 2014 per e-mail aan betrokkene beschikbaar gesteld.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

3		
	Ontvangen op:	07.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. E. Gravesteyn, Oude Leedeweg 11 PIJNACKER
	Betreft:	Woning Oude Leedeweg 11

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan dat zijn inspraakreactie alleen is verwerkt op de Verbeelding maar niet in de Regels en verzoekt derhalve om de maximaal toegestane inhoud van de woning op het perceel Oude Leedeweg 11 te verruimen van 710 m3 naar 750 m3.
----	--

Reactie gemeente

a.	Wij stellen vast dat wij in het ontwerpbestemmingsplan reeds een aantal door betrokkene verzochte wijzigingen hebben doorgevoerd e.e.a. op grond van het inrichtingsplan ter plaatse van Oude Leedeweg 11. Met verwijzing naar het betreffende inrichtingsplan stellen wij vast dat inderdaad sprake is van een woning met een inhoud van maximaal 750m3. Wij achten in dit geval een verruiming van maximale inhoud van de woning met 40 m3 (van 710m3 naar 750m3) mogelijk, zonder dat sprake is van een aantasting van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2. In artikel 13.2.2 onder q. sub 1 zal de inhoud van de woning worden verruimd van 710 m3 naar 750 m3.

4		
	Ontvangen op:	10.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. A. Weerheim, Zuideindseweg 104 PIJNACKER
	Betreft:	Ontsluiting locatie Steenks (nieuwbouw 6 woningen)

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene maakt bezwaar tegen de geplande ontsluiting van de locatie Steenks, langs de bestaande woningen Zuideindseweg 102/104. Deze ontsluiting is te klein en te smal en wordt al gebruikt door 3 of 4 woningen. De toevoeging van 6 woningen (incl. bouwverkeer) zal onrust en gevaar voor spelende kinderen opleveren. Betrokkene merkt in dit kader op dat de locatie Steenks overigens een agrarische bestemming kent en geen bestemming voor huizenbouw.
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Wij stellen vast dat ter hoogte van de Zuideindseweg 102 - 104 in het voorliggende bestemmingsplan sprake is van een nieuwbouwlocatie (max. 6 woningen) op een voormalige locatie van een glastuinbouwbedrijf in het kader van de regeling ruimte voor ruimte. De ontsluiting van deze woningen zal plaatsvinden over een gedeeltelijk verlegde ontsluitingsweg. Voor wat betreft het gebruik van de bestaande aansluiting op de Zuideindseweg (tussen nrs 102 en 104) zijn wij van mening dat deze qua ligging (afstand tot de woningen) en profiel (variërend van 2,8 m tot ruim 4,0 meter ter hoogte van de woningen), geschikt is voor het huidige en beoogd toekomstig gebruik.</p> <p>Voorzover betrokkene van mening is dat als gevolg van het gebruik voor bestemmingsverkeer van de compensatiewoningen sprake is van een verslechtering van de bestaande verkeerssituatie (verkeersveiligheid en overlast), merken wij op dat het voormalig ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf los van motorvoertuigbewegingen (werknemers) ook dagelijks vrachtwagenbewegingen genereerde. Wij zijn van mening dat juist deze vrachtwagenbewegingen aanleiding kunnen geven voor verkeersonveilige situaties en overlast.</p>
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

5		
	Ontvangen op:	13.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. C.A.P. en A.P.M. Westerman, Wilgenweg 82 PIJNACKER
	Betreft:	Wilgenweg 80 en 82

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt om in het bestemmingsplan een nieuwe uitrit/toegangsweg rechtstreeks van het erf ter hoogte van Wilgenweg 82a naar de Oude Leedeweg mogelijk te maken. De bestaande erftoegangsweg voor de melkveetak ligt op een ongunstige plek voor wat betreft verkeersveiligheid en bedrijfshygiëne en leidt tot schade aan de woning (nr. 82).
b.	In het vigerende bestemmingsplan (BP Lint Oude Leede 2008) heeft het perceel Wilgenweg 80 de bestemming "glas". Dit glas is gesaneerd. In het ontwerpbestemmingsplan "Lint Oude Leede 2" is aan het perceel Wilgenweg 80 de bestemming "Agrarisch/Agrarisch bedrijf/ Bedrijfswoning" toegekend. Betrokkene verzoeken deze bestemming aan te passen in de bestemming "plattelandswoning", zodat deze woning bewoond kan worden door derden zonder dat dit belemmeringen oplevert voor het naastgelegen bedrijf met melkvee en paarden.

Reactie gemeente

a.	<p>Zoals reeds in een eerder gemotiveerd besluit van burgemeester en wethouders van 5 juli 2011, inhoudende de weigering van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een brug, het maken van een uitweg en aanleggen van een weg, zijn wij van mening dat het bedrijf momenteel beschikt over een goede ontsluiting. Een ontsluiting direct aansluitend aan de bestaande infrastructuur van de Wilgenweg en Oude Leedeweg. Een nieuwe ontsluiting (aanleg brug en maken en aanleg van een weg) doet onevenredig afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarden en is aldus in strijd met de Gebiedsvisie.</p> <p>Wij zijn daarbij van mening dat de door betrokkenen geschetste noodzaak (ontstaan gevaarlijke situatie op zijn erf/ het scheiden van de dieren bij uitbreken van ziekte) voor de nieuwe ontsluiting, ook door een aanpassing van de inrichting van zijn eigen erf zou kunnen worden opgelost, zonder dat een dergelijke aantasting van het landschap noodzakelijk is.</p>
b.	<p>Om te beginnen stellen wij vast dat in de overeenkomst die met betrokkenen is gesloten inzake de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte bij de sanering van het door hen aangekochte glastuinbouwbedrijf is vastgelegd dat deze woning als 3^e bedrijfswoning bij het naastgelegen agrarische bedrijf van betrokkenen zou worden betrokken.</p> <p>Sinds 12 juli 2012 kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in artikel 1.1.a inderdaad de mogelijkheid om een "plattelandswoning" te bestemmen, zijnde een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting die o.g.v. het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden. Deze woning wordt vervolgens voor wat betreft de toepasselijke wet- en regelgeving beschouwd als onderdeel van die inrichting. Doelstelling van deze regeling is het mogelijk maken van het gebruik (door derden) van een voormalige bedrijfswoning van een bedrijf, welke woning is gelegen binnen de zogenoemde in acht te nemen milieucontouren van het betreffende bedrijf. De toekomstige bewoners van deze woning hebben geen relatie met het bedrijf maar nemen de "overlast/hinder" (geluid, stank etc.) van het bedrijf voor lief. Ofwel het betreffende bedrijf wordt ondanks de bewoning door derden van de voormalige bedrijfswoning als gevolg van deze regeling niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Deze wijze van bestemmen van vrijkomende agrarische bedrijfswoningen wordt aangeduid als "plattelandswoning".</p> <p>Wij stellen vast dat op het perceel Wilgenweg 80 in het recente verleden een glastuinbouwbedrijf was gevestigd. De woning ter plaatse is dus een voormalige bedrijfswoning van dit glastuinbouwbedrijf. Dit glastuinbouwbedrijf wordt nu met gebruikmaking van de regeling ruimte voor ruimte gesaneerd en de bijbehorende woning verkrijgt op grond van de gemaakte afspraken in het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2 de bestemming van een bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf. Deze omzetting van de bedrijfswoning van dit voormalige glastuinbouwbedrijf naar de bedrijfswoning bij het bestaande agrarisch bedrijf heeft derhalve vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een positieve invloed op de bedrijfsvoering van het naastgelegen melkveebedrijf / paardenhouderij van betrokkene (Wilgenweg 82a/82), aangezien dit betekent dat deze woning behoort tot deze inrichting en aldus en woning waarmee bij de vergunningverlening aan het melkveebedrijf/paardenhouderij geen rekening dient te worden gehouden.</p> <p>Het verzoek van betrokkene om deze voormalige bedrijfswoning behorende bij een glastuinbouwbedrijf nu om te zetten naar een "plattelandswoning", strookt niet met de voornoemde doelstelling en juridische vertaling van de regeling in artikel 1.1a Wabo. De woning Wilgenweg 80 heeft namelijk geen onderdeel uitgemaakt van het door betrokkene aangegeven melkveebedrijf/paardenhouderij, als aangegeven is sprake van een aangekochte voormalige bedrijfswoning van een glastuinbouwbedrijf dat is/wordt gesaneerd.</p>

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

6		
	Ontvangen op:	18.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. A.P.M. Westerman, Wilgenweg 82a PIJNACKER
	Betreft:	Wilgenweg 78 en 78A

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene stelt dat hij in verband met op handen zijnde verkoop van zijn bedrijf, het perceel Wilgenweg 78 en 78a heeft aangekocht om hier te gaan wonen en hobbymatig jongvee op te fokken en schapen te houden (incl. hooi en stro-opslag en lichte landbouwmachines). Betrokkene verzoekt dan ook de huidige bedrijfsbestemming zodanig aan te passen dat dit toekomstig gebruik mogelijk is.
b.	Betrokkene verzoekt om de ontsluiting van het bedrijf Wilgenweg 82 te vereenvoudigen en toestemming te geven om rechtstreeks vanuit het bedrijf met een brug op de Oude Leedeweg te komen.

Reactie gemeente

a.	<p>Betrokkene heeft het perceel Wilgenweg 78 gekocht. Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Deze is toegesneden op het ter plaatse gevestigde autoschadeherstelbedrijf. Daarnaast heeft betrokkene ook een kapschuur gekocht die behoort bij de woning op Wilgenweg 76. Voor de aankoop is geen contact gezocht met de gemeente om te bekijken of een wijziging van de bestemming tot de mogelijkheden behoorde. Het beoogde gebruik is in strijd met de geldende bestemming en kan dus ook niet aanvangen. De zienswijze bevat onvoldoende informatie om nu over te kunnen gaan tot een wijziging van de bestemming. Er is contact gezocht met (de zaakwaarnemer van) betrokkene ten einde meer informatie te verkrijgen. Helaas heeft dit, mede vanwege de beperkt beschikbare tijd, niet geleid tot voldoende inzicht om te komen tot een nieuwe bestemming. Bijkomend probleem is dat betrokkene ook een kapschuur heeft gekocht die overeenkomstig het geldende bestemmingsplan behoort bij de naastgelegen woning. Dat betekent dat deze woning zeer beperkte mogelijkheden heeft voor herbouw (zie zienswijze 14a/b).</p> <p>Wij zien zeker mogelijkheden om hier met betrokkene en de eigenaar van Wilgenweg 76 te komen tot een ruimtelijke invulling waarin beide functies naast elkaar kunnen bestaan en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. Dit vraagt echter informatie, onderzoek en overleg. De resultaten daarvan moeten worden vastgelegd in een overeenkomst en vervolgens leiden tot een eventuele wijziging van het bestemmingsplan. Het is gezien de termijnen onmogelijk om nu het overleg te starten en te komen tot een uitgewerkt plan met bijbehorende overeenkomsten. Wanneer directe bestemming niet mogelijk is, maar wel zicht bestaat op verandering van de bestemming binnen de planperiode kan een wijzigingsbevoegdheid op het perceel worden gelegd. In de wijzigingsbevoegdheid worden de randvoorwaarden voor de wijziging van de bestemming neergelegd. Wanneer de betrokken partijen en de gemeente met elkaar tot een plan zijn gekomen dan kan met een relatief korte procedure door het college de bestemming worden aangepast. Bij vaststelling zal een dergelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p>
b.	Dit verzoek heeft betrokkene ook in een andere zienswijze naar voren gebracht. Voor de beantwoording daarvan verwijzen wij korthedshalve naar de gemeentelijke reactie op zienswijze nr. 5.

Conclusie:

De zienswijze geeft een aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2. Om tegemoet te komen aan een eventuele andere bestemming (bouwen en gebruik) van zowel Wilgenweg 76 als Wilgenweg 78 zal bij vaststelling op de Verbeelding een gebiedsaanduiding worden opgenomen die zal worden gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders in artikel 24 van de Regels (Algemene wijzigingsregels. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zullen in ieder geval de navolgende voorwaarden verbonden worden:

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

- binnen het wijzigingsvlak mogen maximaal twee woningen aanwezig zijn;
- bij nieuwbouw moet een woning met bijbehorende gebouwen voldoen aan de regels zoals opgenomen in artikel 13 Wonen;
- de inhoud en oppervlakte van de bebouwing op het perceel mag niet toenemen;
- de gebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, met een bedrijfsbestemming krijgen een nadere aanduiding op de kaart (sab-vab);
- door middel van een inrichtingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering aangetoond;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient vooraf gewaarborgd te zijn.

In de Toelichting zal dienaangaande in Hoofdstuk 6 onder paragraaf 6.3 de navolgende toelichting worden opgenomen:

“Blijkens de ingediende zienswijzen wordt voor zowel het perceel Wilgenweg 76 als 78 een nieuwe toekomst voorzien. Hierover heeft echter nog geen overleg plaatsgevonden en overeenstemming is nog niet bereikt. Beide percelen worden gezamenlijk bekeken, als een ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste reden daarvoor is dat een deel van een woonperceel is gekocht door het naastgelegen bedrijfsperceel. Aangezien beide eigenaren een nieuwe invulling willen voor gebruik en/of bebouwing, kunnen beiden niet los van elkaar worden gezien. Een invulling waarin op de percelen twee woningen staan is op zicht goed voorstelbaar. Daarbij dient echter ook sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze kwaliteitsverbetering zit enerzijds in het niet verder toenemen van de bebouwing, bij voorkeur zelfs een afname van de bebouwing. De inzet van het gebiedsgerichte project Lint Oude Leede. De kapschuur die binnen de woonbestemming van nummer 76 staat en is gekocht door nummer 78 vormt daarin het scharnierpunt. Anderzijds zit de kwaliteitsverbetering in de functie van de bebouwing. Nu is ter plaatse een autoschadeherstelbedrijf gevestigd, een wijziging naar het hobbymatig houden van dieren zou kunnen, maar is afhankelijk van diverse nog uit te voeren onderzoeken. Het houden van dieren past beter bij de agrarische omgeving dan een autoschadeherstelbedrijf, maar om te kunnen beoordelen of dit inpasbaar is, zijn verdere onderzoeken noodzakelijk. Het derde en laatste instrument voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering is inpassing in het landschap. Een inrichtingsplan van beide eigenaren (bij voorkeur gezamenlijk) is daarvoor essentieel.”

7		
	Ontvangen op:	17.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. P.H. van der Kooy, Oude Leede Leedeweg 31a PIJNACKER
	Betreft:	Compensatiewoningen tussen Oude Leedeweg 28 en 30

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan dat de realisatie van 2 extra compensatiewoningen tussen Oude Leedeweg 28 en 30 in zijn nadeel is. Betrokkene begrijpt de gemeentelijke beantwoording van zijn inspraakreactie niet. In de praktijk heeft namelijk de helft van de kassen maar een goothoogte van 8 meter en nemen woningen (incl. bomen) veel meer uitzicht weg. Ook de geplande uitrit van de woningen levert meer overlast op dan in de bestaande situatie.
b.	De gemeente stelt in de beantwoording van inspraakreactie van betrokkene dat de woningen een maximale goothoogte verkrijgen van 5 meter en op een afstand van 50 meter. Betrokken is van mening dat dit weinig zegt, want er wordt niet aangegeven wat als peil dient te worden genomen en de voorgevel mag naar de weg worden verplaatst. Betrokkene preferereert qua overlast een kas boven extra woningen.
c.	Betrokkene is zelf ook deelnemer aan de RvR-regeling (eerste fase) en stelt dat het in zijn geval een harde eis was om de compensatiewoningen achter elkaar te situeren. De betreffende woningen zouden in dat geval ook achter het bestaande woonhuis op het perceel Oude Leedeweg 34 kunnen worden gesitueerd. Het situeren van de 2 compensatiewoningen naast elkaar op de locatie tussen Oude Leedeweg 28 en 30 is om die reden in tegenspraak met het eigen beleid om meer doorzicht te verkrijgen.
d.	Betrokkene suggereert dat de gemeente mogelijk uit is op eigen gewin gelet op de eigendomssituatie van beide percelen.
e.	Betrokkene hoopt dat de gemeente zich realiseert dat sprake is van een aanzienlijke waardedaling van zijn woning bij voortzetting van deze plannen

Reactie gemeente

a.	<p><i>BP Lint Oude Leede (2008)</i></p> <p>Op basis van de bestaande bestemmingsregeling in bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) kan op de gronden van het voormalige glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Oude Leedeweg 28, direct tegenover het perceel van betrokkene - een glastuinbouwbedrijf gerealiseerd worden. Ofwel het volledige perceel mocht worden bebouwd met bedrijfsgebouwen en kassen die een goothoogte van 8 meter en een onbepaalde nokhoogte mochten hebben.</p> <p><i>Feitelijke (bestaande) situatie</i></p> <p>In de bestaande feitelijke situatie is sprake van een over de nagenoeg volledige breedte van het perceel gebouwde kas met bedrijfsruimten. De kas en de bedrijfsruimten zijn gelegen op een afstand van ca. 42 meter van de voorgevel van de woning van betrokkene is. De goothoogte van deze kas varieert van 3m (westelijk deel) tot 5m (oostelijk deel). De gerealiseerd bouwhoogte van deze delen bedraagt 3.5m resp. 6.5m.</p> <p><i>BP Lint Oude Leede 2 (nieuw)</i></p> <p>In de voorliggende regeling als onderdeel van het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2, is ter plaatse van het betreffende perceel sprake van een extra bouwmogelijkheid van maximaal 3 woningen. Deze woningen mogen op basis van de bouwregels (artikel 13) een maximale goothoogte hebben van 5 meter en de voorgevel dient te worden gesitueerd in de op de Verbeelding aangegeven "gevellijn" (of max. 5 meter daarachter). Deze gevellijn is ingetekend op een afstand van ca. 50 meter van de voorgevel van de woning van betrokkene. Ofwel de minimale afstand van de nieuwe woningen tot de woning van betrokken bedraagt ca. 50 meter. Met verwijzing naar de bestaande afstanden tussen de woningen aan beide zijden van dit deel van de Oude Leedeweg is dit een relatief grote afstand. Hierbij wordt opgemerkt dat de breedte van de te bouwen woningen op basis van de Regels niet meer dan 12 meter mag bedragen. Gelet op het feit dat het voormalige glastuinbouwperceel waarop de 3 nieuwe compensatiewoningen worden geprojecteerd een breedte heeft die varieert van (90m-70m), zal aldus tussen de woningen voldoende ruimte zijn voor doorzichten.</p> <p>Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat met de ontwikkelingsmogelijkheid van de 3 compensatiewoningen in het voorliggende bestemmingsplan zeker geen sprake is van een verslechtering van het uitzicht van betrokkene (zowel qua maximaal toegestane bouwmassa als situering), ten opzichte van de bestaande feitelijke en juridisch-planologisch situatie in het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008), en aldus met deze ontwikkeling nog altijd ter plaatse van de woning van betrokkene sprake blijft van een goed woon-en leefklimaat.</p> <p>Voorzover betrokkene van mening is dat als gevolg van de bouw van de 3 compensatiewoningen sprake is van een verslechtering van de verkeerssituatie (verkeersveiligheid en parkeren), merken wij op dat juist de aanwezigheid van een glastuinbouwbedrijf los van motorvoertuigbewegingen (werknemers) ook dagelijks vrachtwagenbewegingen genereert. Wij zijn van mening dat juist deze vrachtwagenbewegingen aanleiding kunnen geven voor verkeersonveilige situaties.</p>
----	--

