

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota
Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Raadsvergadering 7 februari 2012
Behorende bij de raadsbesluiten
693319 en 670239

Paraaf griffier,

Zienswijzennota Bestemmingsplan Landelijk Gebied

INHOUD

Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
2. Overzicht zienswijzen	5
2.1 Indieners zienswijzen (tabel)	5
2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen	8
3. Weergave en beantwoording zienswijzen	9
3.1 Algemene onderwerpen	9
3.1.1 Deeltijdactiviteiten bij grondgebonden agrarische bedrijven	9
3.1.2 Niet-agrarische bedrijven en uitbreidingsmogelijkheid	14
3.1.3 Vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	16
3.1.4 'Verruiming' provinciale regeling Ruimte voor Ruimte	18
3.1.5 Strijdig gebruik: caravans, voertuigen e.d. op eigen erf?	19
3.2 Individuele zienswijzen	20
4. Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	82
4.1 Toelichting	82
4.2 Regels	82
4.3 Verbeelding	85
5. Ambtshalve wijzigingen	87
5.1 Toelichting	87
5.2 Regels	87
5.3 Verbeelding	92

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De voorliggende 'Zienswijzennota Bestemmingsplan Landelijk Gebied' (hierna genoemd: zienswijzennota) betreft het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011', dat ter inzage heeft gelegen. Opgemerkt wordt dat de titel van het bestemmingsplan is aangepast, nu het bestemmingsplan niet in 2011 wordt vastgesteld. Gemakshalve is gekozen voor een vermelding van de titel zonder jaartal.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011' (hierna genoemd: ontwerpbestemmingsplan) heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) van **dinsdag 26 april tot en met maandag 6 juni 2011** (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling bij de raad indienen. In totaal zijn er 71 zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze niet-ontvankelijk is verklaard. Eén reclamant heeft een pro-forma bezwaarschrift (zonder motivering) ingediend, dat buiten behandeling is gelaten.

In de zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de raad met de bijbehorende conclusie. Daarnaast bevat de zienswijzennota de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen. Deze wijzigingen betreffen de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (hierna genoemd: voorliggende of vast te stellen bestemmingsplan).

1.2 Leeswijzer

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de zienswijzen. In de tabel in paragraaf 2.1 wordt aangegeven van wie de zienswijzen afkomstig zijn. De zienswijzen zijn gerangschikt op het perceel/adres dan wel het gebied, waarop de zienswijze betrekking heeft. Bij één zienswijze is vermelding van persoonlijke gegevens achterwege gelaten op verzoek van reclamant. In paragraaf 2.2. wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen.

In Hoofdstuk 3 komen de zienswijzen inhoudelijk aan de orde. In paragraaf 3.1 worden eerst de algemene onderwerpen behandeld, die in verschillende zienswijzen naar voren komen en/of een perceelsoverstijgend belang betreffen. De reactie van de raad wordt per onderwerp weergegeven. De individuele zienswijzen, zijn daarna in paragraaf 3.2 afzonderlijk samengevat, afgewogen en van een reactie van de raad voorzien. Alle reacties worden afgesloten met een conclusie. Indien de zienswijze leidt tot een wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan, wordt dit in de conclusie aangegeven.

In Hoofdstuk 4 zijn de vast te stellen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, naar aanleiding van de zienswijzen.

De ambtshalve wijzigingen van onderdelen in het vast te stellen bestemmingsplan, als gevolg van tekstuele correcties, nieuwe gegevens en/of gewijzigde inzichten, worden in Hoofdstuk 5 van de zienswijzennota weergegeven.

2. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

2.1 Indieners zienswijzen – met betrekking tot perceel/gebied

Nr	Indiener zienswijze	Betreft perceel/ gebied	Zienswijze	
			a) mondeling	b) schriftelijk
1.	LTO Noord, vestiging Haarlem	Algemeen		d.d. 1-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
2.	MKB Leidschendam-Voorburg	Algemeen		d.d. 3-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
3.	Architectenbureau J.J. van Vliet B.V., namens dhr. H. Disseldorp	Bovenmeerweg 1 2266 HX Leidschendam		d.d. 5-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
4.	Dhr. A.J.M. Koot en dhr. P.C.A. Koot	Bovenmeerweg 2a 2266 HX Leidschendam		1-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
5.	Dhr. A. Bos	Bovenmeerweg 7 2266 HX Leidschendam	d.d. 24-5-2011	
6.	Dhr. en mevr. P.M.M. Ammerlaan	Bovenmeerweg 11 2266 HX Leidschendam		d.d. 3-6-2011; ingekomen d.d. 7-6-2011
7.	LTO Noord, vestiging Bleiswijk, namens dhr. J. van Schie	Bovenmeerweg 27 te Leidschendam		d.d. 25-5-2011/ 26-6-2011 ingekomen d.d. 1-6-2011/ 1-6-2011
8.	Dhr. ir. J.P. Kingma	Dr. van Noortstraat 3 te Leidschendam		d.d. 1-6-2011 ingekomen d.d. 6-6-2011
9.	Dhr. M.L.C. van Marwijk	Dr. van Noortstraat 157a 2266 GV Leidschendam		d.d. 30-5-2011 ingekomen d.d. 1-6-2011
10.	Dhr. Drs. A.A.H. van der Arend, namens Het Arendsnest B.V.	Dr. van Noortstraat 195 2266 GV Leidschendam		d.d. 1-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
11.	Dhr. G.C.J. van Rijn, namens De Merenburger	Meerburgerlaan 7 2266 GJ Leidschendam		d.d. 21-5-2011; ingekomen d.d. 25-5-2011
12.	Dhr. J.W. Olsthoorn	Meer- en Geerweg 1/1a 2266 HW Leidschendam		1-6-2011; Ingekomen d.d. 1-6-2011
13.	Dhr. en mevr. C.A.J. Olsthoorn	Meer- en Geerweg 5 2266 HW Leidschendam	d.d. 17-5-2011	d.d. 1-6-2011/ 1-6-2011; Ingekomen d.d. 1-6-2011/ 6-6-2011
14.	Wijnkamp & Keulers te Zoetermeer, namens V.o.f. de Winter, dhr. H.N. de Winter en mevr. M.M. van Leeuwen-de Winter	Meer- en Geerweg 14/14a 2266 HW Leidschendam		d.d. 6-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
15.	Klankbordgroep Herinrichting Meeslouwervlas, namens leden	Meeslouwervlas		d.d. 1-6-2011 ingekomen d.d. 6-6-2011

Nr	Indiener zienswijze	Betreft perceel/ gebied	Zienswijze	
			a) mondeling	b) schriftelijk
16.	Dhr. A.S. Carpentier Alting, namens Recreatiecentrum Vlietland B.V.	Meeslouwervlas/ Vlietland e.o		d.d. 6-6-2011 ingekomen d.d. 6-6-2011
17.	Vereniging Vrienden van Vlietland, namens leden	Meeslouwervlas		d.d. 5-6-2011 ingekomen d.d. 6-6-2011
18.	Dhr. M.F.M. Lexmond	Meeslouwervweg 2 Leidschendam		d.d. 6-6-2011 ingekomen d.d. 6-6-2011
19.	Dhr. Ir. F.A.C. van Leeuwen, namens Kaasboederij de Vierhuizen	Ondermeerweg 10 2266 HZ Leidschendam		3-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
20.	Dhr. J.C.J.M. van Haaster	Oosteinde 1 2266 HJ Leidschendam		d.d. 1-6-2011; Ingekomen d.d. 1-6-2011
21.	Dhr. M. Heine	Oosteinde 9 2266 HJ Leidschendam		d.d. 28-4-2011; Ingekomen d.d. 3-5-2011
22.	Dhr. K. van Swieten	Oosteinde 11 2266 HJ Leidschendam	d.d. 27-5-2011	
23.	Dhr. C.A.M. Juffermans, Mevr. T.C.B. Juffermans-van Velzen, J.P. Juffermans	Oosteinde 21 2266 HJ Leidschendam		d.d. 31-5-2011; Ingekomen d.d. 1-6-2011
24.	Dhr. J.M. Janson, namens Hoveniersbedrijf Janson	Oosteinde 22 2266 GE Leidschendam		d.d. 1-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
25.	Mevr. A.M. van Rijn-v.d. Hulst	Oosteinde 23 2266 HJ Leidschendam		d.d. 31-5-2011; Ingekomen d.d. 1-6-2011
26.	EBH Elshof Advocaten, namens dhr. C.J. van der Krogt	Oosteinde 24 2266 HK Leidschendam	d.d. 31-5-2011	d.d. 1-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
27.	Dhr. A.C.M. van Velsen, namens A. van Velsen Transport BV	Oosteinde 26, 26a en 28 2266 HK Leidschendam		d.d. 6-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
28.	Dhr. E.L. Krijgsman	Oostvliet 48 2266 GN Leidschendam		d.d. 5-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
29.	Dhr. G.A.M. Knijnenburg	Oostvlietweg (naast 21a)		d.d. 30-5-2011; Ingekomen d.d. 1-6-2011
30.	Barents en Krans, namens dhr. J.L.M. Machielsen en mevr. M. Boonzaier	Oostvlietweg 21 2266 GM Leidschendam		d.d. 26-5-2011/ 27-5-2011; Ingekomen d.d. 27-5-2011/ 27-5-2011
31.	Dhr. O.A. Rijdsdijk	Oostvlietweg, tussen het gemaal en Oostvlietweg 22a	d.d. 31-5-2011	
32.	Dhr. J. van der Weijden	Oostvlietweg 24a 2266 GM Leidschendam		d.d. 6-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011