	<p>Aldus zijn wij van mening dat met de beoogde transformatie in ieder geval geen sprake is van een verslechtering van de verkeerssituatie. Tot slot wordt opgemerkt dat in zijn algemeenheid geldt dat de woningen en bedrijven in het buitengebied de benodigde parkeerplaatsen dienen te realiseren op eigen terrein. Dit uitgangspunt is ook bij de afspraken inzake de compensatiewoningen in het Lint Oude Leede gehanteerd en vastgelegd.</p> <p>Concluderend zijn wij van mening dat er geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde eindsituatie zal leiden tot een verslechtering van de verkeerssituatie/parkeersituatie en aldus geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van betrokkene.</p>
b.	<p>Wij merken op dat in de Regels van het bestemmingsplan onder artikel 1 Begrippen, het begrip “peil” nader is gedefinieerd als volgt:</p> <p><i>Peil:</i> <i>Het punt waar vanuit de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:</i> <i>a. de hoogte van de kruin van de weg; in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;</i> <i>b. de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld van het aansluitend terrein.</i></p> <p>Voor wat betreft de positionering van de woningen is op de Verbeelding binnen het bestemmingsvlak (=bouwvlak) van de betreffende woningen een gevellijn (=voorgevelrooilijn) aangegeven. In de Regels behorende bij de Wonenbestemming (artikel 13) is vervolgens in lid 2 (Bouwregels) bepaald dat de woning in de gevellijn dan wel op maximaal 5 meter evenwijdig daarachter mogen worden gebouwd. De woningen kunnen dus niet zondermeer naar voren worden geplaatst. In dit betreffende artikel staan nog meer voorwaarden waaraan de te bouwen woningen zullen moeten voldoen.</p> <p>Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het bevoegd gezag (in de meeste gevallen: burgemeester en wethouders) op grond van artikel 13.3. de bevoegdheid heeft om door middel van de afgifte van een omgevingsvergunning voor wat betreft de situering van een woning af te wijken van het vorenstaande. Aan deze bevoegdheid zijn wel de nodige voorwaarden gekoppeld, waaronder de voorwaarde dat het stedenbouwkundige beeld van lintbebouwing langs de openbare weg niet wezenlijk wordt aangetast. Ofwel voor een eventuele verplaatsing van deze woningen ten opzichte van de bouwregels is een nader gemotiveerd besluit noodzakelijk.</p>
c.	<p>Voor het plangebied Lint Oude Leede is in december 2006 de “Ruimtelijke visie Lint Oude Leede” vastgesteld. In hoofdstuk 4 van de Toelichting is aan deze gebiedsvisie uitgebreid aandacht besteed. Met verwijzing naar deze visie kan worden vastgesteld dat het plangebied Lint Oude Leede is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Ieder deelgebied is vervolgens voorzien van een aantal ontwikkelprincipes. Wij stellen vast dat de betreffende woningen zijn gelegen in het deelgebied dat in de Gebiedsvisie Oude Leede is aangemerkt als “De Superkavels”. In de ontwikkelprincipes behorende bij dit deelgebied is terug te vinden dat de nieuwe woningen een relatie moeten hebben met het lint, met daarbij een oriëntatie van de voorgevel op de Oude Leedeweg. Met verwijzing naar deze visie zijn wij aldus van mening dat de plaatsing van nieuwe woningen achter de bestaande woning Oude Leedeweg 34 vanuit het oogpunt van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan de orde is.</p> <p>Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat met verwijzing naar de eerdergenoemde Gebiedsvisie, in het deelgebied ‘Het Onderlint’, waarbinnen de compensatiewoningen van betrokkene zijn/worden gerealiseerd, wel sprake kan zijn van een nieuwe strook verdichting achter bestaande c.q. nieuwe woningen.</p>
d.	<p>Wij nemen dit onderdeel van de zienswijze voor kennisgeving aan, maar bestrijden deze suggestie met klem.</p>
e.	<p>Voorzover betrokkene van mening is dat sprake is van een waardedaling van zijn woning bij de voortzetting van de plannen, wijzen wij betrokkene op de wettelijke mogelijkheid om in casu een verzoek om vergoeding van de geleden planschade in te dienen bij burgemeester en wethouders.</p> <p>Verder merken wij in het kader van de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan op dat voor wat betreft de betreffende ontwikkeling een planschaderisicoanalyse heeft plaatsgevonden en de uitkomsten van deze analyse niet van invloed waren op de financiële haalbaarheid van het plan.</p>

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

8		
	Ontvangen op:	18.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. F.B. Plaizier, Oude Leedeweg 30 PIJNACKER
	Betreft:	Nieuwbouwplannen oostzijde van Oude Leedeweg 30

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene heeft om te beginnen een aantal vragen naar aanleiding van de gemeentelijk beantwoording van zijn inspraakreactie, en wenst daarbij zijn eerdere bezwaren kracht bij te zetten.
a.1	Betrokkene stelt dat in de beantwoording van zijn inspraakreactie wordt gesteld dat op het perceel naast OLW 30 2 woningen “kunnen” worden gebouwd. Betrokkene vraagt zich af of er nu 2 woningen worden gebouwd of niet?
a.2	Betrokkene vraagt zich af hoe hard het gegeven is dat de nieuwe woningen in de gevellijn worden gebouwd of maximaal 5 meter daarachter. Over hoeveel meter uit de vaart hebben we het hier en kan hiervan worden afgeweken, en zo ja onder welke condities? En is er nu reeds sprake van dat hiervan wordt afgeweken?
a.3	Betrokkene vraagt zich af wat nu daadwerkelijk het plan is voor wat betreft de ontsluiting van de betreffende woningen (gebruik bestaande ontsluiting of aanleg nieuwe ontsluiting). In hoeverre wordt rekening gehouden met de verkeerssituatie en de parkeermogelijkheden.
a.4	Betrokkene vraagt zich af hoe de nokhoogte van de nieuwe woningen zich verhoudt tot het voornemen om de agrarisch bestemming van het perceel af te halen.
a.5	Betrokkene geeft aan dat niet alleen de goothoogte (5m) van de nieuwe woningen van invloed is op het uitzicht (zichtbelemmering) maar ook de nokhoogte (+4m). Daarbij komt ook de rooilijn/ begane grondniveau (die op de hoogte van het midden van de weg moet liggen) met een hoogte van 2 m, ofwel totaal 11 meter.
a.6	Betrokkene vraagt zich af waar de 2 nieuwe woningen precies zijn gepland. Naast elkaar of achter elkaar. Dit laatste is toch steeds het beleid geweest?
a.7	Betrokkene vraagt zich af waarom dit beperkte stuk grond wordt gebruikt voor de bouw van de 2 woningen en niet een stuk grond ter plaats van bijvoorbeeld het glastuinbouwbedrijf van Van der Valk, met meer ruimte.
b.	Betrokkene stelt voorts dat de beantwoording van de gemeente voeding hebben gegeven aan zijn bezwaren, welke hij dan ook wil handhaven en kracht bij wil zetten met een aantal aanvullende argumenten:
b.1	Betrokkene stelt dat de nieuwe woningen wel degelijk afbreuk doen aan het uitzicht/doorzicht, meer nog dan nu het geval is in de huidige situatie met de bestaande kassen.
b.2	Betrokkene stelt dat ook dient te worden meegewogen dat zijn woonsituatie zal worden aangetast als gevolg van beplanting, geluiden, geuren e.d.. En meer verkeer (in-en uitrijden van de toegangsbrug door bewoners en bezoekers) waardoor overlast (geluid en drukte) en verkeersonveiligheid.
b.3	Betrokkene stelt dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn om de parkeerbehoefte van de 2 nieuwe woningen op te vangen, ook als deze zelf op eigen terrein parkeren, omdat bezoekers wel gebruik zullen maken van de openbare parkeerplaatsen.
b.4	Betrokkene heeft bezwaar tegen de bouwactiviteiten (geluid) en vreest voor de gevolgen van het heien (trillingen) voor zijn perceel - huis met aanbouw e.d.
b.5	Betrokkene wil nogmaals opmerken dat hem de keuze van de gemeente voor het onderhavige perceel zeer heeft verbaasd, niet veel verderop is veel meer ruimte beschikbaar. En stelt voor om indien de gemeente vasthoudt aan deze invulling van RvR de 2 woningen meer oostelijk te plaatsen en te klusteren met de daar bestaande woningen en geprojecteerde woning van de eigenaar.

Reactie gemeente

a.1	Wij hebben in de beantwoording van inspraakreactie beoogd aan te geven dat de realisatie van 2 woningen de maximale planologische invulling van het betreffende perceel betreft. Of deze 2 woningen in de toekomst ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd valt buiten de kaders van een bestemmingsplan en is aan de eigenaar van de betreffende gronden.
a.2	<i>Voorgevelrooilijn</i> Met verwijzing naar de Verbeelding (plankaart) als onderdeel van het voorliggend bestemmingsplan, is ter plaatse van de woonkavel ten oosten van de woning van betrokkene een gevellijn opgenomen. Met verwijzing naar de Regels behorende bij het bestemmingsplan (zie artikel 13 Wonen) is in de Bouwregels onder artikel 13.2.2 sub b. voor het bouwen van woningen aangegeven dat de voorgevel van te bouwen woningen ter plaatse van de aangegeven gevellijn dan wel op maximaal 5 meter evenwijdig daarachter mogen worden gebouwd. Ofwel de ligging van de voorgevel ten opzichte van de vaart is op deze wijze gefixeerd op minimaal 18 meter van de vaart, zijnde tevens de begrenzing van de kernzone van de kade. Ter vergelijking: de bestaande glasopstanden op het betreffende perceel liggen aan de zijde van het perceel van betrokkene op een afstand die varieert van 10-12 meter van de vaart. En op basis van de planregeling als onderdeel van het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) was in principe de bouw van een glastuinbouwbedrijf mogelijk tot op de insteek van de ringvaart (hierbij diende wel de belangen van de waterbeheerder te worden betrokken). Met verwijzing naar artikel 13.3. van de Regels (Afwijken van de bouwregels) kan het bevoegde gezag (in de meeste

	<p>gevallen het college van burgemeester en wethouders) in zijn algemeenheid afwijken van de vorenstaande bouwregel ten behoeve van het bouwen van een woning op een andere plaats. Dit betreft een apart besluit. Aan deze bevoegdheid zijn vervolgens wel een tweetalvoorwaarden gekoppeld, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het stedenbouwkundig beeld van lintbebouwing langs de openbare weg wordt niet wezenlijk aangetast - de omliggende bedrijvigheid wordt als gevolg van de verplaatsing van de woning niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Op deze manier is voor wat betreft de situering van een nieuw te bouwen woningen enige flexibiliteit gecreëerd.
a3.	<p>Wij stellen vast dat op grond van het voorliggende bestemmingsplan in de bestemming Water de aanleg van bruggen mogelijk is. Of en zo ja op welke wijze de te bouwen woningen via een of meerdere aan te leggen bruggen worden ontsloten is (nog) niet bekend, en o.a. afhankelijk van de uiteindelijk bouwplannen (zie ook antwoord onder a1) . Wel zal in het kader van de aanleg van een nieuwe in- en uitrit een omgevingsvergunning dienen te worden aangevraagd.</p>
a4 en a5	<p><i>BP Lint Oude Leede (2008)</i></p> <p>Op basis van de bestaande bestemmingsregeling in bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) kan op de gronden van het voormalige glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Oude Leedeweg 28, direct ten oosten van het perceel van betrokkene - een glastuinbouwbedrijf gerealiseerd worden. Ofwel het volledige perceel mocht worden bebouwd met bedrijfsgebouwen en kassen die een goothoogte van 8 meter en een onbepaalde nokhoogte mochten hebben.</p> <p><i>Feitelijke situatie</i></p> <p>In de tot voor kort bestaande feitelijke situatie is sprake van een bestaande kas die is gelegen over het gehele breedte van het perceel met een goothoogte van 3.00 m. en nokhoogte van 3.50 m (westelijk deel) en een goothoogte van 5.50 meter en nokhoogte 6.50 m. (oostelijk deel) Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze kas aan de zijde van de woning van betrokkene is opgericht op een zeer korte afstand van ca. 1-2 meter van de zijdelingse westelijke perceelgrens. De bestaande kas ligt op een afstand ter hoogte van de woning van betrokkene op ca. 12 m. van de vaart.</p> <p><i>BP Lint Oude Leede (nieuw)</i></p> <p>In de voorliggende regeling als onderdeel van het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2, is sprake van een bouwmogelijkheid van maximaal 3 woningen aan de oostzijde van het perceel van betrokkene, die een maximale goothoogte mogen hebben van 5 meter en waarvan de voorgevel dient te worden gesitueerd in de op de Verbeelding aangegeven “gevellijn” (op max. 5 meter daarachter). Deze gevellijn is ingetekend op een afstand ca. 14 meter achter de voorgevel van de woning van betrokkene. In dit kader wordt opgemerkt dat - in tegenstelling tot de woning van betrokkene die gedeeltelijk is gelegen in de kade - de nieuwe woningen aan de voet van de kade moeten worden gebouwd (gevellijn). Hetgeen vanzelfsprekend voor de ervaren bouwhoogte van deze woning - vanuit het oogpunt van de belangen van betrokkene (uitzicht) – een positief effect heeft. De bestaande kas ter hoogte van de woning van betrokkene staat namelijk op ca. 12 m. Daarbij dient het hoofdgebouw op grond van het bepaalde in artikel 13.2.2 sub h op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.</p> <p>Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat met de ontwikkelingsmogelijkheid van de 3 compensatiewoningen in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk op basis van de bebouwingsregeling in noordoostelijke richting sprake zou kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht van betrokkene ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie, maar niet ten opzichte van de juridisch-planologisch situatie in het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008). Wij achten deze beperking echter niet dusdanig dat vervolgens ter hoogte van de woning van betrokkene niet meer van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken. Een dergelijke afstand tussen woningen is namelijk niet ongebruikelijk. Wij achten echter het belang van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van de transformatie in dit geval groter. Volledigheidshalve merken wij op dat voor wat de vergelijking met de bestaande juridisch-planologische regeling in BP Lint Oude Leede (2008) geen sprake is van een te verwachten verslechtering van het uitzicht van betrokkene.</p> <p>Met verwijzing naar het vorenstaande is met het verdwijnen van (de bouw mogelijkheden voor) een glastuinbouwbedrijf en de realisatiemogelijkheid - met alle in acht te nemen bouwregels - voor de nieuw te bouwen woningen, wat ons betreft sprake van een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ter plaatse van de woning van betrokkene in ieder geval sprake is van een goed woon-en leefklimaat.</p>
a6	<p>In antwoord op de vraag van betrokkene merken wij met verwijzing naar het vorenstaande onder a2, op dat op grond van het bepaalde in de bouwregels (artikel 13.2.2) nieuwe woningen met hun voorgevel in de aangegeven gevellijn dan wel op maximaal 5 meter evenwijdig daarachter mogen worden gebouwd. Met het opnemen van een gevellijn ter plaats is vastgelegd, dat de nieuwe woningen naast elkaar dienen te worden gebouwd.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat voor het plangebied Lint Oude Leede in december 2006 de “Ruimtelijke visie Lint Oude Leede” is vastgesteld. In hoofdstuk 4 van de Toelichting is aan deze gebiedsvisie uitgebreid aandacht besteed. Met verwijzing naar deze visie kan worden vastgesteld dat het plangebied Lint Oude Leede is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Ieder deelgebied is vervolgens voorzien van een aantal ontwikkelprincipes. Wij stellen vast dat de betreffende woningen (naast het perceel van betrokkene) zijn gelegen in het deelgebied dat in de Gebiedsvisie Oude Leede is aangemerkt als “De Superkavels”. In de ontwikkelprincipes behorende bij dit deelgebied is terug te vinden dat de nieuwe woningen een relatie moeten hebben met het lint, met daarbij een oriëntatie van de voorgevel op de Oude Leedeweg. Met verwijzing naar deze visie zijn wij aldus van mening dat de plaatsing van nieuwe woningen achter de bestaande woning Oude Leedeweg 34 vanuit het oogpunt van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan de orde is.</p>

a7	Wij merken in dit kader op dat het uitgangspunt van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat sprake is van een vrijwillige omzetting van de aanwezige bedrijfsbebouwing in woningen. Indien mogelijk en vanuit het perspectief van de beoogde ruimtelijk kwaliteit wenselijk, vindt deze omzetting plaats op hetzelfde perceel. In het voorliggende geval is naar onze mening geen sprake van een noodzakelijk uitzondering op deze regel.
b1	Wij herhalen op deze plaats hetgeen is opgenomen in de hierboven opgenomen gemeentelijke reactie onder a4 + a5.
b2	<p>Voorzover betrokkene van mening is dat bij de afweging van de woonsituatie ter plaatse van zijn woning dient te worden meegewogen, dat deze woonsituatie zal worden aangetast als gevolg van beplanting, geluiden, geuren e.d.. overwegen wij het volgende.</p> <p>In het kader van de in acht te nemen scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen (woning) is in de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (editie 2009) voor wat betreft een glastuinbouwbedrijf sprake van een richtafstand van 30 meter (voor het onderhavige gebiedstype). De maatgevende activiteit is in dit geval geluid (30m), voor geur en stof is sprake van een richtafstand van 10 meter. Het glastuinbouwbedrijf wordt nu gesaneerd. Wellicht ten overvloede merken wij op dat in zijn algemeenheid voor minimaal in acht te nemen afstanden tussen nieuwe woonpercelen en bestaande woningen geen sprake is van beperkingen.</p> <p>Voorzover betrokkene van mening is dat als gevolg van de bouw van de 3 compensatiewoningen sprake is van een verslechtering van de verkeerssituatie (verkeersveiligheid en parkeren), merken wij op dat juist de aanwezigheid van een glastuinbouwbedrijf los van motorvoertuigbewegingen (werknemers) ook dagelijks vrachtwagenbewegingen genereert. Wij zijn van mening dat juist deze vrachtwagenbewegingen aanleiding kunnen geven voor verkeersonveilige situaties. Aldus zijn wij van mening dat met de beoogde transformatie in ieder geval geen sprake is van een verslechtering van de verkeerssituatie. Tot slot wordt opgemerkt dat in zijn algemeenheid geldt dat de woningen en bedrijven in het buitengebied de benodigde parkeerplaatsen dienen te realiseren op eigen terrein. Dit uitgangspunt is ook bij de afspraken inzake de compensatiewoningen in het Lint Oude Leede gehanteerd en vastgelegd.</p> <p>Met verwijzing naar het vorenstaande (en hetgeen als is opgemerkt onder (a4+a5), zijn wij aldus van mening dat met het wijzigen van de gebruiksmogelijkheid van de betreffende gronden van “glastuinbouw” naar “wonen”, ondanks het feit dat sprake is van een andersoortig gebruik, geen sprake is van een zodanige aantasting van de woonsituatie van betrokkene dat hiervan dient te worden afgezien. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woning van betrokkene nog altijd sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p>
b3	Wij stellen vast dat in zijn algemeenheid geldt dat de woningen en bedrijven in het buitengebied de benodigde parkeerplaatsen dienen te realiseren op eigen terrein. Dit uitgangspunt is ook bij de afspraken inzake de compensatiewoningen in het Lint Oude Leede gehanteerd en vastgelegd. Op eigen terrein dient bij het realiseren van voldoende parkeerplaatsen ook rekening te worden gehouden met bezoekersparkeren. Aldus zijn wij van mening dat er geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde eindsituatie zal leiden tot een verslechtering van de parkeersituatie en aldus sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van betrokkene.
b4	Wij merken op dat voor de uiteindelijk realisatie van de woningen een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd (en afgegeven). De uiteindelijke bouwer van de woningen zal in dat kader o.a. nadere informatie moeten verschaffen over de wijze waarop de fundering van de woningen zal worden gerealiseerd. Wij achten de mogelijkheid van een eventuele schade aan de woning van betrokkene als gevolg van bouwwerkzaamheden echter op voorhand onvoldoende reden om af te zien van de betreffende bestemming.
b5	<p>Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de gemeentelijke reactie onder a7, merken wij in dit kader op dat het uitgangspunt van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat sprake is van een vrijwillige omzetting van de aanwezige bedrijfsbebouwing in woningen. Indien mogelijk en vanuit het perspectief van de beoogde ruimtelijk kwaliteit wenselijk, vindt deze omzetting plaats op hetzelfde perceel. Echter in voorkomende gevallen is het vanuit dit zelfde oogpunt van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied niet wenselijk de betreffend woningen terug te bouwen op het betreffende bedrijfsperceel. Bijvoorbeeld ter plaatse van een beoogde doorzichtlocatie. In het voorliggende geval is deze afweging gemaakt.</p> <p>Voor wat betreft het voorstel van betrokkene om de nieuwe woningen te clusteren aan de oostzijde van het perceel/percelen merken wij op dat een dergelijk clustering van woningen niet aansluit bij de eerdergenoemde ontwikkelprincipes van de Superkavels, als onderdeel van de voornoemde Gebiedsvisie (zie Hoofdstuk 4 van de Toelichting).</p>