Nr	Indiener zienswijze	Betreft perceel/ gebied	Zienswijze	
			a) mondeling	b) schriftelijk
33.	Dhr. J.F.M. van Vliet, mede namens mevr. M.C. van Vliet-Bohemen (26b), dhr. D. Bloemink (26a) en dhr. R. Wilderink (26a)	Oostvlietweg 26b en 26a 2266 GM Leidschendam		d.d. 1-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
34.	Dhr. A.D.M. Hoogweg	Oostvlietweg 27 2266 GM Leidschendam		d.d. 5-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
35.	Mevr. C.A.M. Bos-Hoogweg	Oostvlietweg nabij 27 2266 GM Leidschendam		d.d. 5-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
36.	Dhr. A. van der Burgt	Oostvlietweg 39 (26a)/ volkstuinten Oostvlietweg		d.d. 5-6-2011; Ingekomen d.d. 7-6-2011
37.	Dhr. Ing. A. van Ruijven	Oostvlietweg 44a 2266 GN Leidschendam		d.d. 9-5-2011; Ingekomen d.d. 24-5-2011
38.	De heer J.J. van Vliet en mw. L.C. van Vliet	Oostvlietweg 45 2266 GN Leidschendam	d.d. 13-5-2011	d.d. 4-5-2011; Ingekomen d.d. 8-5-2011
39.	Dhr. J.G. van Vliet	Oostvlietweg 45a 2266 GN Leidschendam		d.d. 20-5-2011; Ingekomen d.d. 24-5-2011
40.	XXXXXXXXXXXXXXXX	Oostvlietweg 49a-49c Oostvlietweg 26a en 26b		d.d. 5-7-2011; Ingekomen d.d. 7-6-2011
41.	Van Cromvoirt Adviseurs, namens dhr. B. Hoogendoorn	Oostvlietweg 51a 2266 GN Leidschendam		d.d. 3-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
42.	Hoogheemraadschap van Rijnland	Ringsloot, westzijde N206 (wateraanvoer/- inlaatconstructie)		d.d. 18-4-2011; ingekomen d.d. 12-5-2011
43.	Dhr. M. van Wijk, namens Pitch & Putt Leidschendam BV	Star 51, de 2266 NA Leidschendam		d.d. 5-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
44.	DAS, namens dhr. J.J. van Wissen	Stompwijkseweg 5 2266 GC Leidschendam		d.d. 3-6-2011 / 31-5-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011/ 1-6-2011
45.	St. Univé Rechtshulp, namens J.M. van de Nouweland en M. van der Houwen	Stompwijkseweg 5 b 2266 GE Leidschendam		d.d. 30-5-2011; ingekomen d.d. 31-5-2011
46.	Ekelmans en Meijer Advocaten, namens dhr. E. Patist	Stompwijkseweg 11-13 Leidschendam		d.d. 6-6-2011 / 6-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011 / 8-6-2011
47.	Bouwkundig adviesbureau Schema, namens dhr. A.R. van Rossem	Stompwijkseweg 15 2266 GC Leidschendam		d.d. 8-5-2011; ingekomen d.d. 10-5-2011

Nr	Indiener zienswijze	Betreft perceel/ gebied	Zienswijze	
			a) mondeling	b) schriftelijk
48.	Bouwkundig adviesburo Schema, namens A.J.M. van Leeuwen	Stompwijkseweg 17 en 19 2266 GC Leidschendam		d.d.9-5-2011; ingekomen d.d. 10-5-2011
49.	Mevr. C. den Hoed-Kok	Stompwijkseweg 23a 2266 GC Leidschendam		d.d. 6-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
50.	Dhr. J.C. van der Krogt	Stompwijkseweg 27 2266 GC Leidschendam		d.d. 6-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
51.	Dhr. J. van der Krogt, namens Van der Krogt BV	Stompwijkseweg 29 2266 GC Leidschendam		26-5-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
52.	De koning & Witzier, namens dhr. A. Th. Knijnenburg, mevr. A.M.E. van der Arend-Warmerdam	Stompwijkseweg 33 2266 GD Leidschendam		d.d. 23-5-2011; ingekomen d.d. 24-5-2011
53.	Dhr. B. Vader namens Stal de Krom	Stompwijkseweg 33d 2266 GD Leidschendam		Geen datum brief; Ingekomen d.d. 6-6-2011
54.	Ekelmans en Meijer Advocaten, namens Arion Aanhangwagens	Stompwijkseweg 33i 2266 GD Leidschendam		d.d. 6-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
55.	Alfa Accountants en adviseurs, namens dhr. D.A.M. Kerkvliet	Stompwijkseweg 41 2266 GD Leidschendam		d.d. 3-6-2011 / 3-6-2011; ingekomen d.d. 7-6-2011 / 6-6-2011
56.	Mevr. A. Groenewegen	Stompwijkseweg 46a 2266 GG Leidschendam		d.d. 28-5-2011; ingekomen d.d. 31-5-2011
57.	Dhr. en mevr. Bregman	Stompwijkseweg 46b 2266 GG Leidschendam		d.d. 30-5-2011; ingekomen d.d. 1-6-2011
58.	BVI-Bouwjuridisch Adviesbureau, namens dhr. C. Goet	Stompwijkseweg 52 2266GG Leidschendam		d.d. 3-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
59.	EBH Elshof Advocaten, namens dhr. W.P. van Dijk	Stompwijkseweg 55 2266 GD Leidschendam		d.d. 3-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
60.	Dhr. J.J. van Santen	Stompwijkseweg 60a 2266 GH Leidschendam		d.d. 31-5-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011
61.	LTO Noord, vestiging Bleiswijk, namens dhr. J.J. van Santen en Dhr. S.C.J. van Santen	Stompwijkseweg 60a 2266 GH Leidschendam		d.d. 1-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
62.	Hoens & Souren Keereweer Advocaten, namens Scheria	Stompwijkseweg 66 2266 GH Leidschendam		d.d. 6-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
63.	Dhr. J.C.J. Verhagen en mevrouw M.C. Koeleman	Stompwijkseweg 72 2266 GH Leidschendam		d.d. 4-6-2011; ingekomen d.d. 7-6-2011
64.	Dhr. J.J. en B.J.A. van Santen	Stompwijkseweg 76a 2266 GH Leidschendam		d.d. 1-6-2011; ingekomen

Nr	Indiener zienswijze	Betreft perceel/ gebied	Zienswijze	
			a) mondeling	b) schriftelijk
				d.d. 6-6-2011
65.	Dhr. J.C. van Santen	Stompwijkseweg 90 2266 GP Leidschendam		d.d. 2-6-2011 / 2-6-2011; Ingekomen d.d. 6-6-2011 / 6-6-2011
66.	Dhr. H.J. van Santen	Stompwijkseweg 92 2266 GP Leidschendam	d.d. 26-5-2011	
67.	Dhr. C.J.M. Hoogeveen	Westeinderweg 8a 2266 HH Leidschendam		d.d. 27-5-2011; ingekomen d.d. 9-6-2011
68.	Dhr. L.G.M. Lexmond	Westeinderweg 10 2266 HH Leidschendam		d.d. 30-5-2011; ingekomen d.d. 1-6-2011
69.	Mevr. L.G.M. Overdeest-Lexmond	Westeinderweg 10a 2266 HH Leidschendam		d.d. 28-4-2011; ingekomen d.d. 4-5-2011
70.	Dhr. H.Th. Wolterbeek en mevr. A.J.G.M. van der Meer	Westeinderweg 14 2266 HH Leidschendam		d.d. 5-6-2011; ingekomen d.d. 6-6-2011
71.	Cumela Advies, namens dhr. C.M. van der Meer	Westeindseweg, kad.nr. Stompwijk, sectie I nr. 13		d.d. 27-5-2011; ingekomen d.d. 30-5-2011

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Er zijn in totaal 71 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze, ingediend door de Klankbordgroep Meeslouwerplas, is niet ontvankelijk verklaard. Deze reclamant is naar oordeel van de raad niet bevoegd om een zienswijze in te dienen. Er zijn vijf zienswijzen die volgens de registratiedatum buiten de termijn zijn binnengekomen. Door een onvolledige registratie staat het in deze gevallen echter niet onomstotelijk vast, dat de zienswijzen te laat zijn ingediend. Deze zienswijzen zijn daarom toch ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen.

Een aantal zienswijzen is eerst mondeling ingediend, gevolgd door een schriftelijke zienswijze dan wel een aanvulling op het verslag van het zienswijzengesprek. Deze zienswijzen zijn als één zienswijze behandeld. Bij een aantal zienswijzen, is aanvullend met de betrokken reclamanten nader overleg gevoerd.

Verder is door DLV makelaars (de heer E. Petit) te Uden, bij brief d.d. 10 mei 2011, namens familie De Jong, Dr. van Noortstraat 10a te Leidschendam, een pro-forma bezwaarschrift (zonder motivering) ingediend. Ondanks het schriftelijke verzoek van burgemeester en wethouders aan reclamant om alsnog tijdig een zienswijze met inhoudelijke gronden in te dienen, is een verdere reactie hierop uitgebleven. Bij telefonische navraag is namens reclamant bevestigd, dat van verdere actie is afgezien. Het bezwaarschrift is daarom verder buiten behandeling gelaten.

3. WEERGAVE EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

3.1. Algemene onderwerpen

In de ontvangen zienswijzen is een aantal onderwerpen aan de orde gesteld, dat in meerdere zienswijzen terugkomen en/of verder gaan dan alleen individuele belangen. Gezien de betekenis van deze onderwerpen voor de inhoud van het bestemmingsplan, worden deze onderwerpen eerst behandeld. Dit bevordert bovendien een doelmatige beantwoording van de zienswijzen. In paragraaf 3.2 worden de zienswijzen individueel beantwoord. De onderwerpen die in de volgende paragrafen aan bod komen zijn als volgt.

- Deeltijdactiviteiten bij grondgebonden agrarische bedrijven
- Niet-agrarische bedrijven en uitbreidingsmogelijkheid
- Vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing
- 'Verruiming' provinciale regeling Ruimte voor Ruimte
- Strijdig gebruik: caravans, voertuigen e.d. op eigen erf?

3.1.1 Deeltijdactiviteiten bij grondgebonden agrarische bedrijven

In een aantal zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beperking van de mogelijkheid om deeltijdactiviteiten uit te oefenen naast de agrarische functie, tot volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Daardoor is er geen mogelijkheid voor kleinere agrarische bedrijven om aanvullende inkomsten te genereren. Het onderscheid tussen volwaardige en kleinschalige agrarische bedrijven wordt niet passend gevonden, gezien de aard en omvang van de agrarische bedrijven in het gebied. Verzocht wordt de bestemmingsregeling zodanig aan te passen dat kleinschalige agrarische bedrijven dezelfde mogelijkheden tot verbreding krijgen als volwaardige agrarische bedrijven. Veel kleinschalige agrarische bedrijven wensen de mogelijkheid te hebben om paarden in pension te houden. Daarnaast wordt geopteerd om de regeling voor deeltijdactiviteiten ook voor andere bedrijven, zoals paardenhouderijen, van toepassing te laten zijn.

Reactie

Onderscheid kleinschalig – volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf

In het ontwerp bestemmingsplan wordt zowel op de verbeelding als in de toelichting en de regels onderscheid gemaakt tussen enerzijds een volwaardig en reëel grondgebonden agrarisch bedrijf en anderzijds een kleinschalig grondgebonden bedrijf. De bedrijfscentra van deze grondgebonden agrarische bedrijven kennen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. De kleinschalige grondgebonden agrarische bedrijven werden op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan nader aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig agrarisch bedrijf' (sa-01). Om meer flexibiliteit te bieden in de situering van de grondgebonden agrarische bedrijven en beter te kunnen inspelen op wijzigingen in de aard en omvang van de bedrijfsvoering, heeft de raad besloten om het genoemde onderscheid op de verbeelding los laten en de aanduiding sa-01 te schrappen. Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan worden alle agrarische bedrijfspercelen (geen paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf zijnde) met de bestemming 'Agrarisch' aangegeven, zonder de aanduiding (sa-01). Andere sa-aanduidingen hebben te maken met een bestaande deeltijdfunctie naast de agrarische activiteiten. De omvang van het bestemmingsvlak/bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch' verschilt per perceel, afhankelijk van de huidige omvang van het bedrijfsperceel dan wel voorgenomen uitbreidingen.