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

9		
	Ontvangen op:	19.11.2014 en 12.12.2014 (gedeeltelijke intrekking zienswijze)
	Ontvangen van:	Atelier voor bouwkunde Van der Smit BV, dhr. A. van der Smit, Namens dhr. F.H. de Haas en mw. A. Prueser, Wilgenweg 58 PIJNACKER
	Betreft:	Wilgenweg 58

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt om de bestemming voor de paardenhouderij (A-AB (ph)) te verruimen naar de westzijde, zodat de daar ter plaatse (gedeeltelijk) aanwezige machineberging, mestplaats, stapmolen en paardenbak binnen deze bestemming komen te liggen. De betreffende gronden hebben nu nog de bestemming Agrarisch met waarden-Landschap-en Natuurwaarden (AW-LN).
b.	Betrokkene heeft de overige onderdelen van de zienswijze ingetrokken bij brief van 12 december 2014.

Reactie gemeente

a.	<p>Om te beginnen merken wij op dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) de gronden van cliënten van betrokkene aan de Wilgenweg 58, zijn voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden bouwperceel (Ab) met de aanduiding paardenhouderij (ph) resp. de bestemming Agrarisch met waarden-Landschap-en Natuurwaarden (AW-LN). De laatstgenoemde gronden hebben deze bestemming destijds verkregen met het oog op een goede ruimtelijke ordening – ofwel het ruimtelijk scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen, waarbij de aanwezige machineberging op het westelijk gelegen perceel een aanduiding heeft verkregen, zodat het voortzetting van het gebruik van deze opstal mogelijk bleef.</p> <p>Met verwijzing naar de systematiek zoals die in de huidige ruimtelijke ordeningspraktijk wordt toegepast (zie Toelichting bestemmingsplan onder paragraaf 5.6), is een paardenhouderij op basis van VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (editie 2009) aan te merken als een bedrijf met een milieucategorie 3.1(SBI-2008: 0143,0145). Bij een dergelijk bedrijf geldt een in acht te nemen richtafstand van 50 meter (gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot de gevel van een nabijgelegen woning van derden).</p> <p>Gelet op het feit dat tussen de bestemmingsgrens van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf (A-Ab) met de aanduiding paardenhouderij (ph) in het voorliggende bestemmingsplan en de woning ten westen van het bedrijf (adres: Wilgenweg 64) reeds sprake is van een afstand van ca. 44m, achten wij een westwaartse uitbreiding van deze bestemming (verschuiving van deze begrenzing van de bestemming) – waarbij deze afstand wordt verkleind (en hiermee de mogelijkheid om de bijbehorende milieubelastende activiteiten te verschuiven) in principe niet aan de orde.</p> <p>Wij stellen echter vast dat gelet op de ligging van de dichtstbijgelegen woning (Wilgenweg 64) en de situering van de een aantal bedrijfsactiviteiten (o.a. mestplaats) op het bedrijfsperceel van cliënten van betrokkene, een verschuiving van de betreffende bestemmingsgrens met maximaal 3 meter in westwaartse richting over een gedeelte van het bedrijfsperceel wenselijk en mogelijk is zonder dat sprake is van een verkleining van deze afstand en aldus een aantasting van het goede woon-en leefklimaat ter plaatse van de woning.</p>
b.	Met verwijzing naar de brief van betrokkene d.d. 12.12.2014 wordt dit onderdeel van de zienswijze verder buiten beschouwing gelaten

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2. De westelijk begrenzing van de bestemming A-AB (ph) ter plaatse wordt vanaf een afstand van ca. 20 meter van de Wilgenweg (= lengte aanwezige sloot), met ca. 4m in westelijke richting verschoven (zie tekeningnr. 3 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).

10		
	Ontvangen op:	19.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. G. Schotte, Oude Leedeweg 83 2641NN PIJNACKER
	Betreft:	Oude Leedeweg 83

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Betrokkene stelt dat in de bij het bestemmingsplan Lint Oude Leede 1 behorende Staat van bedrijfsactiviteiten geen aparte regel voor aannemersbedrijven/bouwbedrijven is opgenomen. Betrokkene stelt dat er op p. 47 van de Toelichting behorende bij het betreffende bestemmingsplan staat omschreven dat er milieucirkels zijn variërende van 50 tot 170 meter en trekt de conclusie dat voor zijn bedrijf ter plaatse van Oude Leedeweg 83 een milieucirkel is gehanteerd van 50 meter.</p> <p>Betrokkene stelt vervolgens dat er sindsdien niets is veranderd en vertrouwt er dan ook op dat deze afstand van 50 meter opnieuw in het bestemmingsplan wordt opgenomen teneinde zijn bedrijfsactiviteiten ongehinderd te kunnen voorzetten.</p>
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Wij stellen vast dat in het bestemmingsplan Lint Oude Leede d.d. 24 april 2008 (incl. 1^e herziening 2010) in artikel 8 “Bedrijven” het bedrijf van betrokkene is aangemerkt als “aannemersbedrijf”. In het betreffende artikel is ten aanzien van dit bedrijf geen milieucategorie geen nadere aanduiding opgenomen. Betrokkene stelt terecht dat in de Toelichting bij dit bestemmingsplan uit 2008 onder het kopje “Hindercirkels (niet-) agrarische bedrijven” in zijn algemeenheid is aangegeven dat de milieuhindercirkels van de in het plangebied aanwezige bedrijven op basis van de destijds geldende richtafstanden/regels varieert tussen de 50 en 170m . In dit kader wordt hierbij door ons opgemerkt dat het bedrijf van betrokkene destijds in op grond van de SBI-code 1993, is gekwalificeerd als “code 45.3 : Aannemersbedrijf met werkplaats : b.o. < 1000m2. Op basis van deze kwalificatie gold destijds een richtafstand van 50 m (geluid).</p> <p>Op basis van de momenteel bij ons beschikbare informatie inzake het bedrijf van betrokkene, en de huidige systematiek zoals die in de ruimtelijke ordeningspraktijk wordt toegepast (zie Toelichting bestemmingsplan onder paragraaf 5.6), hebben wij vastgesteld dat ter plaatse van Oude Leedeweg 83 nog altijd sprake is van een “Aannemersbedrijf met werkplaats”, waarbij houtbewerking onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering (SBI-2008-41,42,43). En dat gezien het bedrijfsoppervlak (bo) < 1.000 m2 van het bedrijf van betrokkene, dit bedrijf in de nieuwere VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (editie 2009) wordt voorzien van milieucategorie 2, met een richtafstand van 30m (geluid).</p> <p>Het perceel kent op basis van de kadastrale gegevens namelijk nog altijd een oppervlakte 896m2, waarbij geldt dat de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte in het voorliggende bestemmingsplan (artikel 7) en het tot voor kort vigerende bestemmingsplan uit 2008 (incl. herziening), is gemaximaliseerd tot 710 m2. Kortom, de vraag of het bedrijf van betrokkene door het opnemen van de betreffende milieucategorie 2 (i.p.v. milieucategorie 3.1) in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd, kan dan ook op basis van het vorenstaande ontkennend worden beantwoord.</p> <p>Wij stellen hierbij overigens vast dat het bedrijfsperceel (bo) van betrokkene aan alle kanten is omgeven door bestaande woningen. Aan de westzijde door de woning Oude Leedeweg 87, welke woning (gevel) op een afstand van ca 2 meter is gelegen. Aan de zuidzijde door de woning Onderweg 9a, welke woning (gevel) op een afstand van ca. 10 meter is gelegen. En tot slot aan de oostzijde door de woning Oude Leedeweg 77, welke woning (gevel) op een afstand van ca. 17 meter is gelegen. Het aannemersbedrijf van betrokkene zal in de huidige situatie bij het uitoefenen van zijn bedrijfsactiviteiten rekening dienen te houden met de in de omgeving aanwezige woningen die aan alle zijden zijn gelegen op een afstand van minder dan 20m. Het opnemen van een categorie met een richtafstand van 50 meter (in plaats van 30 meter) verandert niets aan deze bestaande situatie.</p> <p>Volledigheidshalve wordt in dit kader nog opgemerkt dat ten aanzien van de het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2008 (incl. 1^e herziening alsmede het hierop gebaseerde wijzigingsplan), in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen zijn opgenomen binnen de door betrokkene gewenste richtafstand van 50 meter.</p> <p>Concluderend stellen wij vast dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding is om het aannemersbedrijf van betrokkene te voorzien van een milieucategorie 3.1, en aldus de in het bestemmingsplan opgenomen milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter gehandhaafd kan blijven.</p>
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

11		
	Ontvangen op:	19.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. G. Schotte, Zuideindseweg 87 2645BE PIJNACKER
	Betreft:	Zuideindseweg 87

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

1.	Betrokkene is van mening dat nergens in de regeling Ruimte voor Ruimte vast is gelegd dat opstanden die elders zijn gesloopt niet kunnen worden gecompenseerd in een ander gebied. Als voorbeeld wordt het realiseren van compensatiewoningen uit de Groenzoom aan de Katwijkerlaan genoemd.
2.	Betrokkene is van mening dat alle op zijn perceel gesloopte opstallen mee tellen voor de regeling Ruimte voor Ruimte. Dit omdat enerzijds de gemeente zelf heeft deelgenomen aan de regeling met opstallen die ruim voor 2007 waren gesloopt en anderzijds omdat de opstanden op de locatie Vlielandseweg op 1 januari 2007 nog aanwezig waren.
3.	Om de hierboven genoemde redenen vraagt betrokkene de raad zijn standpunt te volgen en het mogelijk maakt een compensatiewoning te bouwen op het perceel Zuideindseweg 87.

Reactie gemeente

1.	Betrokkene constateert terecht dat in de regeling Ruimte voor Ruimte niet is opgenomen dat compensatie niet in een ander gebied plaats zou kunnen vinden. De doelstelling van het project in Oude Leede is echter het terugbrengen van de openheid van het landschap in ruil voor de sloop van glasopstanden en bedrijfsgebouwen. De Zuidpolder van Delfgauw heeft een kenmerkend en waardevol landschap. Openheid van en zicht op dat open landschap is daarbij essentieel. Het slopen van bebouwing elders binnen de gemeente en het terugbouwen van een woning in juist dit gebied is in strijd met de doelstelling met het project. Bij de compensatiewoningen uit de Groenzoom is gekozen voor een locatie die eveneens overeenstemming is met de doelstellingen van dat project. Daarbij blijft de Groenzoom open en wordt op een andere locatie gebouwd.
2.	Het klopt dat de gemeente in de eerste ronde heeft deelgenomen aan de regeling Ruimte voor Ruimte met gesloopte opstanden die eerder dan de peildatum waren gesloopt. Bij de eerste ronde was de peildatum nog bepaald op 1 januari 2003, veel dichterbij de datum van de daadwerkelijke sloop. De gemeente is overigens niet de enige partij die toen mee heeft gedaan met opstallen die al gesloopt waren. De sloop van de kassen in het verleden kan nu niet meer meegenomen worden in de berekening. Daar waar in de eerste ronde nog beargumenteerd is dat er sprake was van een nieuwe regeling, waar eerder niet op geanticipeerd kon worden dan wel dat de eigenaren niet tegenworpen kon worden dat zij net voor de peildatum hadden gesloopt, is dat nu anders. Betrokkene heeft een keuze gemaakt om niet mee te doen met de regeling met de daarbij behorende gevolgen. De provincie heeft in haar regelingen inmiddels de peildatum veranderd. Om mee te kunnen doen met de regeling moeten de kassen op 1-1-2007 fysiek aanwezig zijn. De periode tussen sloop van de kassen (rond 2000) en het deelnemen aan de regeling is met bijna 15 jaar inmiddels te groot geworden om nog met succes beroep op te doen. De regeling is bedoeld om de sanering van glastuinbouw en bedrijfsopstallen mogelijk te maken met het oog op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het bouwen van woningen ter compensatie van zo lang geleden gesloopte bebouwing past daar niet in.
3.	Het is niet mogelijk om met inbegrip van de in het verleden gesloopte kassen en met het laten staan van een deel van de schuren deel te nemen aan de regeling Ruimte voor Ruimte en een nieuwe woning te bouwen op het perceel Zuideindseweg 87. Het bestemmingsplan zal op dit punt niet aangepast worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

12		
	Ontvangen op:	23.10.2014
	Ontvangen van:	Westmaas Makelaardij, dhr. E. Westmaas, Laakweg 4 2631PJ NOOTDORP Namens de Erven C.H. van der Ploeg en A.S. van der Ploeg
	Betreft:	Perceel achter Oude Leedeweg 14/14a

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene stelt dat op het perceel achter Oude Leedeweg 14/14a de nieuwbouw van een woning mogelijk is. Echter dat als gevolg van de ligging van de gevellijn deze woning slecht op een klein deel van het perceel kan worden gebouwd (ca. 600m ²). De ligging van de nieuwe woning is ook ongelukkig: onderaan de dijk en schuin achter de bestaande woningen. Betrokkene verzoekt derhalve de gevellijn te verplaatsen tot op 10 meter van het dijkprofiel. Op deze wijze komt de woning meer in lijn (hoogte) te liggen met de bestaande woningen aan de Oude Leedeweg.
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Wij stellen met betrokkene vast dat de huidige ligging van de gevellijn ter plaatse (onderaan de dijk aan de rand van de zogenoemde kernzone van de dijk) betekent dat de nieuw te bouwen compensatiewoning slechts op een relatief klein deel van het betreffende perceel achter Oude Leedeweg 14/14a, kan worden gebouwd. Overigens zijn wij van mening dat de bouw van een woning op deze gronden ook met deze beperkende voorwaarde mogelijk is.</p> <p>In zijn algemeenheid geldt met verwijzing naar de voor het plangebied opgestelde gebiedsvisie (zie ook hoofdstuk 4 van de Toelichting), dat de positie van de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woningen per deelgebied is bepaald. Veelal is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing.</p> <p>Vanwege de aanwezige beschermingszone van de waterkeringen is aansluiting bij de voorgevelrooilijn van omliggende bebouwing echter soms niet mogelijk. Mocht in een later stadium blijken dat toch dicht bij de waterkering (kade) kan worden gebouwd dan de voorgevelrooilijn op de plankaat dan kan onder voorwaarden worden afgeweken. In artikel 13.3 van de Regels is daartoe een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.</p> <p>Het verschuiven van de gevellijn in de richting van de dijk tot 10 meter van de kruin van de dijk betekent dat de woning binnen de kernzone van de dijk kan worden gebouwd en derhalve met verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.3 van de Regels de bebouwing uitsluitend kan geschieden voorover de belangen van de waterkering en de waterhuishouding dat gedogen en nadat er advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap. Met verwijzing naar de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is naar verwachting op dat moment de Beleidsregel Veendijken voor het Hoogheemraadschap het toetsingskader. Onder voorwaarden die zijn opgenomen in deze beleidskaders is vervolgens het bouwen van een woning binnen de kernzone mogelijk. Doel van deze voorwaarden is om te voorkomen dat het waterkerend vermogen van de kade en aldus de veiligheid van het achterland in gevaar komt. Ofwel de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de door hem beoogde werkzaamheden leiden tot of gepaard gaan met een structurele verbetering van de veendijk.</p> <p>Dit kan - met verwijzing naar de betreffende beleidsnota's - betekenen dat grond dient te worden aangeheeld, waardoor de woning verhoogd in het landschap wordt geplaatst. Wij achten echter vanuit het oogpunt van de door ons beoogde ruimtelijke kwaliteit wel belangrijk dat voor wat betreft deze verhoging, vervolgens een nadere afweging kan worden gemaakt. En aldus is hiervoor de afgifte van een omgevingsvergunning noodzakelijk op grond van artikel 13.5, waarbij als voorwaarde geldt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.</p> <p>Met verwijzing naar het vorenstaande zijn wij van mening dat het zondermeer verplaatsen van de gevellijn met 10 meter in de richting van de dijk (binnen de kernzone) ten onrechte de suggestie wekt dat het "verhoogd" bouwen van woningen in de kernzone van de dijk mogelijk is. Wij zijn echter van mening dat deze bouwmogelijkheid in onderlinge samenhang met de directe omgeving dient te worden beoordeeld. Het bestemmingsplan biedt met de voornoemde artikelen 13.3 resp. el 13.5 van de Regels ons inziens voldoende flexibiliteit.</p>
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

13		
	Ontvangen op:	29.10.2014
	Ontvangen van:	Dhr. H. Gravesteijn, Oude Leedeweg 27 2641NL PIJNACKER
	Betreft:	Oude Leedeweg 27