Aan de toelichting van het bestemmingsplan is een kaartbijlage toegevoegd waarop de bedrijfssituatie (kleinschalig of volwaardig) wordt aangegeven, zoals deze was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het doel hiervan is uitsluitend informatief, zoals meerdere onderdelen van de toelichting. Deze kaartbijlage heeft dan ook geen bindende status. Er kunnen geen rechten aan deze kaartbijlage worden ontleend.

Het onderscheid tussen een volwaardig/reëel en een kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf is in de regels slechts voor de deelactiviteit pensionstalling in stand gelaten. Dit omdat de raad pensionstalling om planologische redenen (verder in deze paragraaf behandeld) niet voor alle grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk wilt maken. Hier spelen verschillende factoren een rol. Die factoren zijn belangrijk voor het behoud van de natuurwaarden en landschappelijke waarden die in

het gebied voorkomen. Verder is dit onderscheid van belang voor de vraag of een bestaand agrarisch bouwvlak verruimd moet worden of niet, gelet op de aard en omvang van de bedrijfsvoering.

Deeltijdactiviteiten in ontwerpbestemmingsplan: alleen bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven

Opgemerkt wordt dat paardenhouderijen (geen paardenfokkerij zijnde) en glastuinbouwbedrijven in het ontwerpbestemmingsplan specifieke agrarische bestemmingen kennen. Deze bestemmingen kennen geen mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten naast de hoofdfunctie, zoals hierboven omschreven. De laatste jaren is het aantal volwaardige agrarische bedrijven afgenomen. Enerzijds komt dit door toenemende concurrentie op de wereldmarkt, schaalvergroting en zwaardere milieueisen, anderzijds door gebrek aan opvolging. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een toenemende druk op de waarden en ruimtelijke kenmerken van het landelijk gebied. Dit heeft met verschillende factoren te maken. Bedrijven die te klein zijn en geen reëel toekomstperspectief hebben, beschikken vaak nog wel over gronden. Dit kan een efficiënte kavelruil en schaalvergroting van bedrijven met een reëel toekomstperspectief in de weg staan. Daarnaast is vanuit het stedelijk gebied in toenemende mate vraag naar activiteiten en functies, die van oorsprong niet of niet in grote mate voorkwamen in het gebied. Denk aan verschillende vormen van recreatie (bijvoorbeeld paardenpensions en logeren bij de boer), maar ook wonen en niet-agrarische bedrijvigheid. Tegelijkertijd biedt deze ontwikkeling ook kansen om het landelijk gebied een economische impuls te geven.

Door het bieden van mogelijkheden voor verbreding naast de agrarische bedrijfsvoering, kunnen agrarische bedrijven hun economische basis versterken en een duurzame bedrijfsvoering voor langere termijn waarborgen. Met verbreding worden overigens vooral de 'ondergeschikte' activiteiten bedoeld die geen direct verband hebben met de agrarische bedrijfsvoering, maar wel op het agrarisch bedrijfsperceel plaatsvinden en bijdragen aan het inkomen van het agrarisch bedrijf. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze activiteiten 'deeltijdactiviteiten' genoemd. Van wezenlijk belang is dat de deeltijdactiviteiten bij een agrarisch bedrijf ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. In het algemeen gaat het om kleinschalige activiteiten. Zodra er sprake is van grootschaligheid ofwel dat de deeltijdactiviteiten in het hoofdkomen voorzien van het bedrijf, kan niet langer worden gesproken over een ondergeschikte deeltijdactiviteit. In het ontwerpbestemmingsplan gaat het onder andere om kleinschalig kamperen, deeltijd-paardenpension, recreatief nachtverblijf, kleinschalige opslag/stalling, agrarische dagrecreatie en theetuin/-schenkerij.

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven, is het beleid voor het landelijk gebied rondom Stompwijk er op gericht om vooral de grotere grondgebonden agrarische bedrijven die er zijn, te behouden. Eén van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Stompwijk is dat de in het gebied nog aanwezige agrarische bedrijven, in de praktijk veelal melkveehouderijen, ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden in de vorm van verbreding en schaalvergroting. Schaalvergroting is voor veel agrarische bedrijven noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering. Het beleid van de raad is er ook op gericht om de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kenmerken van het landelijk gebied te behouden en te versterken. Met het beperken van de mogelijkheid voor verbreding (deeltijdactiviteiten) tot de grotere grondgebonden agrarische bedrijven, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gedaan, beoogt de raad het risico van bedrijfsomschakeling naar niet-agrarische bedrijfsfuncties en een (te) grote groei van het aanbod van allerlei niet agrarische (bedrijfs)functies te verkleinen. Omschakeling naar niet-agrarische bedrijvigheid en/of een te groot aanbod hierin, kan leiden tot ongewenste concurrentie en beperkingen voor andere agrarische bedrijven en een opdrijving van de grondprijzen. Dit bemoeilijkt de groeiomgelegenheid voor agrarische bedrijven die een reëel toekomstperspectief hebben. Ook gezien vanuit het ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het wenselijk om de mogelijkheid van deeltijdactiviteiten op agrarische bedrijfspercelen te beperken.

Een te groot aanbod aan deeltijdactiviteiten in het gebied zal, gezien neveneffecten, zoals verkeerstoename, versnippering en verrommeling van percelen, ook ten koste gaan van de gebiedseigen waarden en kenmerken. Daarom wordt ernaar gestreefd de (gezamenlijke) productieomvang van de deeltijdactiviteiten ondergeschikt te houden aan de totale productieomvang van agrarische bedrijven.

Ondergeschiktheid deeltijdactiviteiten

De ondergeschiktheid van deeltijdactiviteiten kan tot uitdrukking worden gebracht in inkomsten, tijdsbesteding en oppervlakte van het gebruik. De inkomsten uit de (gezamenlijke) deeltijdactiviteiten

dienen in principe minder dan de helft van de totale inkomsten van het agrarisch bedrijf te beslaan, om als ondergeschikt aangemerkt te worden. Daarnaast dient de agrariër minder dan de helft van zijn arbeidstijd te besteden aan de deeltijdactiviteit en een beperkt deel van het agrarisch bouwperceel voor de deeltijdactiviteit(en) te gebruiken. Over de aard en omvang van een agrarische bedrijfsvoering en de verhouding van eventuele deeltijdactiviteiten tot de agrarische bedrijfsvoering, kunnen burgemeester en wethouders in de voorkomende situaties advies inwinnen bij een agrarische deskundige.

De vraag is of en zo ja, in hoeverre de 'ondergeschiktheid' van deeltijdactiviteiten bij kleinschalige bedrijven kan worden gewaarborgd.

Opgemerkt wordt dat de wens voor deeltijdactiviteiten vaak voortkomt uit de noodzaak om de agrarische hoofdactiviteit te ondersteunen. Echte 'deeltijd' agrarische bedrijven (ook wel kleinschalige agrarische bedrijven genoemd) zijn in de regel niet in hoofdzaak afhankelijk van de agrarische activiteiten, omdat één of beide 'agrariër(s)' elders een vast dienstverband heeft/hebben, zodat de wens om die agrarische activiteiten met deeltijdactiviteiten op het agrarisch bedrijfsperceel te ondersteunen hier vaak ook minder groot zal zijn.

De raad onderkent echter het probleem van de categorie kleinschalige agrarische bedrijven binnen het plangebied, waarbij de agrariër(s) geen vaste dienstverband elders heeft (hebben) en er voldoende productieve werkgelegenheid is voor ten minste één volledige arbeidskracht, maar waarvan de inkomsten instabiel zijn door (grote) fluctuaties in de veestapel. Vooral deze kleinschalige agrarische bedrijven hebben het moeilijk en willen de mogelijkheid om naast de agrarische functie deeltijdactiviteiten uit te oefenen.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de raad onderzocht hoe aan deze kleinschalige agrarische bedrijven tegemoet kan worden gekomen. Met andere woorden: is versoepeling van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen deeltijdactiviteiten-regeling in redelijkheid mogelijk, zonder dat dit ten koste gaat van de algemene doelstellingen voor het landelijk gebied. De raad vindt het daarbij van belang dat deeltijdactiviteiten in het algemeen ondergeschikt blijven aan de agrarische functie. Hierover wordt het volgende overwogen.

Kleinschalige agrarische bedrijven en pensionstalling

In het plangebied spitst de wens van deeltijdactiviteiten bij kleinschalige agrarische bedrijven zich toe vooral op het houden van paarden in pension (pensionstalling), vanwege de inkomsten die daaruit gegenereerd worden. Daarmee komt echter de ondergeschiktheid van deze deeltijdactiviteit al snel in het geding, gelet op het feit dat de inkomsten uit pensionstalling vaak aanzienlijk hoger liggen dan de inkomsten uit de agrarische bedrijfsvoering. Gelet op het beleid dat de raad nastreeft ten aanzien van paardenactiviteiten, is dit geen wenselijke situatie. In 2008 heeft de raad voor paardenactiviteiten in het gebied beleid geformuleerd in de 'Nota Schaken met paard en landschap', teneinde richting te geven aan de ontwikkeling van de paardensector in het landelijk gebied. Aan deze nota is een uitvoerige voorbereidingsproces voorafgegaan, waaraan niet alleen belanghebbenden uit de paardensector, maar ook agrariërs en particulieren in het gebied, hebben deelgenomen. Dit paardenbeleid is vertaald in het (ontwerp)bestemmingsplan. Doelstelling hiervan is om tot een goede inpassing van paardenactiviteiten in het landelijk gebied te komen, rekeninghoudend met de cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken van het gebied. Hiermee beoogt de raad een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen. Uit dit beleid, overigens ook gedragen door de agrarische belangensector, volgt uitdrukkelijk de voorwaarde dat paardenactiviteiten (o.a. pensionstalling) als verbrede functie, alleen bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven wordt toegestaan. Daarbij is ook uitdrukkelijk bepaald dat er per bedrijf niet meer dan 15 paarden mogen worden gehouden en dat de paardenactiviteiten ondergeschikt dienen te blijven aan de agrarische hoofdactiviteit. De raad meent met dit beleid een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

De raad is van mening dat de ondergeschiktheid van pensionstalling bij kleinschalige grondgebonden agrarische bedrijven echter niet kan worden gewaarborgd, indien deze hetzelfde aantal paarden in pension zouden mogen houden als de volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Het 'vrijgeven' van de mogelijkheid om op agrarische bedrijfspercelen in bedrijfsmatige zin paarden te houden zou betekenen dat er in principe overal in het landelijk gebied pensionstallingen of andere activiteiten met paarden kunnen ontstaan. Uit ruimtelijk en planologisch oogpunt is het niet wenselijk om paardenactiviteiten (in die omvang) op elk agrarisch bedrijfsperceel toe te staan, gezien de neveneffecten hiervan op de waarden en kenmerken van het gebied. Denk aan de voorzieningen die voor paarden nodig zijn en de impact hiervan op het landschap, de intensievere beweiding van de