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene stelt dat hij als bewoner en mede-eigenaar van het melkveebedrijf Gebr. Gravesteijn zich zorgen maakt over het feit dat de nieuwe woonbestemming die op zijn woning (voormalige bedrijfswoning) aan de Oude Leedeweg 27 ligt het melkveebedrijf in de toekomst zal gaan hinderen bij eventuele vergunningverlening en verzoekt deze bestemming te wijzigen naar plattelandswoning. .
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Sinds 12 juli 2012 kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in artikel 1.1.a de mogelijkheid om een “plattelandswoning” te bestemmen, zijnde een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting die o.g.v. het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden. Deze woning wordt vervolgens voor wat betreft de toepasselijke wet- en regelgeving beschouwd als onderdeel van die inrichting. Doelstelling van deze regeling is het mogelijk maken van het gebruik (door derden) van een voormalige bedrijfswoning van een bedrijf, welke woning is gelegen binnen de zogenoemde in acht te nemen milieucontouren van het betreffende bedrijf. De toekomstige bewoners van deze woning hebben geen relatie met het bedrijf maar nemen de “overlast/hinder” (geluid, stank etc.) van het bedrijf voor lief. Ofwel het betreffende bedrijf wordt ondanks de bewoning door derden van de voormalige bedrijfswoning als gevolg van deze regeling niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Deze wijze van bestemmen van vrijkomende agrarische bedrijfswoningen wordt aangeduid als “plattelandswoning”..</p> <p>Wij stellen vast dat op het perceel Oude Leedeweg 27 in het recente verleden het glastuinbouwbedrijf van betrokkene was gevestigd. De woning van betrokkene is dus een voormalige bedrijfswoning van dit glastuinbouwbedrijf. Dit glastuinbouwbedrijf is door betrokkene met gebruikmaking van de regeling ruimte voor ruimte in ronde 1 gesaneerd en de woning heeft toen in het bestemmingsplan Lint Oude Leede de bestemming “Wonen” verkregen. Deze omzetting van de bedrijfswoning van dit voormalige glastuinbouwbedrijf naar de (burger)woonbestemming heeft geen invloed (gehad) op de bedrijfsvoering van het naastgelegen melkveebedrijf van betrokkene (Oude Leedeweg 23/25), aangezien dit in beide gevallen een woning van derden betreft waarmee bij de vergunningverlening aan het melkveebedrijf rekening dient te worden gehouden.</p> <p>Het verzoek van betrokkene om zijn bestaande burgerwoning, nu om te zetten naar een “plattelandswoning”, strookt niet met de voornoemde doelstelling en juridische vertaling van de regeling in artikel 1.1a Wabo. De woning Oude Leedeweg 27 heeft namelijk geen onderdeel uitgemaakt van het door betrokkene aangegeven melkveebedrijf (Oude Leedeweg 23/25) , en als aangegeven is sprake van een voormalige bedrijfswoning van een glastuinbouwbedrijf dat is gesaneerd en inmiddels al een woonbestemming kent. De woning en bijbehorende gronden zijn inmiddels in gebruik bij betrokkene als privégronden.</p> <p>Voorst achten wij het vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening, die wij bij in het kader van de transformatie van het plangebied Lint Oude Leede nastreven, niet wenselijk om een bestaande situatie die getuigd van een goede ruimtelijke ordening te wijzigen. In de bestaande situatie wordt de bedrijfsvoering van het bedrijf van betrokkene niet belemmerd en is tegelijkertijd een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woning Oude Leedeweg 27 gegarandeerd.</p>
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

14a/b		
	Ontvangen op:	30.10.2014 en 18.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. J.F.W.H. Veldwisch en mw. K.A. Veldwisch-Bogaards, Wilgenweg 78 2641NX PIJNACKER
	Betreft:	Wilgenweg 76 en 78

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

1.	De begrenzing van de percelen Wilgenweg 76 en 78 is in de praktijk gewijzigd. Het perceel op nummer 76 bestaat enkel uit een woning. Alle overige bebouwing is toegevoegd aan nummer 78. Dit laatste perceel is inmiddels verkocht aan een derde. Voor het perceel nummer 76 is een koper gevonden, maar deze wil hier een woning van 750 m3 op realiseren. Er bestaat verschil van inzicht over de vraag of de kapschuur, welke staat binnen het woonvlak van nummer 76, mee telt met de inhoud van de nieuw te bouwen woning. Indien dit het geval is, vraagt betrokkene om het bestemmingsplan zo aan te passen dat er een woning van 750 m3 kan worden gerealiseerd.
2.	Betrokkene vraagt waar de woning op het perceel mag worden gebouwd en in welke afmetingen. De regels zijn voor betrokkene niet geheel duidelijk. Wanneer in de regels staat dat de afmetingen en inhoud precies gelijk moeten zijn aan de bestaande woonunit, dan verzoeken betrokkene om het bestemmingsplan aan te passen zodat een woning van 750 m3 inclusief bijbehorende bouwwerken en vorm kunnen worden gerealiseerd.
3.	Betrokkene verzoekt de voorgevelrooilijn voor het perceel Wilgenweg 76 aan te passen, zodat de nieuw te realiseren woning meer naar achteren op het perceel kan worden geplaatst.

Reactie gemeente

1.	<p>Betrokkene was eigenaar van beide percelen en wil beide percelen verkopen. Het perceel Wilgenweg 78 heeft in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Deze is toegesneden op het ter plaatse gevestigde autoschadeherstelbedrijf. Betrokkene geeft aan dat het perceel inmiddels is verkocht. Daarbij is het perceel verkocht aan een eigenaar die voornemens is het perceel te gebruiken voor doeleinden die niet passen binnen het bestemmingsplan (zie hiervoor zienswijze nr . 6). Met de verkoop heeft betrokkene ook een schuur mee verkocht die is gelegen binnen de woonbestemming van de naastgelegen woning op nummer 76. Daarmee heeft betrokkene zelf een situatie gecreëerd voor de woning op nummer 76 die inderdaad weinig bouw mogelijkheden meer overlaat. De schuur heeft een aanzienlijke oppervlakte en inhoud. De betreffende inhoud wordt afgetrokken van de maximale inhoud van een woning met bijbehorende bijgebouwen. Door de schuur te verkopen heeft betrokkene daar nu geen zeggenschap meer over en blijft er voor het woonperceel weinig ruimte voor herbouw over.</p> <p>Feitelijk vraagt betrokkene om de schuur toe te voegen aan het perceel op nummer 78 en op het perceel nummer 76 een bouw mogelijkheid van 750 m3 toe te staan. Dit is geheel in strijd met de doelstellingen van het project Lint Oude Leede en het bestemmingsplan. Doelstelling is om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitswinst. Belangrijk daarbij is behoud van en bij voorkeur versterking van de openheid van het landschap. De vraag van betrokkene komt neer op een toename van de bebouwing. De schuur blijft staan en daarnaast wordt dan een woning met eventuele bijbehorende bebouwing gerealiseerd. Dit is in strijd met de visie op het gebied en zou het hier gaan om een uitbreiding van mogelijkheden die aan anderen in het buitengebied ook niet wordt geboden. Bovendien zou het leiden tot een ongewenst precedent. Door percelen (deels) kadastraal samen te voegen en bebouwing los te koppelen van elkaar, wordt een beroep gedaan op de gemeente om nieuwe bouw mogelijkheden te creëren¹³ op het ene perceel, terwijl op het andere perceel de bebouwing blijft staan. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook niet worden aangepast.</p> <p>Betrokkene heeft voor de verkoop geen overleg gezocht met de gemeente over een gewijzigde inrichting, gewijzigde bouw mogelijkheden en gewijzigde gebruiksmogelijkheden en ook geen inspraakreactie ingediend op deze punten. Het is gezien de termijnen onmogelijk om nu het overleg te starten en te komen tot een uitgewerkt plan met bijbehorende overeenkomsten. Wanneer directe bestemming niet mogelijk is, maar wel zicht bestaat op verandering van de bestemming binnen de planperiode kan een wijzigingsbevoegdheid op het perceel worden gelegd. In de wijzigingsbevoegdheid worden de randvoorwaarden voor de wijziging van de bestemming neergelegd. Wanneer de betrokken partijen en de gemeente met elkaar tot een plan zijn gekomen dan kan met een relatief korte procedure door het college de bestemming worden aangepast. Bij vaststelling zal een dergelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p>
2.	Bij nadere bestudering van de formulering van artikel 13.2.2 onder b, begrijpen wij de ontstane onduidelijkheid. Dit artikel zal dan ook aangepast worden, zodat geen verwarring meer kan ontstaan. Met de regel wordt beoogd te bereiken dat bij herbouw van een bestaande woning, de voorgevel van de woning in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning wordt geplaatst dan wel maximaal vijf meter daar achter. Zo blijft het stedenbouwkundig beeld van het lint in tact.
3.	Het verzoek van betrokkene stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. Bij vaststelling zal in het bestemmingsplan dan ook een rooilijn worden opgenomen die halverwege de bestaande woning ligt, conform het verzoek van betrokkene. In die rooilijn of maximaal vijf meter daarachter kan dan een nieuwe woning gebouwd worden. Daarbij wordt wel opgemerkt dat zolang de wijzigingsbevoegdheid niet is toegepast, dan wel de schuur op het perceel niet is gesloopt de inhoud van de nieuw te bouwen woning beperkt is.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van een drietal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 13.2.2 onder b wordt anders geformuleerd als volgt, zodat hierover geen onduidelijkheid kan bestaan:

“Woningen mogen uitsluitend op de bestaande plaats of met de voorgevel in de bestaande rooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “gevellijn” de voorgevel van een woning in de aangegeven gevellijn dan wel op maximaal 5 m evenwijdig daarachter mag worden gebouwd. In het geval dat er geen woning aanwezig is en geen “gevellijn” is aangeduid, dan is de positionering van de woning vrij.

Op de Verveelding ter plaatse van het perceel Wilgenweg 76 een “gevellijn” aangegeven, die het mogelijk maakt een eventuele nieuwe woning verder naar achter te bouwen.

Om tegemoet te komen aan een eventuele andere bestemming (bouwen en gebruik) van zowel Wilgenweg 76 als Wilgenweg 78 zal bij vaststelling op de Verbeelding een gebiedsaanduiding worden opgenomen die zal worden gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid voor burgmeester en wethouders in artikel 24 van de Regels (Algemene wijzigingsregels). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zullen in ieder geval de navolgende voorwaarden

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

- binnen het wijzigingsvlak mogen maximaal twee woningen aanwezig zijn;
- bij nieuwbouw moet een woning met bijbehorende gebouwen voldoen aan de regels zoals opgenomen in artikel 13 Wonen;
- de inhoud en oppervlakte van de bebouwing op het perceel mag niet toenemen;
- de gebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, met een bedrijfsbestemming krijgen een nadere aanduiding op de kaart (sab-vab);
- door middel van een inrichtingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering aangetoond;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient vooraf gewaarborgd te zijn.

In de Toelichting zal dienaangaande in Hoofdstuk 6 onder paragraaf 6.3 de navolgende toelichting worden opgenomen:

“Blijkens de ingediende zienswijzen wordt voor zowel het perceel Wilgenweg 76 als 78 een nieuwe toekomst voorzien. Hierover heeft echter nog geen overleg plaatsgevonden en overeenstemming is nog niet bereikt. Beide percelen worden gezamenlijk bekeken, als een ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste reden daarvoor is dat een deel van een woonperceel is gekocht door het naastgelegen bedrijfspceel. Aangezien beide eigenaren een nieuwe invulling willen voor gebruik en/of bebouwing, kunnen beiden niet los van elkaar worden gezien. Een invulling waarin op de percelen twee woningen staan is op zicht goed voorstelbaar. Daarbij dient echter ook sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze kwaliteitsverbetering zit enerzijds in het niet verder toenemen van de bebouwing, bij voorkeur zelfs een afname van de bebouwing. De inzet van het gebiedsgerichte project Lint Oude Leede. De kapschuur die binnen de woonbestemming van nummer 76 staat en is gekocht door nummer 78 vormt daarin het scharnierpunt. Anderzijds zit de kwaliteitsverbetering in de functie van de bebouwing. Nu is ter plaatse een autoschadeherstelbedrijf gevestigd, een wijziging naar het hobbymatig houden van dieren zou kunnen, maar is afhankelijk van diverse nog uit te voeren onderzoeken. Het houden van dieren past beter bij de agrarische omgeving dan een autoschadeherstelbedrijf, maar om te kunnen beoordelen of dit inpasbaar is, zijn verdere onderzoeken noodzakelijk. Het derde en laatste instrument voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering is inpassing in het landschap. Een inrichtingsplan van beide eigenaren (bij voorkeur gezamenlijk) is daarvoor essentieel.”

15		
	Ontvangen op:	18.11.2014
	Ontvangen van:	DAS namens M.J. de Hoog, H. de Hoog en M.J. de Hoog VOF, Onderweg 1, PIJNACKER
	Betreft:	Woningbouw naats Onderweg 1

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene merkt op dat de regels voor het vergunningvrij bouwen met ingang van 1 november jl. zijn gewijzigd en dat aldus met 4 meter vergunningvrij kan worden uitgebouwd.
b.	Betrokkene verzoekt om gelet op de wijzigingen in de ro-wetgeving het begrip “mantelzorg” op te nemen in de definitie van “geluidgevoelige bestemming” en in artikel 13.4.3.
c.	Betrokkene vraagt zich af of het logisch is om de strook waar “hoofdgebouwen zijn uitgesloten” onder de bestemming “wonen” te laten vallen, die bestemming wordt met het gebruiksverbod weer onderuit gehaald. Betrokkene lijkt het logischer om deze strook een ander bestemming te geven.

Reactie gemeente

a.	Wij delen de mening van betrokkene en zullen de Toelichting onder paragraaf 5.6 “Bedrijven en Milieuzonering” op dit onderdeel aanpassen, en de begrenzing van op de Verbeelding opgenomen aanduiding “specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouw (sba-hgb)” hierop aanpassen.
b.	Wij zullen de redactie van artikel 13.4.3 zodanig redigeren dat ook het gebruik van gebouwen als mantelzorgwoning niet is toegestaan.
c.	Wij delen de mening van betrokkene op dit onderdeel niet. Wij zijn van mening dat de gronden met de bestemming “Wonen”, ook zonder de mogelijkheid tot plaatsing van bebouwing ten behoeve van gevoelige functies, wel degelijk ten dienste kunnen staan van het wonen als zodanig. Te denken valt aan het gebruik van de betreffende gronden voor het plaatsen van berguimtes/schuurtjes en het gebruik als tuin. Wij zien op dit onderdeel dan ook geen aanleiding om het plan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

Regels

De redactie van het artikel 13.4.3 wordt aangepast als volgt: “Ter plaatse van de aanduiding “specifieke aanduiding uitgesloten hoofdgebouwen” is het gebruik van gebouwen ten behoeve van gevoelige functies niet toegestaan.”

Verbeelding

Op de Verbeelding wordt de aanduiding “specifieke aanduiding hoofdgebouwen uitgesloten” met 1.5 meter verschoven, zodanig dat de afstand tot de betreffende milieubelastende activiteit wordt vergroot. Teneinde rekening te houden met de wijziging van de wet-en regelgeving op het gebied van vergunningvrij bouwen.

16		
	Ontvangen op:	19.11.2014
	Ontvangen van:	EBH Elshof, advocaten namens dhr Hogervorst, Wilgenweg 54 PIJNACKER
	Betreft:	Milieucirkels Wilgenweg 54

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<i>Algemeen</i> Betrokkene verzoekt om de zienswijze van zijn cliënt in zoverre deze ziet op de milieucirkel als herhaald en ingelast te beschouwen.
b.	<i>Gebruik gronden</i> Betrokkene stelt dat het bedrijf van zijn cliënt handelt in veevoer en er tevens gemiddeld 14 paarden worden gehouden. Aangrenzend aan de huidige bebouwing vindt opslag van kuilbalen plaats en staan werktuigen gestald. Betrokkene stelt dat er vanuit wordt gegaan dat deze inventarisatie compleet is en deze activiteiten zijn toegestaan onder de huidige en toekomstige bestemmingsplan.
c.	<i>Gemeentelijke beantwoording inspraakreactie</i> Betrokkene stelt dat de gemeente in de beantwoording van de eerdere zienswijze van cliënt heeft aangegeven dat deze onder het besluit Landbouw Milieubeheer valt en feitelijk een afstand van 50 meter moet bestaan tussen het emissiepunt van het dierenverblijf resp. mestopslag in relatie tot de nieuwe bouwpercelen aan de overzijde van de Wilgenweg. Betrokkene bestrijdt dit uitgangspunt en geeft aan dat dient te worden gemeten vanuit de buitenzijde van de kavel Wilgenweg 54. Het mogelijk maken van 2 burgerpercelen op korte afstand van het perceel van betrokkene betekent dat de reclamant in strijd handelt met het eerdergenoemde besluit hetgeen onrechtmatig is jegens betrokkene.
d.	<i>Goede ruimtelijke ordening</i> Betrokkene geeft aan dat de activiteiten op het perceel Wilgenweg 54 met de grootste milieubelasting namelijk het houden van paarden, is te kwalificeren als “het fokken en houden van overige graasdieren”, als opgenomen in de VNG editie 2009, bedrijven en milieuzonering (SBI-2008 code 0143). Bij deze activiteit dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afstand van 50 meter (categorie 3.1) vanaf de perceelgrens te worden aangehouden. Dit klemmt in dit geval temeer nu er sprake is van een cumulatie met perceel Wilgenweg 50.
e.	<i>Cumulatie</i> Betrokkene geeft met verwijzing naar de zienswijze van de heer Van 't Slot (perceel Wilgenweg 50) aan dat sprake is van cumulatie van milieubelasting en dat dit ten onrechte niet is meegewogen bij het besluit om de eerder genoemde burgerpercelen te projecteren in de nabijheid van deze activiteiten.