graslanden en de gevolgen hiervan voor o.a. de natuurwaarden en het extra verkeer dat door bijvoorbeeld pensionstalling wordt aangetrokken. Het wijzigen van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling in de zin dat ook kleinschalige agrarische bedrijven de mogelijkheid krijgen om 15 paarden in pension te houden, zou het paardenbeleid van de gemeente volledig frustreren, met alle negatieve gevolgen van dien. Bovendien zou dit stuiten op bezwaren van de reeds jaren in het gebied legaal gevestigde paardenhouderijen, die ook pensionstalling bieden. Ook gelet op de belangen van deze bedrijven dient een te groot aanbod van pensionstalling te worden tegengegaan. Wat wel op een kleinschalig agrarisch bouwperceel toelaatbaar wordt geacht, is het houden van maximaal 4 paarden, gelijkwaardig aan de regeling voor het hobbymatig houden van paarden op woonerven. De bestemmingsregeling in het vast te stellen bestemmingsplan is dan ook in die zin 'verruimd'.

Bestaande gevallen met deeltijd paardenpension

Opgemerkt wordt dat deeltijd pensionstalling bij grondgebonden agrarische bedrijven in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001. Het nieuwe paardenbeleid van de gemeente, waarbij er meer ruimte wordt geboden voor paardenactiviteiten, zit verweven in het voorliggende bestemmingsplan. Het standpunt van de raad ten aanzien van pensionstalling, zoals hiervoor uiteen gezet, betekent dat de agrarische bedrijven die nu in strijd met het bestemmingsplan meer dan 4 paarden in pension hebben, het aantal paarden terug zullen moeten brengen in de lijn van het voorliggende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zullen hierop toezien.

De raad heeft naar aanleiding van de zienswijzen echter op voorhand vastgesteld, dat er in het plangebied 3 kleinschalige grondgebonden agrarische bedrijven met pensionstalling zijn, waarbij handhaving van het hier bedoelde beleid zal leiden tot een onevenredige benadeling van de betrokken agrariërs. Het betreft de agrarische bedrijven op de percelen:

- Meer- en Geerweg 1
- Oosteinde 1
- Oosteinde 23

Het gaat in deze gevallen om agrarische bedrijven die in het verleden volwaardig waren en onder die noemer op enig moment naast het agrarisch bedrijf paarden in pension zijn gaan houden. De pensionstalling vindt in deze gevallen al 10 tot 20 jaar plaats. Door noodzakelijke krimp/afbouw van het agrarisch bedrijf in de loop der jaren is de pensionstalling een belangrijke inkomstenbron van het bedrijf geworden. De inkomsten uit de agrarische bedrijfsvoering zijn minder dan de inkomsten afkomstig van de pensionstalling of de pensionstalling is van groot belang voor het voortbestaan van het agrarisch bedrijf. De betrokken agrariërs zijn inmiddels op een zodanige leeftijd, dat het niet meer reëel is van hen te verlangen dat zij overschakelen op andere deeltijdactiviteiten om aanvullende inkomsten te genereren. Daarnaast is er in deze gevallen geen zicht op een bedrijfsopvolger of de bedrijfsopvolging is op dit moment onzeker.

Het handhaven van het vigerende bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan, zou er toe leiden dat de betreffende paardenpensions dienen te worden beëindigd. De economische gevolgen voor deze bedrijven zullen echter aanzienlijk zijn, met alle persoonlijke gevolgen van dien. Gelet hierop, de persoonlijke omstandigheden van betrokkenen en het feit dat het hier gaat om een beperkt aantal gevallen, zijn burgemeester en wethouders bereid om uitsluitend voor deze 3 gevallen op individuele basis een 'maatoplossing' te bieden. Deze maatoplossing heeft tot doel betrokkenen de mogelijkheid te bieden om de pensionstalling te behouden, waarover met burgemeester en wethouders wel concrete afspraken worden gemaakt over o.a. het aantal paarden, de aanwezige voorzieningen en een toekomstige afbouw van de pensionstalling. Met de betrokken agrariërs zal op korte termijn in gesprek worden getreden. De raad steunt deze benadering.

Kleinschalige agrarische bedrijven en andere deeltijdactiviteiten

Onderzocht is welke andere deeltijdactiviteiten wel passend kunnen zijn bij een kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf. Met andere woorden: bij welke deeltijdactiviteiten kan er nog steeds sprake zijn van ondergeschiktheid aan de agrarische hoofdfunctie, waarbij een positieve bijdrage kan worden geleverd aan de algemene beleidsdoelstellingen voor het landelijk gebied.

De raad is bij een nadere overweging van de betrokken belangen tot de conclusie gekomen dat veel deeltijdactiviteiten die in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorbehouden aan de volwaardige agrarische bedrijven, in principe ook bij kleinschalige agrarische bedrijven kunnen worden toegestaan.

Eén van de overwegingen is dat de ondergeschiktheid en de ruimtelijke impact van deeltijdactiviteiten heel erg afhankelijk zijn van het type activiteit, de omvang daarvan en de situering in een bepaald

gebied. Van sommige deeltijdactiviteiten zal de ruimtelijke impact minimaal zal zijn, terwijl het recreatieve karakter van het landelijk gebied door andere deeltijdactiviteiten juist kan worden gestimuleerd. Daarnaast is het gezien de huidige situatie van de agrarische bedrijven in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg, niet langer reëel om de uitoefening van deeltijdactiviteiten bij een agrarisch bedrijf in alle gevallen te koppelen aan de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf. Immers, sommige kleinschalige bedrijven zijn in het licht van tijdsbesteding wel als volwaardig aan te merken, maar dienen door aard en schaal in de landelijke normering als kleinschalig te worden aangemerkt. Aan de behoeften van deze bedrijven kan alleen tegemoet worden gekomen, indien die bedoelde koppeling wordt losgelaten. Door middel van een zonering van verschillende deeltijdactiviteiten los van de omvang van het agrarisch bedrijf kan bovendien, rekeninghoudend met gebiedseigen waarden, beter sturing worden gegeven aan de situering van deze activiteiten. Daarmee kan ook beter grip worden gehouden op de samenhangende effecten en veranderende rol van de landbouw in het gebied.