Reactie gemeente

a.	In reactie op dit onderdeel van de zienswijze van betrokkene wordt verwezen naar de gemeentelijk beantwoording van het betreffende onderdeel van de inspraakreactie van cliënt van betrokkene, zoals deze is verwoord in de Nota inspraak en vooroverleg.
b.	Teneinde misverstanden hieromtrent in de toekomst te voorkomen benadrukken wij om te beginnen, dat het uitgangspunt bij de voorliggende herziening van het bestemmingsplan is dat de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van cliënt van betrokkene, voorzover deze plaatsvonden in overeenstemming met de bestemmingsplanregeling in het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008, incl. 1 ^e herziening), ook binnen de voorliggende bestemmingsplanregeling als onderdeel van het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2 zullen zijn toegestaan. Ofwel in het voorliggende bestemmingsplan is geen wijziging voorzien van de bestemmingsregeling ter plaatse van het agrarische bedrijfsperceel met aanduiding “agrarisch hulpbedrijf” gelegen aan de Wilgenweg 54. Of de huidige activiteiten hiermee in overeenstemming kunnen wij in dit kader niet beoordelen.
c. en d.	Om te beginnen verwijzen wij betrokkene voor wat betreft de wijze waarop binnen het voorliggende bestemmingsplan “Lint Oude Leede 2” rekening wordt gehouden met de bestaande bedrijven en hun milieuzonering, opnieuw naar hetgeen hieromtrent is opgenomen in paragraaf 5.6 “Bedrijven en milieuzonering” van de Toelichting bij het bestemmingsplan. In aanvulling hierop overwegen wij het navolgende. <u>Juridisch-planologische situatie Wilgenweg 54 in relatie tot nieuwbouw woningen (aan overzijde Wilgenweg)</u> Wij stellen vast dat in het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) op de beoogde locatie van de nieuw te bouwen woningen reeds sprake is van een bestemming “woondoeleinden”. Deze bestemming maakt de bouw van woningen mogelijk, waarbij voor wat betreft de situering van de woningen alleen de voorgevelrooilijn (aan de zijde van de Oude Leedeweg) is vastgelegd. Ofwel de woningen kunnen op grond van de bestaande bestemmingsregeling met de achtergevel worden gebouwd tot aan de Wilgenweg. Met de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan wordt een tweeledig doel beoogd (zie ook Toelichting onderdeel 1.1). Enerzijds het ontwikkelen van een aantal RvR-locaties en daarnaast het gehele plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Voor de delen waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien – ofwel het deel waar cliënt van betrokkene zijn bedrijf uitoefent (Wilgenweg 54 e.o.), heeft het plan verder een conserverend karakter, waarbij het behoud van de vigerende rechten het uitgangspunt is.

Met verwijzing naar de voornoemde doelstelling is binnen het plangebied onder andere nogmaals gekeken naar de wijze waarop de ruimtelijke scheiding van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen bij nieuwe ontwikkelingen juridisch-planologisch is vormgegeven. Ter plaatse van de woonbestemming die de bouw van de compensatiewoningen tegenover het bedrijf van cliënt van betrokkene mogelijk maakt, is vastgesteld dat deze wijze van bestemmen, de plaatsing van een nieuwe woning op een relatief korte afstand van de aanwezige agrarische bedrijfsbestemmingen (A-AB) mogelijk maakt.

Met verwijzing naar de Toelichting (paragraaf 5.6 “Bedrijven en milieuzonering”) en op basis van de bij ons aanwezige gegevens (milieuspoor) stellen wij met betrokkene vast dat de nevenactiviteit op het perceel Wilgenweg 54 namelijk het houden van 14 pony’s (waaronder 12 pensionpony’s), de activiteit is met de grootste milieubelasting namelijk met een richtafstand van 50 meter (geur). Deze richtafstand dient vervolgens op basis van de VNG-publicatie te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot de gevel van de in dit geval nieuw te bouwen woningen. Indien betreffende richtafstand in acht wordt genomen wordt in ieder geval ter plaatse van de betreffende nieuw te bouwen woningen een goed woon-en leefklimaat gegarandeerd en wordt aan bedrijven in ieder geval voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen. Echter tegelijkertijd kan worden vastgesteld dat het in de handreiking gaat om richtafstanden waarvan door de gemeente mits gemotiveerd, kan worden afgeweken.

Op de Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) is de afstand vanaf de perceelgrens van het bedrijf van cliënt van betrokkene tot de plaats waar de compensatiewoningen op basis van de bestemmingsplanregeling mogen worden gebouwd gelegen op ca. 20 meter van het bedrijf van cliënt van betrokkene en op ca. 10 meter van de naastgelegen agrarische bedrijfsbestemming (Wilgenweg 50). Gelet op deze relatief korte afstand is in het kader van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2 binnen de woonbestemming aan de zijde van de voornoemde bedrijven een aanduiding opgenomen “specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouw” opgenomen. Als gevolg van het opnemen van deze zone mogen de nieuw te bouwen woningen minimaal op een afstand van ca. 30 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijf van cliënt van betrokkene worden gebouwd.

Voldoende ruimtelijke scheiding?

De voorliggende vraag is of met deze regeling sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen het bedrijf van cliënt van betrokkene en de nieuw te bouwen woningen. Ofwel kan hiermee een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd en wordt tegelijkertijd het bedrijf van cliënt van betrokkene niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering geschaad.

Met verwijzing naar de huidige inrichting van het bedrijfsperceel van het agrarisch hulpbedrijf van betrokkene zijn aan de zuid- en zuidoostzijde (het gedeelte dat is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van de nieuw te bouwen woningen) o.a. de bedrijfswoning en de tuin van cliënt van betrokkene gesitueerd. De milieubelastende bedrijfsactiviteiten (met een richtafstand van meer dan 50 meter) zijn aldus gelegen op een grotere afstand. Ofwel met verwijzing naar de bestaande inrichting van het agrarische bedrijfsperceel van cliënt van betrokkene is naar onze mening sprake van een voldoende ruimtelijke scheiding. Wij merken in dit kader op dat gelet op de verruimde mogelijkheden inzake het vergunningvrij bouwen ook de zone met aanduiding “specifieke aanduiding uitgesloten – hoofdgebouwen” zal worden verschoven.

De vervolgvraag is of met deze regeling het bedrijf van cliënt van betrokkene niet onevenredig in zijn toekomstige bedrijfsvoering (bijv. uitbreiding) wordt geschaad. Wij overwegen dienaangaande het volgende. Mede gelet op hetgeen door betrokkene in zijn zienswijze is aangevoerd, is de maatgevende activiteit op het perceel Wilgenweg 54 met de grootste milieubelasting (en aldus de grootste richtafstand) het houden van 14 pensionpony’s. Dit betreft echter een nevenactiviteit die in het milieuspoor reeds is begrensd tot maximaal het voornoemde aantal pony’s.

Echter ondanks de vorenstaande constatering dat huidige inrichting en gebruik van het bedrijfsperceel van het cliënt van betrokkene geen gevolgen heeft voor de woon-en leefsituatie ter plaatse van de toekomstige woningen, achten wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijk ordening in de komende planperiode wel belangrijk om ter plaats van het bedrijfsperceel van cliënt van betrokkene (aan de zijde van de nieuw te bouwen woningen) een aanduiding op te nemen die het gebruik van de betreffende gronden en gebouwen voor de nevenactiviteit (milieuzone van 50 m.) uitsluit. Teneinde cliënt van betrokkene hiervoor te compenseren zal gelijktijdig aan de achterzijde (noordzijde) van het perceel van cliënt van de bestemming (A-AB) met aanduiding (sa-ah) worden verruimd met ca. 8 m. (ofwel een oppervlakte van ca. 320 m²) op zodanig wijze dat deze begrenzing op dezelfde afstand (gemeten vanaf de Wilgenweg) komt te liggen als het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel aan de Wilgenweg 58.

Concluderend zijn wij dan ook van mening dat met de voorliggende bestemmingsregeling de bedrijfsvoering van cliënt van betrokkene niet onevenredig wordt geschaad en tegelijkertijd een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen is gewaarborgd.

Wellicht ten overvloed merken wij op dat de mestplaats van het bedrijf van cliënt van betrokkene is gelegen op een afstand van meer dan 54 meter (50m + 4m vergunningvrij bouwen) van de gevel van de nieuw te bouwen woningen en aldus wordt voldaan aan deze vaste afstand die in acht dient te worden genomen op grond van het Activiteitenbesluit (artikel 3.4.6). En ook in dat kader een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen is gewaarborgd.

e. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de gemeentelijke beantwoording onder c. en d. en de beantwoording van de zienswijze van betrokkene namens cliënt die woonachtig is op het perceel Wilgenweg 50 (zie hierna onder 17) zijn

wij van mening dat voor wat betreft de in acht te nemen richtafstanden sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten van cliënt van betrokkene en de nieuw te bouwen woningen.

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat met verwijzing de geurbelasting als gevolg van het maximaal toegestane aantal pony's (14) op locatie Wilgenweg 54, opgeteld bij de geurbelasting als gevolg van de paardenstal (maximaal 6 paarden) op het perceel Wilgenweg 50, ook bij mogelijke cumulatie op dit onderdeel, nog altijd sprake zal zijn van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

Verbeelding:

Ter plaatse van het betreffende agrarische bedrijfsperceel wordt een aanduiding opgenomen "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten2", zodanig dat de afstand van de begrenzing van deze zone tot de aanduiding (sba-hgb) binnen de woonbestemming aan de overzijde van de Wilgenweg, minimaal 54 meter bedraagt. En de bestemming (A-AB) met aanduiding (sa-ah) wordt aan de noordzijde verruimd met ca. 8 m. op zodanig wijze dat deze begrenzing op dezelfde afstand (gemeten vanaf de Wilgenweg) komt te liggen als het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel aan de Wilgenweg 58.

Regels:

Artikel 1 begrippen, wordt uitgebreid met de de begripsbepaling "milieucirkel" als zijnde "de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en gevoelige functie anderzijds, ter voorkoming van hinder en gevaar bij gevoelige functies."

Artikel 3.4 sub c. wordt toegevoegd als volgt: "Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten2" is het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten met een milieucirkel van maximaal 30 m. toegestaan."

17		
	Ontvangen op:	19.11.2014
	Ontvangen van:	EBH Elshof, advocaten namens dhr R. van 't Slot, Wilgenweg 50 PIJNACKER
	Betreft:	Milieucirkels Wilgenweg 50

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p><i>Algemeen</i></p> <p>Betrokkene verzoekt om de zienswijze van zijn cliënt d.d. 7 januari 2014 als herhaald en ingelast te beschouwen. En stelt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening nu de gemeente tracht om burgerwoonlocatie te combineren met plaatselijke (agrarische) activiteiten.</p> <p>Betrokkene geeft aan dat op het perceel Wilgenweg 50 sprake is van een bedrijfsvoering die is te kwalificeren als “het fokken en houden van overige graasdieren” (paarden), als opgenomen in de VNG editie 2009, bedrijven en milieuzonering (SBI-2008 code 0143). Tegenover het perceel van betrokkene wenst de gemeente 2 ruimte voor ruimte kavels mogelijk te maken. Door het opleggen van een beperkende bouwaanduiding op het perceel van betrokkene en het opnemen van een specifieke bouwaanduiding op de betreffende ruimte voor ruimte kavels (hoofgebouw – uitgesloten) heeft de gemeente volgens betrokkene de grens van 50 meter wel opgezocht maar is dit een theoretische oplossing die op basis van de literatuur en jurisprudentie niet is toegestaan. In het onderstaande wordt dit nader toegelicht.</p>
b.	<p><i>Wegbestemmen/ overgangsrecht</i></p> <p>Betrokkene stelt dat door het opnemen van een specifieke bouwaanduiding op perceel Wilgenweg 50 een aantal bestaande gebouwen onder het overgangsrecht worden gebracht, te weten de hooibergopslag, de opslag prive, de bedrijfswoning, de werkplaats alsmede de mestopslag. Met verwijzing naar een uitspraak van de ABRS 2404-2013, BR2013/101, stelt betrokkene dat het niet aannemelijk is dat er concreet zicht bestaat op verwijdering van de betreffende bouwwerken en deze derhalve niet onder het overgangsrecht mogen worden gebracht.</p>
c.	<p><i>Overgangsrecht</i></p> <p>Betrokkene stelt met verwijzing naar het bepaalde onder b. dat ook indien de bestaande activiteiten wel onder het overgangsrecht zouden mogen worden gebracht, dat geen oplossing is voor de huidige problematiek. Ook onder het overgangsrecht zijn deze activiteiten legaal aanwezig en doet zich de knellende situatie voor inzake de in acht te nemen 50 meter (activiteitenbesluit) – zie ook brief van de gemeente van 5 juni 2014.</p>
d.	<p><i>Goede ruimtelijk ordening</i></p> <p>Betrokkene geeft aan dat op het perceel Wilgenweg 50 sprake is van een bedrijfsvoering die is te kwalificeren als “het fokken en houden van overige graasdieren” (paarden), als opgenomen in de VNG editie 2009, bedrijven en milieuzonering (SBI-2008 code 0143), met een afstand van 50 meter (cat. 3.1). En stelt tevens vast dat een kleinere afstand in acht mag worden genomen indien er een zorgvuldige motivering plaatsvindt en een vervolgonderzoek naar de werkelijke milieubelasting van de bedrijven.</p> <p>De gemeente heeft in haar brief van 5 juni 2014 aangegeven dat een afstand van 50 meter vanuit het geuremissiepunt wenselijk is. Betrokkene is van mening dat hieruit voortvloeit dat de 50 meter van de VNG gehandhaafd moet blijven om te kunnen spreken van een goede ruimtelijk ordening. Daarbij moet cliënt van betrokkene ook naar de toekomst op een reële wijze kunnen uitbreiden en is de huidige momentopname en niet per definitie representatief voor de toekomstige planperiode.</p> <p>Betrokkene stelt dat de argumenten voor het inmiddels wel vervallen ruimte voor ruimteperceel, feitelijk ook gelden voor de percelen aan de overzijde van de weg, die nu gehandhaafd blijven. En dat is niet consequent en derhalve onzorgvuldig.</p>
e.	<p><i>Cumulatie</i></p> <p>Betrokkene geeft met verwijzing naar de zienswijze van de heer Hogervorst (perceel Wilgenweg 54) aan dat sprake is van cumulatie van milieubelasting en dat dit ten onrechte niet is meegewogen bij het besluit om de eerder genoemde burgerpercelen te projecteren in de nabijheid van deze activiteiten.</p>

Reactie gemeente

a.	<p><u>Juridisch-planologische situatie Wilgenweg 50 in relatie tot nieuwbouw woningen (aan overzijde Wilgenweg)</u></p> <p>Om te beginnen stellen wij vast dat in het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) op de beoogde locatie van de nieuw te bouwen woningen tegenover het perceel van cliënt van betrokkene (zuidzijde) reeds sprake is van een bestemming “woondoeleinden”. Dit in tegenstelling tot de inmiddels vervallen bouwmogelijkheid van een woning ten oosten van het perceel van cliënt van betrokkene.</p> <p>Deze bestemming maakt de bouw van woningen mogelijk, waarbij voor wat betreft de situering van de woningen alleen de voorgevelrooilijn (aan de zijde van de Oude Leedeweg) is vastgelegd. Ofwel de woningen kunnen op grond van de bestaande bestemmingsregeling met de achtergevel worden gebouwd tot aan de Wilgenweg.</p>
----	---

Met de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan wordt een tweeledig doel beoogd (zie ook Toelichting onderdeel 1.1). Enerzijds het ontwikkelen van een aantal RvR-locaties en daarnaast het gehele plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Voor de delen waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien – ofwel het deel waar cliënt van betrokkene zijn bedrijf uitoefent (Wilgenweg 50 e.o.), heeft het plan verder een conserverend karakter, waarbij het behoud van de vigerende rechten het uitgangspunt is.

Met verwijzing naar de voornoemde doelstelling is binnen het plangebied onder andere nogmaals gekeken naar de wijze waarop de ruimtelijke scheiding van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen bij nieuwe ontwikkelingen juridisch-planologisch is vormgegeven. Ter plaatse van de woonbestemming die de bouw van de compensatiewoningen tegenover het bedrijf van cliënt van betrokkene mogelijk maakt, is vastgesteld dat deze wijze van bestemmen, de plaatsing van een nieuwe woning op een relatief korte afstand van de aanwezige agrarische bedrijfsbestemmingen (A-AB) mogelijk maakt.

Met verwijzing naar de Toelichting (paragraaf 5.6 “Bedrijven en milieuzonering”) en op basis van de bij ons aanwezige gegevens (milieuspoor) stellen wij met betrokkene vast dat de nevenactiviteit op het perceel Wilgenweg 50 namelijk het houden van 6 paarden, de activiteit is met de grootste milieubelasting namelijk met een richtafstand van 50 meter (geur). Deze richtafstand dient vervolgens op basis van de VNG-publicatie te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot de gevel van de in dit geval nieuw te bouwen woningen. Indien betreffende richtafstand in acht wordt genomen wordt in ieder geval ter plaatse van de betreffende nieuw te bouwen woningen een goed woon-en leefklimaat gegarandeerd en wordt aan bedrijven in ieder geval voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen. Echter tegelijkertijd kan worden vastgesteld dat het in de handreiking gaat om richtafstanden waarvan door de gemeente mits gemotiveerd, kan worden afgeweken.

Op de Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) is de afstand vanaf de perceelgrens van het bedrijf van cliënt van betrokkene tot de plaats waar de compensatiewoningen op basis van de bestemmingsplanregeling mogen worden gebouwd gelegen op ca. 10 meter het bedrijf van cliënt van betrokkene.

Gelet op deze relatief korte afstand is in het kader van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2 binnen de woonbestemming aan de zijde van voornoemd bedrijf een aanduiding opgenomen “specifieke bouw aanduiding uitgesloten – hoofdgebouw” opgenomen. Als gevolg van het opnemen van deze zone mogen de nieuw te bouwen woningen minimaal op een afstand van ca. 30 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijf van cliënt van betrokkene worden gebouwd. Tegelijkertijd is op het perceel van cliënt van betrokkene een zone opgenomen met aanduiding “specifieke aanduiding uitgesloten – bedrijfsgebouwen”. In de bij de bestemming behorende bouwregels (artikel 3.2.2 sub a) was bepaald dat ter plaatse geen bedrijfsgebouwen waren toegestaan. Op deze wijze was tussen de begrenzing van beide zones sprake van een afstand van 52,50 m. Hetgeen in onze ogen garandeerde dat de bedrijfsvoering van cliënt van betrokkene niet onevenredig wordt geschaad en tegelijkertijd een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen is gewaarborgd

Voldoende ruimtelijke scheiding?

De voorliggende vraag is of met deze regeling sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen het bedrijf van cliënt van betrokkene en de nieuw te bouwen woningen. Ofwel kan hiermee een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd en wordt tegelijkertijd het bedrijf van cliënt van betrokkene niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering geschaad.

Met verwijzing naar de huidige inrichting van het bedrijfsperceel van cliënt van betrokkene zijn op basis van de aanwezige milieuraapportages binnen zone die voornoemde aanduiding heeft gekregen, de navolgende gebouwen/bouwwerken gelegen: de bedrijfswoning, een privé-werkplaats, een zonder vergunning geplaatste mestplaats (in een verplaatsbare container) en een deel van de hooibergopslag. Met uitzondering van de mestplaats (die zonder vergunning is geplaatst) is aldus gelet op deze bestaande inrichting van het agrarische bedrijfsperceel van cliënt van betrokkene, naar onze mening sprake van een voldoende ruimtelijke scheiding. Wij merken in dit kader op dat gelet op de verruimde mogelijkheden inzake het vergunningvrij bouwen ook de zone met aanduiding “specifieke aanduiding uitgesloten – hoofdgebouwen” zal worden verschoven.

De vraag is echter wel of de vertaling van de regeling in de Regels voldoende zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Wij achten achteraf gezien het opnemen van een verbod onder de bouwregels (artikel 3.2.2 sub a) niet correct. Wij zullen dit artikel laten vervallen en vervangen door een artikel dat erin voorziet dat in de betreffende zone is het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten met een milieucirkel van maximaal 20 m. Waarbij de milieucirkel vervolgens wordt gedefinieerd als de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en (milieu)gevoelige functie anderzijds, ter voorkoming van hinder en gevaar bij gevoelige functies.

De vervolgvraag is dan of met deze nieuwe regeling het bedrijf van cliënt van betrokkene niet onevenredig in zijn toekomstige bedrijfsvoering (bijv. uitbreiding) wordt geschaad. Wij overwegen dienaangaande het volgende. Mede gelet op hetgeen door betrokkene in zijn zienswijze is aangevoerd, is de maatgevende activiteit op het perceel Wilgenweg 50 met de grootste milieubelasting (en aldus de grootste richtafstand) het houden van 6 paarden. De stalling van deze paarden is echter gelegen aan de achterzijde (noordzijde) van het perceel. De bedrijfsactiviteiten die zijn gelegen binnen de eerder aangegeven zone (bedrijfswoning, privé-werkplaats, hooibergopslag) kunnen met deze regeling worden voortgezet. Wij achten derhalve geborgd dat het bedrijf van cliënt van betrokkene niet onevenredig in zijn huidige bedrijfsvoering wordt geschaad. Echter, een feit blijft dat een deel van de gronden in de toekomst niet meer volledig kunnen worden benut (zone van gemiddeld 25-28m). Gelet op dit feit achten wij het wel zorgvuldig om cliënt van

	<p>betrokkene hiervoor te compenseren. Wij hebben derhalve de bestemming van het bedrijfsperceel (al in het ontwerpbestemmingsplan) aan de achterzijde (noordzijde) verruimd met ca. 30m.</p> <p>Concluderend zijn wij dan ook van mening dat met de voorliggende bestemmingsregeling de bedrijfsvoering van cliënt van betrokkene niet onevenredig wordt geschaad en tegelijkertijd een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen is gewaarborgd.</p>
b./c.	<p>In aanvulling op hetgeen is opgenomen onder a. merken wij op dat inmiddels de betreffende regeling is aangepast. Wij van mening dat het huidige door betrokkene aangegeven gebruik van de betreffende gronden en gebouwen (bedrijfswoning, privéwerkplaats, hooibergopslag) – voorzover hiervoor een vergunning is verkregen - als gevolg van deze specifieke regeling niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.</p>
d.	<p>Wij verwijzen ook op dit onderdeel naar de gemeentelijke beantwoording onder a.</p>
e.	<p>Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de gemeentelijke beantwoording onder d. en de beantwoording van de zienswijze van betrokkene namens cliënt die woonachtig is op het perceel Wilgenweg 54 (zie hiervoor onder 16) zijn wij van mening dat voor wat betreft de in acht te nemen richtafstanden sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten van cliënt van betrokkene en de nieuw te bouwen woningen.</p> <p>In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat met verwijzing de geurbelasting als gevolg van het maximaal toegestane aantal pony's (14) op locatie Wilgenweg 54, opgeteld bij de geurbelasting als gevolg van de paardenstal (maximaal 6 paarden) op het perceel Wilgenweg 50, ook bij mogelijke cumulatie op dit onderdeel, nog altijd sprake zal zijn van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.</p>

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

Verbeelding:

Ter plaatse van het betreffende agrarische bedrijfsperceel wordt een aanduiding opgenomen “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten2”, zodanig dat de afstand van de begrenzing van deze zone tot de aanduiding (sba-hgb) binnen de woonbestemming aan de overzijde van de Wilgenweg, minimaal 54 meter bedraagt. En de bestemming (A-AB) met aanduiding (sa-ah) wordt aan de noordzijde verruimd met ca. 8 m. op zodanig wijze dat deze begrenzing op dezelfde afstand (gemeten vanaf de Wilgenweg) komt te liggen als het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel aan de Wilgenweg 58.

Regels:

Artikel 1 begrippen, wordt uitgebreid met de de begripsbepaling “milieucirkel” als zijnde “de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en gevoelige functie anderzijds, ter voorkoming van hinder en gevaar bij gevoelige functies.”

Artikel 3.4 sub b. wordt toegevoegd als volgt: “Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten2” is het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten met een milieucirkel van maximaal 20 m. toegestaan.”

18		
	Ontvangen op:	19.11.2014
	Ontvangen van:	ACHMEA, namens VOF Van Paassen & Van Balkom, Bovenmolenweg 6, PIJNACKER
	Betreft:	Woningbouw naast resp. achter Bovenmolenweg 6

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Betrokkene stelt namens zijn cliënt dat door het opnemen van een specifieke aanduiding die de bouw van hoofdgebouwen uitsluit, onvoldoende gewaarborgd wordt dat er geen gevoelige objecten binnen de milieuzonering zullen komen.</p> <p>Allereerst is cliënt van mening dat ook gebouwen die niet als hoofdgebouw kunnen worden aangemerkt wel degelijk milieubelastende objecten/functies kunnen opleveren, bijv. aangebouwde slaapkamers of objecten voor recreatief gebruik. Daarnaast wordt opgemerkt dat de wet- en regelgeving toelaat dat vergunningvrij kan worden gebouwd. Betrokkene verzoekt om de nieuwbouwperven met inachtneming van het vorenstaande buiten de milieuzonering van het bedrijf van cliënt te leggen.</p>
b.	<p>Bovenmolenweg 8</p> <p>Betrokkene wijst op de nieuwbouwmogelijkheid op dit perceel en verwijst naar hetgeen hieromtrent is aangegeven onder a. Verder vreest cliënt van betrokkene voor begroeiing op het betreffende perceel en aldus aanmerkelijke beperking van zonlicht op de kas. Dit is namelijk nu al het geval als gevolg van de hoge bomen in de achtertuin van de bestaande woning aan de Bovenmolenweg 8.</p>

Reactie gemeente

a.	<p>Wij stellen vast dat gelet op de relatief korte afstand tussen het bedrijf van cliënt van betrokkene en de nieuw te bouwen woningen in het kader van de totstandkoming van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan binnen de woonbestemming aan de zijde van het voornoemde bedrijf een zone met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouw” is opgenomen.</p> <p>Met verwijzing naar het bepaalde in artikel 13.2.1 onder b is ter plaatse van deze aanduiding geen bebouwing ten behoeve van gevoelige functies toegestaan. Een gevoelige functie is vervolgens in artikel 1 (Begrippen) opgenomen als een functie gericht op permanent of daarmee vergelijkbaar wonen of verblijf van personen.</p> <p>Tegelijkertijd is in artikel 13.4.3 vastgelegd dat het niet toegestaan om gebouwen binnen deze zone te gebruiken als woning. Teneinde eventuele misverstanden te voorkomen stellen wij voor om de redactie van het artikel 13.4.3 aan te passen in de lijn van artikel 13.2.1 onder b. als volgt: “Ter plaatse van de aanduiding “specifieke aanduiding uitgesloten hoofdgebouwen” is het gebruik van gebouwen ten behoeve van gevoelige functies (waaronder woningen en mantelzorgwoningen) niet toegestaan.”</p> <p>Vergunningvrij bouwen</p> <p>Voor wat betreft de mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen merken wij op dat met deze mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan rekening is gehouden bij de opname van de eerdergenoemde zone met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouw” (zie Toelichting onder 5.6.3). In dit kader wordt wel opgemerkt dat inmiddels op basis van gewijzigde wet- en regelgeving de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen is opgerekt van 2,5 meter naar 4 meter. Met deze verruiming zal rekening worden gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De eerdergenoemde zones zullen op de Verbeelding zodanig worden verschoven, dat de afstand tot de omliggende milieubelastende activiteiten met 1,5 meter wordt vergroot.</p>
b.	<p>Onder verwijzing naar vorenstaande beantwoording onder a, zijn wij van mening dat met de voorliggende bestemmingsplanregeling op een zorgvuldige wijze wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen. En aldus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor wat betreft de vrees van cliënt van betrokkene dat hij als gevolg van het wijzigen van de bestemming van het perceel gelegen achter Bovenmolenweg 8 van “Agrarische doeleinden met landschaps- en natuurwaarden” (ALN) naar “Wonen” hinder zal ondervinden van mogelijke aan te planten begroeiing merken wij het volgende op.</p> <p>Wij stellen vast dat in het geldende bestemmingsplan Lint oude Leede (2008) voor de ter plaats aanwezige ALN-bestemming sprake was van een aanlegvergunningstelsel, dat voorzag in een vergunningplicht voor het “bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden”. Een vergunning kon worden verleend indien door het planten van deze houtopstanden één of meer waarden van de bedoelde gronden niet onevenredig worden aangetast. Deze waarden worden vervolgens geformuleerd als in ieder geval de “openheid van het landschap en “weidevogelgebied”. De betreffende regeling beoogde aldus niet de bescherming van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten. Met het oog op de ter plaatse aanwezige kas van betrokkene – direct grenzend aan deze ALN-bestemming - was het onder deze regeling vervolgens niet ondenkbaar dat de beplanting met houtopstanden of anderszins als een groene afscherming van de</p>

kas (landschappelijke inpassing), kon worden vergund.

Verder merken wij op dat in het kader van de recente totstandkoming van het bestemmingsplan “Duurzame glastuinbouwgebieden”, waarbij veelvuldig sprake is van de introductie van een woon-bestemming (in geval van een voormalige bedrijfswoning), die direct grenst aan de bestemming van een glastuinbouwbedrijf, de betreffende problematiek (vrees) niet aan de orde is gesteld. Daarbij is in deze gebieden vaak sprake van bedrijfsopstanden die op korte afstand van elkaar worden gebouwd.

Wij achten derhalve het opnemen van een zogenoemd “aanlegvergunningstelsel” voor het “bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden” van de gronden behorende bij burgerwoningen, waarbij de voorwaarde wordt gesteld dat de omliggende bedrijvigheid niet in zijn onevenredig in zijn bedrijfsvoering mag worden geschaad, niet aan de orde. Wij stellen ons in dit geval op het standpunt dat met de komst van de betreffende woonbestemming sprake is van een door ons beoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij voldoende rekening is gehouden met de belangen van cliënt van betrokkene. Wat ons betreft is ondanks het risico van eventuele beplanting in de directe nabijheid van het bedrijf van betrokkene, geen sprake van een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering .

Conclusie

De zienswijze geeft een aanleiding voor het aanbrenge van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

Regels

De redactie van het artikel 13.4.3 wordt aangepast als volgt: “Ter plaatse van de aanduiding “specifieke aanduiding uitgesloten hoofdgebouwen” is het gebruik van gebouwen ten behoeve van gevoelige functies niet toegestaan.”

Verbeelding

Op de Verbeelding wordt de aanduiding “specifieke aanduiding hoofdgebouwen uitgesloten” met 1.5 meter verschoven, zodanig dat de afstand tot de betreffende milieubelastende activiteit wordt vergroot. Teneinde rekening te houden met de wijziging van de wet-en regelgeving op het gebied van vergunningvrij bouwen.

19		
	Ontvangen op:	19.11.2014
	Ontvangen van:	Dhr. T. Hogervorst namens N.G.M. Maat, Groeneweg 61 te SCHIEDAM
	Betreft:	Wilgenweg 32

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene stelt namens zijn cliënt dat in het bestemmingsplan Lint Oude Leede 1 de bestemming van het perceel van zijn cliënt is gewijzigd van “niet grondgebonden Intensieve Veehouderij” naar “grondgebonden Agrarisch bedrijf”. Gelet op de beperkte oppervlakte bijbehorende gronden (1,5 ha.) is het uitoefenen van een dergelijk agrarisch grondgebonden bedrijf onmogelijk haalbaar. Betrokkene concludeert dat sprake is van geen reële bestemming en derhalve geen goede ruimtelijk ordening.
b.	Betrokkene geeft aan dat op een gedeelte van de gronden ter plaats van Wilgenweg 32, (750m2), de restanten van de bedrijfsbebouwing van de voormalige Intensieve Varkensmesterij zijn gelegen. Indiener verzoekt om voor dit gedeelte van de gronden deel te kunnen nemen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt opgemerkt dat het argument dat dan ook de in 2008 opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden meegenomen in strijd is met artikel 2 lid 2 van de Provinciale Verordening Ruimte.
c.	Betrokkene verzoekt om op een gedeelte van de gronden ter plaats van Wilgenweg 32, (1,5 ha. weiland en een bouwkaavel met bedrijfsloods opgericht in 2008) de dubbelbestemming Agrarisch hulpbedrijf toe te voegen e.e.a. ten behoeve van een potentiële koper, die deze gronden al enige jaren als zodanig gebruikt.

Reactie gemeente

a.	Wij delen de mening van betrokkene niet. De betreffende gronden hadden in het bestemmingsplan Buitengebied – als voorloper van het bestemmingsplan Lint Oude Leede (2008) – de bestemming Agrarische doeleinden klasse D (AD), welke gronden op basis van de geldende voorschriften waren bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Bovendien betreft het nu niet het bestemmingsplan Lint Oude Leede 1, maar de opvolger daarvan. Met verwijzing naar de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf (A-AB), zijnde betreffende gronden nog altijd bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Met verwijzing naar artikel 1 (Begrippen) betekent dat deze gronden kunnen worden gebruikt voor o.a. een paardenfokkerij. Gelet op de inrichting van het perceel en de bijbehorende gronden, achten wij een dergelijk gebruik mogelijk en aldus deze bestemming niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
b.	Wij stellen vast dat in het verleden met cliënt van betrokkene reeds overleg heeft plaatsgevonden over de (on)mogelijkheden van de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. Destijds heeft dit niet geleid tot het een resultaat. Wij zijn echter vanzelfsprekend bereid om opnieuw in overleg te gaan.
c.	Wij stellen vast dat in het bestemmingsplan sprake is van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6) die aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de gronden met de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf (A-AB)” te wijzigen ten behoeve van de toevoeging van een agrarisch hulpbedrijf. Aan deze bevoegdheid zijn vervolgens een tweetal voorwaarden gekoppeld. Ten eerste is aangetoond dat behoefte aan de vestiging van een zodanig bedrijf met het oog op een doelmatige, duurzame en volwaardige bedrijfsvoering is aangetoond en ten tweede het agrarisch hulpbedrijf in de Staat van bedrijfsactiviteiten is aangeduid als categorie 1 of 2. Op basis van de inspraakreactie van betrokkene en diverse nadere overleggen (incl. een bedrijfsbezoek ter plaatse) is duidelijk dat betrokkene, degene is die het perceel momenteel gebruikt als opslag voor zijn hooi-strobalen, welke hij volgens zeggen niet op zijn huidige bedrijfsperceel aan de Wilgenweg 54 kan opslaan. Wij stellen vast dat dit gebruik niet voldoet aan de voornoemde voorwaarde voor wijziging te weten de voorwaarde dat sprake moet zijn van een volwaardige bedrijfsvoering. Een omzetting achten wij dan ook vooralsnog niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

21		
	Ontvangen op:	19 november 2014
	Ontvangen van:	Bewonersvereniging Oude Leede t.a.v. mevr. M. van Baaren Oude Leedeweg 147 2641 NP PIJNACKER
	Betreft:	Diverse onderdelen

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

1.	Betrokkene vraagt zich af hoeveel compensatiewoningen er nu daadwerkelijk zullen worden gebouwd. De impact van zoveel nieuwe woningen op het gebied en in een klein buurtschap is groot.
2.	De BOL is van mening dat kleinschalige glastuinbouwbedrijven goed kunnen overleven en dat schaalvergroting lang niet altijd nodig is.
3.	Betrokkene maakt zich zorgen over de aansluiting van Oude Leede op de N470. De mogelijke opheffing van de rotonde zou een aanzienlijke verslechtering van de bereikbaarheid betekenen. Hoewel de gemeente diverse malen heeft aangegeven zich in te zetten voor behoud van de rotonde is de toelichting van het bestemmingsplan daar nu niet duidelijk over. Hierin wordt aangegeven dat de rotonde in principe verdwijnt. Daarmee lijkt het alsof betrokkene aan het lijntje is gehouden.
4.	Betrokkene is het niet eens met de realisatie van een hoeve aan de Wilgenweg. Zij is van mening dat dit niet past binnen de gebiedsvisie, er geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de Wilgenweg het verkeer niet aankan.
5.	Betrokkene is het niet eens met het gemeentelijk standpunt inzake (de toename van) het aantal verkeersbewegingen. Zij is van mening dat het aantal verkeersbewegingen niet af zal nemen en is benieuwd naar de berekeningen die aan het standpunt ten grondslag liggen. In aansluiting daarop is de BOL van mening dat langs de ontsluitingswegen vrijliggende fietspaden gerealiseerd moeten worden.
6.	De regels voor vergunningsvrije bijgebouwen zijn sinds april en november 2014 veranderd en betrokkene vraagt om in dat kader rekening te houden met een uitbreidingsmogelijkheid van vier meter voor het vergunningsvrij uitbreiden van woningen.
7.	De BOL is er niet van overtuigd dat de capaciteit van de hogedrukriolering voldoende is voor de extra te bouwen woningen. Op dit moment zijn er al plekken in Oude Leede die problemen ervaren met de hogedrukriolering.
8.	De telefoon- en internetverbindingen laten op dit moment op sommige plekken in het gebied al te wensen over. Ze zijn traag en vallen soms uit. Met de nieuwe aansluitingen wordt het systeem nog zwaarder belast. Betrokkene dringt daarom aan op de aanleg van een goede telefoon- en internetkabels.

Reactie gemeente

1.	<p>Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal in de Toelichting een aanpassing worden doorgevoerd inzake de ligging en het aantal directe RvR-locaties (11) en indirecte RvR-locaties (2), met bijbehorende ligging en het aantal woningen met een directe bouwtitel (33) en een indirect bouwtitel via een wijzigingsbevoegdheid (4). Deze wijziging is het gevolg van het direct bestemmen van de locatie De Hoek (in plaats van indirect via een wijzigingsbevoegdheid).</p> <p>Wij delen het standpunt van betrokkene, dat de impact van de nieuwe compensatiewoningen op het buurtschap groot is. Ruimtelijk is er sprake van een kwaliteitsverbetering en voor de eigenaren van de (glastuinbouw)bedrijven is het toepassen van de regeling ruimte voor ruimte een (goede) manier om hun bedrijf te beëindigen of te verplaatsen. Zoveel nieuwe bewoners heeft ook invloed op de sociale samenhang en structuur van het buurtschap. In de praktijk is gebleken dat de woningen gefaseerd tot stand komen. Ieder jaar komen er enkele bij, het is niet zo dat de woningen in een keer worden gebouwd. Daarnaast zien we dat woningen ook worden gebouwd en bewoond door bijvoorbeeld zonen en dochters van de eigenaren van de grond. Daarmee blijkt het ook een manier te zijn voor mensen met binding met het buurtschap om een plek te vinden. Het is ongetwijfeld zo dat er ook mensen van buiten het lint komen wonen, maar door de gefaseerde bouw en de sterke samenhang is er voldoende vertrouwen dat het gebied deze nieuwe ontwikkelingen in zich op kan nemen.</p>
2.	Wanneer de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven op de middellange en lange termijn in beeld wordt gebracht, is steeds zichtbaar dat sprake is van een behoefte is aan schaalvergroting. In een in 2010 door de Universiteit van Wageningen uitgebracht onderzoek naar de kracht van het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp is zichtbaar dat ook in onze gemeente sinds 1990 een continue schaalvergroting is opgetreden. De schaalvergroting in de glastuinbouw zal zich verder voorzetten. Daarbij is de schaalvergroting het sterkst zichtbaar in de glasgroenteteelt, gevolgd door die in de snijbloemen- en potplantenteelt. Hoewel er ook nichemarkten blijven bestaan, waarin kleine bedrijven kunnen overleven, zullen glastuinbouwbedrijven over het algemeen een schaalvergroting moeten doormaken om hun concurrentiepositie te blijven behouden.
3.	Wij betreuren het dat betrokkene de indruk heeft gekregen dat zij aan het lijntje wordt gehouden. Dat is zeker niet het geval. De gemeente zet zich actief in voor het behoud van de rotonde Keijzershof/N470/Oude Leede. Dat laat onverlet dat er ook een scenario is waarin het niet lukt om de rotonde te behouden. Het is dit scenario dat in de beantwoording van de inspraakreactie is beschreven. Dit scenario houdt een gewijzigde ontsluiting van Oude Leede op de N470 in.
4.	De realisatie van een hoeve aan de Wilgenweg wijkt inderdaad enigszins af van de gebiedsvisie. Dit omdat de

	gebiedsvisie de optie noemde van twee hoeves, één aan elke kant van de Zuideindseweg. De gebiedsvisie is nooit bedoeld als een blauwdruk voor een toekomstige situatie. Gebaseerd op de principes die ten grondslag liggen aan de gebiedsvisie, is nu gekozen voor een hoeve aan de Wilgenweg. De principes die worden gevolgd zijn: situering van de weg af, gelegen in een cluster van bebouwing en binnen de contouren van de bestaande bebouwing. In tegenstelling tot betrokkene zijn wij van mening dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Door de sloop van de drie glastuinbouwbedrijven komt er veel ruimte vrij. Deze ruimte is zowel vanaf de Wilgenweg als vanaf de Zuideindseweg zichtbaar. Zonder realisatie van de hoeve zou de sanering van de glastuinbouwbedrijven niet plaats kunnen vinden. Het standpunt over de verkeersbewegingen delen wij eveneens niet. Door het verdwijnen van de bedrijven neemt het aantal verkeersbewegingen (van de vrachtauto's en van de werknemers) af. De nieuwe woningen brengen weliswaar ook verkeersbewegingen met zich mee, maar dat aantal is lager en betreft alleen personenauto's en geen vrachtauto's.
5.	Bij de beoordeling van de verkeerskundige mogelijkheden is gekeken naar de capaciteit van de wegen, de bedrijven die verdwijnen en de woningen die kunnen worden gebouwd. De Oude Leedeweg, Zuideindseweg en Bovenmolenweg zijn erftoegangswegen. Voor een dergelijk type weg is een maximaal toelaatbare belasting vastgesteld. De intensiteiten die zijn berekend voor de toekomstige situatie blijven onder deze maximaal toelaatbare verkeersbelasting. Het verbaast ons dat de BOL van mening is dat de alternatieve fietspaden worden gezien als minder van toepassing voor school-, woon- en werkverkeer. Het is mede de BOL die nadrukkelijk voorstander is van deze fietspaden en één van deze paden wordt ook wel de schoolroute genoemd. Het aanleggen van vrijliggende fietspaden achten wij tegen de hierboven geschetste achtergrond niet noodzakelijk. Daarbij is het realiseren van vrijliggende fietspaden naast de bestaande wegen praktisch niet uitvoerbaar. De wegen liggen op dijken met daarnaast sloten en/of tuinen van bewoners. Er is geen ruimte voor een vrijliggend fietspad.
6.	Wij zijn bekend met de per 1 november 2014 gewijzigde regelgeving rondom het vergunningsvrij bouwen en zullen het bestemmingsplan daarop aanpassen.
7.	De capaciteit van de hogedrukriolering is voldoende voor de extra aansluitingen die op basis van het voorliggende bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt opgemerkt dat op dit moment de hogedrukriolering niet altijd correct wordt gebruikt, hierdoor ontstaan problemen. Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de hogedrukriolering.
8.	Hoewel wij begrip hebben voor hetgeen betrokkene naar voren brengt, is dit geen onderwerp dat met een bestemmingsplan geregeld wordt.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2. In de Toelichting zal een aanpassing worden doorgevoerd inzake ligging/aantal directe (11) en indirecte (2) RvR-locaties met bijbehorende ligging/aantal woningen met directe bouwtitel (33) en indirect via wijzigingsbevoegdheid (4). De nieuwe regelgeving op het gebied van vergunningsvrij bouwen wordt verwerkt in de Toelichting (onderdeel 5.6 Bedrijven en milieuzonering) en op de Verbeelding (ligging aanduiding "specifieke aanduiding hoofdgebouwen – uitgesloten").

22		
	Ontvangen op:	19.11.2014
	Ontvangen van:	J.P.B. Masseus en G. Priester, Rivierenlaan 132, 2641RK PIJNACKER
	Betreft:	Artikel 13.5.3

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Betrokkenen zijn het niet eens met de formulering van artikel 13.5.3 inzake de voorwaarden die verboden zijn aan een de afgifte van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden.</p> <p>Betrokkenen stellen dat het Hoogheemraadschap als een woning in de waterkering wordt gebouwd in zijn beleid de eis hanteert dat deze woning op het niveau van de kruin van de weg dient te worden gebouwd. Daarnaast wordt door het Hoogheemraadschap geadviseerd om de vloer ca. 10 a 20 cm boven de kruin te situeren. Betrokkenen verbinden hieraan de conclusie dat het vanuit het veiligheidsaspect voor gebruikers van de woning, ongeacht de positie van de woning op de kavel van belang is om de woning boven kruinhoogte aan te leggen. En het derhalve redelijkerwijs is aan te nemen dat de percelen met de bestemming wonen opgehoogd dienen te worden voor veilig en normaal gebruik.</p> <p>Betrokkenen gaan er vanuit dat het beleid van het Hoogheemraadschap prefereert boven het getelde in artikel 13.5.3 en verwachten dat dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan.</p>
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>In zijn algemeenheid geldt met verwijzing naar de voor het plangebied opgestelde gebiedsvisie (zie ook hoofdstuk 4 van de Toelichting), dat de positie van de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woningen per deelgebied is bepaald. Veelal is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing. Vanwege de aanwezige beschermingszone van de waterkeringen is aansluiting bij de voorgevelrooilijn van omliggende bebouwing echter soms niet mogelijk. Echter mocht in een later stadium blijken dat toch dicht bij de waterkering (kade) kan worden gebouwd dan de voorgevelrooilijn op de plankkaart dan kan onder voorwaarden worden afgeweken. In artikel 13.3 van de Regels is daartoe een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.</p> <p>Het zondermeer verschuiven van de gevellijn in de richting van de dijk betekent dat de woning binnen de kernzone van de dijk kan worden gebouwd en derhalve met verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.3 van de Regels de bebouwing uitsluitend kan geschieden voorover de belangen van de waterkering en de waterhuishouding dat gedogen en nadat er advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap. Met verwijzing naar de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is naar verwachting op dat moment de Beleidsregel Veendijken voor het Hoogheemraadschap het toetsingskader. Onder voorwaarden die zijn opgenomen in deze beleidskaders is vervolgens het bouwen van een woning binnen de kernzone mogelijk. Doel van deze voorwaarden is om te voorkomen dat het waterkerend vermogen van de kade en aldus de veiligheid van het achterland in gevaar komt. Ofwel de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de door hem beoogde werkzaamheden leiden tot of gepaard gaan een structurele verbetering van de veendijk.</p> <p>Met verwijzing naar de betreffende beleidsnota's kan dit betekenen, dat grond dient te worden aangeheeld, waardoor de woning verhoogd in het landschap wordt geplaatst. Wij achten in dat geval echter vanuit het oogpunt van de door ons in het plangebied beoogde ruimtelijke kwaliteit, wel belangrijk dat voor wat betreft de wenselijkheid van deze verplaatsing resp. verhoogde ligging een nadere afweging kan worden gemaakt. Aldus is hiervoor omgevingsvergunning noodzakelijk op grond van artikel 13.5.3, waarbij als voorwaarde geldt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.</p> <p>Concluderend zijn wij van mening dat met het vastleggen (en toepassen) van de voornoemde juridisch-planologische regeling blijkt wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening.</p>
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

23		
	Ontvangen op:	10.11.2014
	Ontvangen van:	C.W.A. van Boxel, Zuideindseweg 112 PIJNACKER
	Betreft:	Ontsluiting locatie Steenks

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene vreest teveel overlast van de geplande ontsluiting (tussen woningen nrs 102 en 104) van de nieuwbouwlocatie Steenks en verzoekt deze te verplaatsen naar tussen woningen nrs. 98 en 100.
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Wij stellen vast dat in het voorliggende bestemmingsplan sprake is van een nieuwbouwlocatie (max. 6 woningen) in het kader van de regeling ruimte voor ruimte op een voormalige locatie van een glastuinbouwbedrijf. Deze locatie is gesitueerd in de directe nabijheid van het glastuinbouwbedrijf van betrokkene. In het kader van de geboden inspraak is door betrokkene een inspraakreactie ingediend, die onder andere zag op de ligging van de voorgenomen ontsluiting van deze woningen direct tegen zijn kas. Met betrokkene hebben wij toen vastgesteld dat de ligging van de bestaande ontsluiting van de nieuwbouwlocatie Steenks, realiseerbaar is maar met name gelet op de korte afstand tot de kas niet optimaal genoemd mag worden. Om die reden heeft de gemeente de afgelopen periode besloten om het naastgelegen perceel aan te kopen en de toekomstige ontsluiting van de nieuwbouwlocatie te verleggen zodat er een grotere afstand ontstaat tussen de rand van de ontsluitingsweg en kas van betrokkene. Wij achten deze afstand voldoende.</p> <p>Voor wat betreft het gebruik van de bestaande aansluiting op de Zuideindseweg (tussen nrs 102 en 104) zijn wij van mening dat deze qua ligging en profiel (variërend van 2.8 m tot ruim 4.0 meter ter hoogte van de woningen) geschikt is voor het huidige en beoogd toekomstig gebruik.</p> <p>Voorzover betrokkene van mening is dat als gevolg van het gebruik voor bestemmingsverkeer van de compensatiewoningen sprake is van een verslechtering van de bestaande verkeerssituatie (verkeersveiligheid en overlast), merken wij op dat het voormalig ter plaats aanwezige een glastuinbouwbedrijf los van motorvoertuigbewegingen (werknemers) ook dagelijks vrachtwagenbewegingen genereerde. Wij zijn van mening dat juist deze vrachtwagenbewegingen aanleiding kunnen geven voor verkeeronveilige situaties en overlast.</p> <p>Wij zijn aldus van mening dat een verplaatsing van de ontsluiting naar een locatie tussen de woningen nrs 98 en 100 vanuit het oogpunt van overlast en verkeersveiligheid niet noodzakelijk is. Voorzover terzake doende merken wij hierbij volledigheidshalve op dat deze gronden niet in eigendom zijn bij de gemeente.</p>
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

Afzonderlijke bijlage bij Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2

Bijlage 1 -

Staat van wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan “Lint Oude Leede 2”

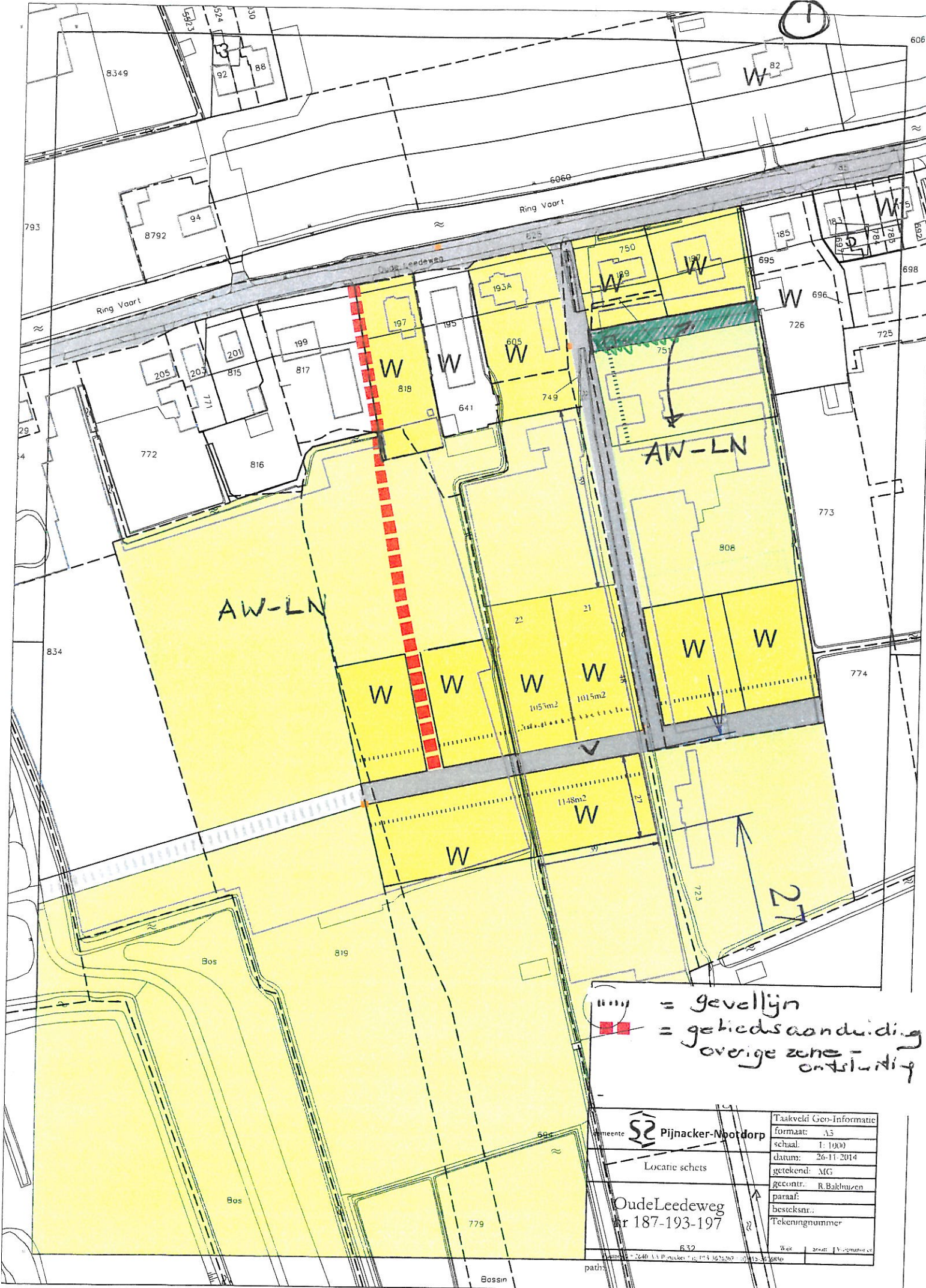
Staat van wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan “Lint Oude Leede 2”



De wijziging heeft betrekking op:	De tekst/verbeelding wordt gewijzigd in:	Wijziging is o.a. gebaseerd op:
TOELICHTING (Belangrijkste wijzigingen)		
Algemeen	Aanpassing doorgevoerd inzake ligging/aantal directe RvR-locaties (11) en indirecte RvR-locaties(2) met bijbehorende aantal woningen met directe bouwtitel (33) en indirect bouwtitel via wijzigingsbevoegdheid (4). Waar nodig is de tekst (incl.de gebruikte afbeeldingen) aangepast aan de vervanging van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Locatie De Hoek door een directe bestemming.	Zienswijze 21
Hoofdstuk 2 Karakteristiek	Onder 2.2 Landschap, paragraaf 2.24 Eendenkooi. Toegevoegd, dat als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan de bouw van 1 nieuwe woning binnen het afpalingsrecht van de eendenkooi mogelijk maakt, te weten de woning aan de Zuideindseweg. De eigenaar/ontwikkelaar van betreffende woning dient in dit geval afspraken te maken met de rechthebbende van dit recht omtrent de afkoop.	Inspraakreactie 6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	Beleidskader geactualiseerd (o.a. Beleid Provinciaal niveau) - nieuw beleid heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen.	Ambtshalve
Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten	Onder 5.3 Geluid - tekst geactualiseerd. Onder 5.4 Luchtkwaliteit – tekst geactualiseerd Onder 5.6 Bedrijven en Milieuzonering – tekst aangepast – o.a. rekening houdend met nieuwe wet-en regelgeving vergunningvrij bouwen.	Ambtshalve Zienswijze 15 en 18
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	Tekst onderdeel 6.3 onder wetgevingszone/wijzigingsgebied aangepast voor wat betreft de nieuwe wijzigingsbevoegdheid (2) voor de percelen Wilgenweg 76 en 78, en het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van locatie de Hoek.	Ambtshalve
Hoofdstuk 7 Haalbaarheid	Tekst onder 7.2 geactualiseerd op basis van de ingekomen zienswijzen.	Ambtshalve


REGELS		
Artikel 1 Begrippen	Begripsbepaling “milieucirkel” wordt opgenomen als volgt: “de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en (milieu)gevoelige functie anderzijds, ter voorkoming van hinder en gevaar bij gevoelige functies.”	Zienswijzen 16 en 17
Artikel 3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf	<p>Artikel 3.1 onder e (pluimveehouderij) vervalt.</p> <p>Artikel 3.2.2 onder a vervalt.</p> <p>Artikel 3.4 sub b. en c. worden toegevoegd als volgt:</p> <p>b. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten1” is het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten met een milieucirkel van maximaal 20 m. toegestaan.</p> <p>c. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten2” is het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten met een milieucirkel van maximaal 30 m. toegestaan.</p>	<p>Ambtshalve</p> <p>Zienswijzen 16 en 17</p> <p>Zienswijzen 16 en 17</p>
Artikel 13 Wonen	<p>Artikel 13.2.2 onder b wordt anders geformuleerd als volgt: “Woningen mogen uitsluitend op de bestaande plaats of met de voorgevel in de bestaande rooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “gevellijn” de voorgevel van een woning in de aangegeven gevellijn dan wel op maximaal 5 m evenwijdig daarachter mag worden gebouwd. In het geval dat er geen woning aanwezig is en geen “gevellijn: is aangeduid, dan is de positionering van de woning vrij.”</p> <p>Aan de redactie van artikel 13.2.2 c wordt het navolgende toegevoegd: “Voor zover en kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder peil doch boven het maaiveld van het laagst gelegen aansluitend terrein, moet de gehele kelder meegerekend worden bij de inhoud van de woning.”</p> <p>Artikel 13.4.3 wordt aangepast als volgt: “Ter plaatse van de aanduiding “specifieke aanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen” is het gebruik van gebouwen ten behoeve van gevoelige functies niet toegestaan.”</p>	<p>Zienswijze 14</p> <p>Ambtshalve</p> <p>Zienswijzen 15 en 18.</p>
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels	Huidige artikel 24.5 – Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 (Locatie De Hoek) vervalt. Toevoegen nieuw artikellid : wetgevingszone – wijzigingsgebied2, als volgt:	<p>Ambtshalve</p> <p>Zienswijzen 6 en 14</p>

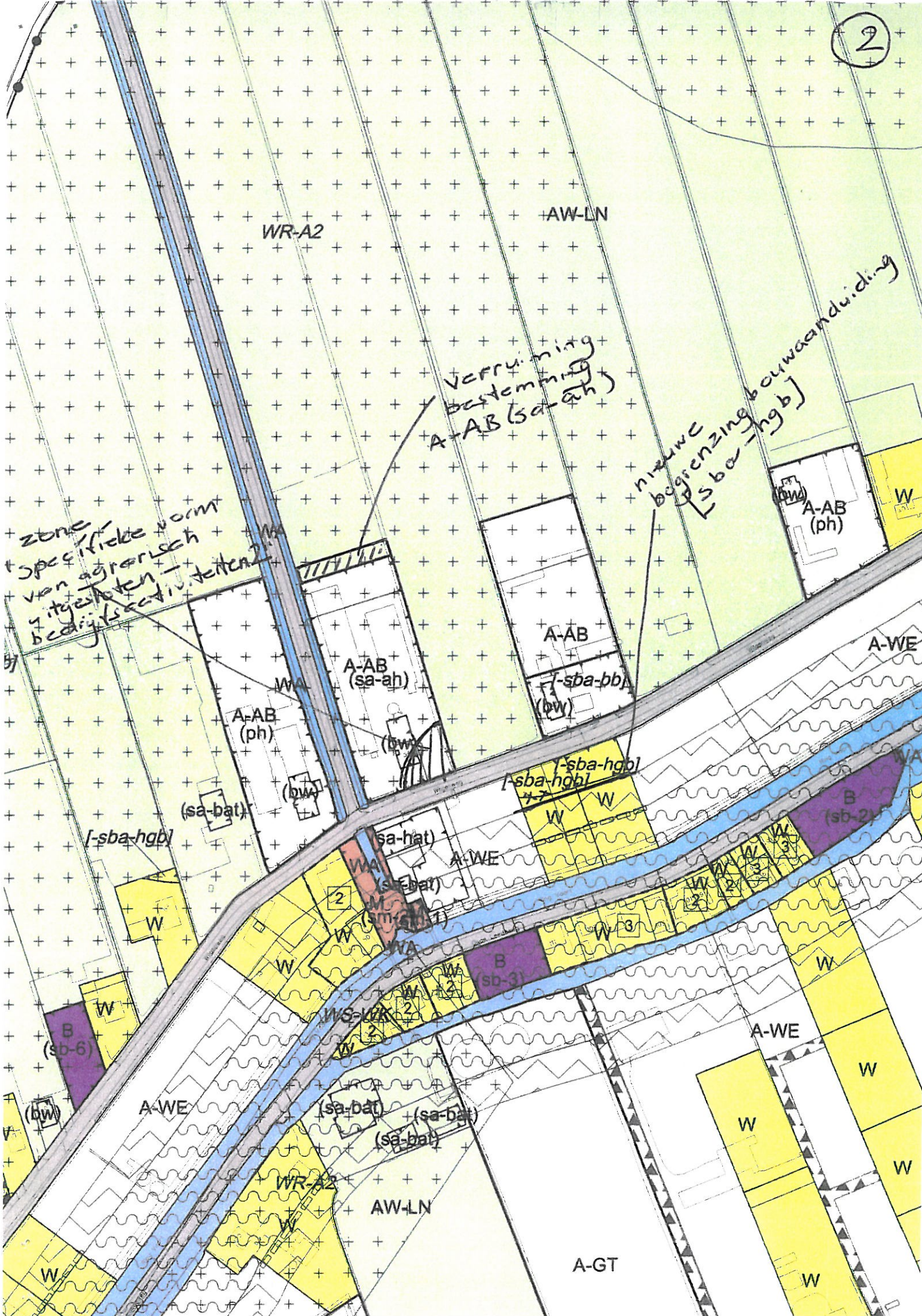
	<p>Een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders onder de navolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen het wijzigingsvlak mogen maximaal twee woningen aanwezig zijn; - bij nieuwbouw moet een woning met bijbehorende gebouwen voldoen aan de regels Als opgenomen in artikel 13 Wonen; - de inhoud en oppervlakte van de bebouwing op het perceel mag niet toenemen; - de gebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, met een bedrijfsbestemming krijgen een nadere aanduiding op de kaart (sab-vab); - door middel van een inrichtingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering aangetoond; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven; - buitenopslag is niet toegestaan; - de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient vooraf gewaarborgd te zijn. 	
VERBEELDING (Belangrijkste wijzigingen)		
Algemeen	Aanduiding “specifieke aanduiding hoofdgebouwen uitgesloten” wordt overal met 1.5 meter verschoven, zodanig dat de afstand tot de betreffende milieubelastende activiteit wordt vergroot.	Zienswijzen 15 en 18
Locatie naast Onderweg 1	De aanduiding “specifieke aanduiding hoofdgebouwen uitgesloten” wordt in een rechte lijn langs de perceelsgrens met Onderweg 1 getrokken (zie tekening nr. 6 die als bijlage bij deze Staat van Wijzigingen is opgenomen). De lijn wordt daarnaast, overeenkomstig de hierboven benoemde algemene wijziging, met 1,5 meter verschoven zodanig dat de afstand tot de betreffende milieubelastende activiteit wordt vergroot.	Ambtshalve wijziging
Locatie De Hoek (achter Oude Leedeweg)	Oorspronkelijke bestemmingen ter plaatse van de “Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2” (incl. de betreffende gebiedsaanduiding) vervallen en maken plaats voor de bestemmingen “Wonen”, “Agrarisch met waarden –landschappelijke en natuurwaarden” en de bestemming “Verkeer”, ten behoeve van de realisatie van 8 nieuwe woningen en verruiming van de woonbestemming van enkele woonkavels (zie tekeningnr 1 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).	Ambtshalve
Nieuwbouwlocatie tegenover Wilgenweg 50	Los van de algehele verschuiving van de aanduiding “specifieke aanduiding hoofdgebouwen uitgesloten” (zie hierboven onder Algemeen), zal deze zone ter plaatse van de westelijk gelegen woonbestemming tegelijkertijd worden rechtgetrokken zodat deze overal op een zelfde afstand van de Wilgenweg komt te liggen (zie tekening nr. 2 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).	Zienswijzen 16 en 17

Perceel Wilgenweg 50	De bestaande bouwaanduiding “specifieke aanduiding bedrijfsgebouwen uitgesloten” wordt qua benaming (dus niet qua ligging) gewijzigd in “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten1”.	Zienswijzen 16 en 17
Perceel Wilgenweg 54	<p>Ter plaatse van het betreffende perceel wordt een aanduiding opgenomen “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten2”, zodanig dat de afstand van de begrenzing van deze zone tot de zuidelijke begrenzing van de aanduiding (sba-hgb) binnen de woonbestemming aan de overzijde van de Wilgenweg, 54 meter bedraagt (zie tekeningnr. 2 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).</p> <p>De bestemming (A-AB) met aanduiding (sa-ah) wordt aan de noordzijde verruimd met ca. 8 m. op zodanig wijze dat deze begrenzing op dezelfde afstand (gemeten vanaf de Wilgenweg) komt te liggen als het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel aan de Wilgenweg 58 (zie tekeningnr 2 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).</p>	Zienswijzen 16 en 17
Perceel Wilgenweg 58	De westelijk begrenzing van de bestemming A-AB (ph) ter plaatse wordt vanaf een afstand van ca. 20 meter van de Wilgenweg (= lengte aanwezige sloot), met ca. 4m in westelijke richting worden verschoven, zijnde de westelijke begrenzing van de aanwezige mestplaats (zie tekeningnr. 3 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).	Zienswijze 9
Perceel Wilgenweg 76	Op de Verbeelding ter plaatse van het perceel Wilgenweg 76 wordt ter plaatse een “gevellijn” aangegeven, die het mogelijk maakt een eventuele nieuwe woning verder naar achter te bouwen.	Zienswijze 14
Woonbestemming achter Zuideindseweg 98	De woonbestemming ten behoeve van de realisatie van een nieuwe compensatiewoning achter het adres Zuideindseweg 98 wordt vergroot met ca. 5m (zie tekeningnr. 4 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).	Ambtshalve
Perceel Wilgenweg 64	De zone met “specifieke aanduiding hoofdgebouwen uitgesloten” ter plaatse wordt verwijderd.	Ambtshalve
Nieuwbouwlocatie achter Wilgenweg 72	De ter plaats van de oostelijk gelegen woning opgenomen zone met “specifieke aanduiding hoofdgebouwen uitgesloten” wordt verwijderd. De betreffende zone als opgenomen bij de westelijk gelegen woningen blijft in stand maar wordt 1,5 meter opgeschoven (zie onder algemeen).	Ambtshalve
Percelen Wilgenweg 76 en 78	Ter plaatse van deze percelen wordt een gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied 2” opgenomen. (zie tekeningnr. 5 die als bijlage bij deze Staat van wijzigingen is opgenomen).	



 = gevellijn
 = gebiedsaanduiding
 overige zone = ontsluiting

Gemeente  Pijnacker-Nooddorp Locatie schets Oude Leedeweg nr 187-193-197 6.32 Bossin	Taakveld: Geo-Informatie	
	formaat: A3	
	schaal: 1:1000	
	datum: 26-11-2014	
	getekend: MG	
	gecontr.: R. Bakhuizen	
	paraaf:	
besteksnr.:		
Tekeningnummer		
Wak	brw	V. van der





WR-A2

AW-LN

verruining
bestemming
A-AB (ph)

A-AB (ph)

A-AB (sa-ah)

A-AB

A-AB (ph)

[sba-pb]
(pw)

A-WE

[sba-hgb]

(sa-bat)

(pw)

[sba-hgb]

(sa-hat)

A-WE

B (sb-2)

(sba)

W

W




W

W



nieuwe begrenzing
nieuwe bestemming

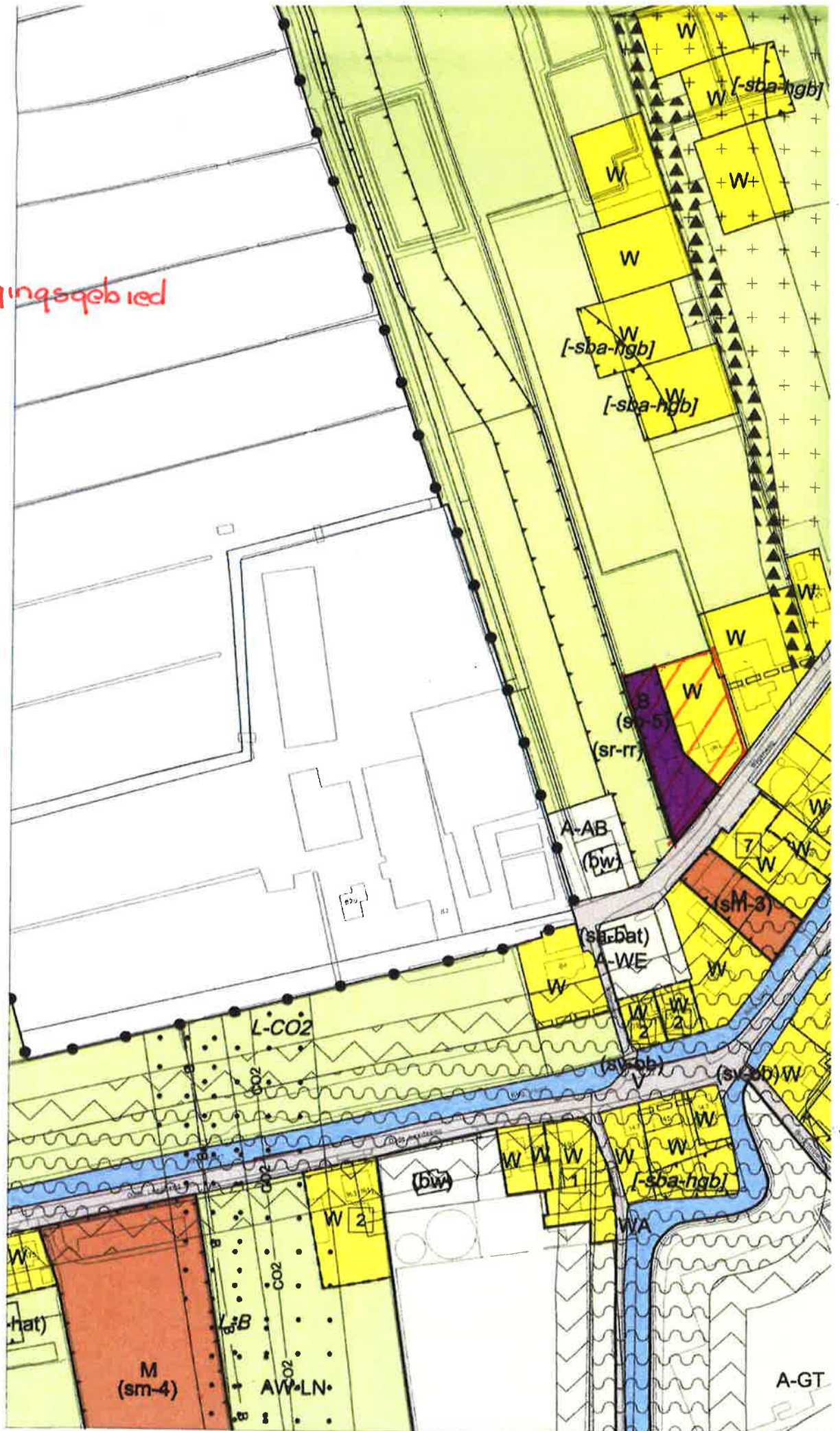


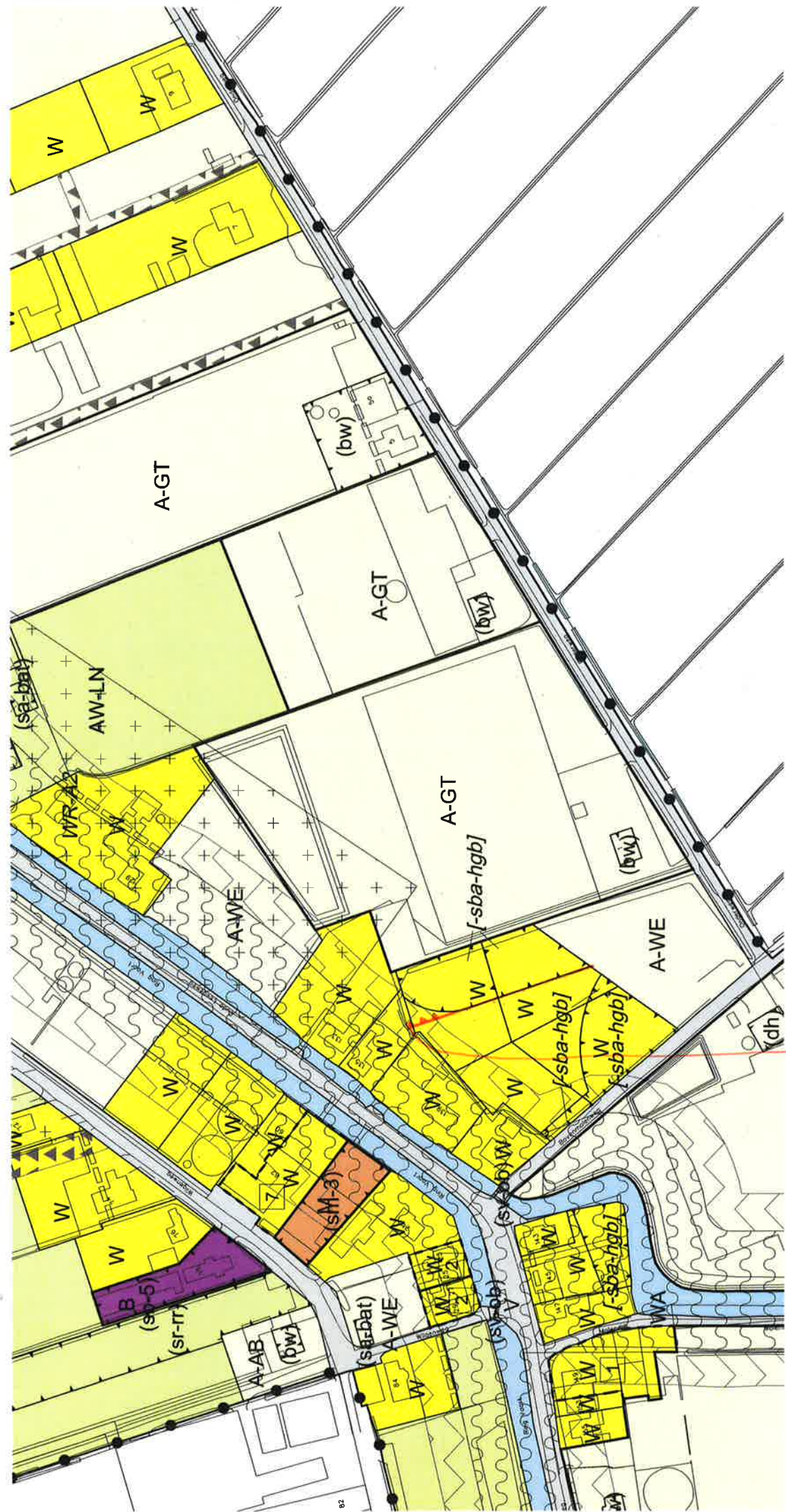
-  Aan te kopen grond
-  Perceelgrens
-  Perceelnummer

gemeente Pijnacker-Nootdorp		Taakveld Geo-Informatie
formaat: A3		formaat: A3
schaal: 1:1000		datum: 28-01-2014
getekend: P.v.W.		gecontroleerd: R.Bakhuizen
paraaf:		besluitenr.:
Aan te kopen grond (ca.2051m ²) totaal van Dhr. A.J.M. van den Nouweland door de gemeente Pijnacker Nootdorp		Tekeningnummer
Aankooptekening		ZPD-10-2981A
path:		Wijk: Seurt Vloegnummer: 100

Betreft een gedeelte van kadastraal perceel Pijnacker Sectie H nr. 1128 (ca.1m²)
Betreft een gedeelte van kadastraal perceel Pijnacker Sectie H nr. 1130 (ca.2050m²)

 wyzinięsqegebiet





↓ lyn aanduiding (sba-hgb) rechtbrekken, evenwijdig aan
perceelsgrens met Onderweg!