De raad heeft daarom besloten om de regeling voor deeltijdactiviteiten bij agrarische bedrijven in het vast te stellen bestemmingsplan te verruimen. In het voorliggende bestemmingsplan krijgen alle agrarische grondgebonden bedrijven dan ook dezelfde mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten, met uitzondering van de mogelijkheid van deeltijd pensionstalling. De mogelijkheid om 15 paarden in pension te houden blijft voorbehouden aan volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven, zoals in de hieraan voorafgaande paragraaf is toegelicht. De voorwaarde dat de deeltijdactiviteit(en) ondergeschikt dien(t)en te zijn en blijven aan de agrarische functie, zowel in tijdsbesteding, gebruiksoppervlak als in inkomsten, geldt in alle gevallen.

Deeltijdactiviteiten die onder voorwaarden in principe bij alle grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan, zijn onder andere: kleinschalig kamperen, recreatief nachtverblijf, een kleinschalig ambachtelijk bedrijf, een theetuin/-schenkerij, agrarische dagrecreatie en kleinschalige opslag/stalling. Voor andere hier niet genoemde deeltijdactiviteiten, wordt verwezen naar de tabel in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf. Hierin wordt aangegeven welke deeltijdactiviteit, binnen welke zone(s) mogelijk is. De hier genoemde deeltijdactiviteiten zijn mogelijk, met een omgevingsvergunning. In artikel 3 van de regels, zijn de voorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Paardenhouderijen (en glastuinbedrijven) en deeltijdactiviteiten

Opgemerkt wordt dat paardenhouderijen, geen paardenfokkerij zijnde, en glastuinbouwbedrijven in het ontwerpbestemmingsplan specifieke agrarische bestemmingen kennen, 'Agrarisch-Paardenhouderij' respectievelijk 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Deze bestemmingen kennen geen mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten naast de hoofdfunctie. Mede gelet op het saneringsbeleid ten aanzien van de verspreid gelegen glastuinbouwbedrijven, is het niet reëel deze bedrijven meer mogelijkheden te bieden. Ten aanzien van de paardenhouderijen merkt de raad het volgende op. Het beleid van de raad richt zich vooral op de mogelijkheden tot verbreding bij agrarische bedrijven in de vorm van melkvee- en schapenhouderijen. Als 'hoeders' van het landschap zorgen deze bedrijven ervoor dat het karakter van het landschap, met de bijbehorende natuur- en cultuurhistorische waarden, wordt versterkt. Indien ook paardenhouderijen dezelfde mogelijkheden van deeltijdactiviteiten zouden krijgen, zouden deze bedrijven te veel kunnen gaan 'concurreren' met de melkvee- en schapenhouderijen. Hierdoor zou de inzet van het beleid van de raad, de meerwaarde van het behoud van de melkvee- en schapenhouderijen voor het landschap, juist verloren kunnen gaan. De raad wenst daarom vast te houden aan de koppeling van deeltijdactiviteiten aan de grondgebonden agrarische bedrijven, zoals melkvee- en schapenhouderijen. De raad vindt de mogelijkheid van een 'zorgboerderij' wel passend bij paardenhouderijen. Deze mogelijkheid wordt dan ook opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Verwezen wordt naar het hierna vermelde.

Zorgboerderij en kinderopvang bij de boer

In de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk wordt gesproken over de mogelijkheid voor zorgboerderijen op agrarisch bouwpercelen. Een zorgfunctie bij een boer kan bijdragen aan het recreatieve karakter van het landelijk gebied en aan een algemeen maatschappelijk doel. In het ontwerp bestemmingsplan is geen mogelijkheid voor de vestiging van zorgboerderijen opgenomen.

Wel is in het ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van een particulier verzoek, de mogelijkheid opgenomen om kinderopvang bij de boer te realiseren. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen door middel van een specifieke aanduiding 'agrarisch bedrijf met

kinderomvang' (sa-11) gekoppeld aan het agrarisch bouwperceel, ten behoeve van maximaal 15 kindplaatsen. Daarbij is gesteld dat deze activiteit uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. In de zienswijze van de betrokken reclamant is de raad gewezen op de belemmering die de voorwaarden van 'ondergeschiktheid' en 'volwaardigheid' met zich zouden brengen voor een reële agrarische bedrijfsvoering. Dit is extra beperkend als natuurbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden een belangrijk onderdeel vormt van de economische opzet van een agrarisch bedrijf.

De functies zorg (bijvoorbeeld opvang van gehandicapten) en kinderopvang bij de boer ziet de raad als nieuwe functies die op een positieve manier kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied. De meerwaarde van deze functies op een agrarisch bouwperceel ziet de raad vooral in de combinatie van zorg- en opvangactiviteiten met de agrarische activiteiten op het boerenbedrijf. De raad wil deze functies bij de boer daarom niet bij voorbaat uit sluiten. Van belang is wel dat een dergelijke functie gekoppeld is en blijft aan een agrarische bedrijfsvoering en het extra verkeer dat met die functie wordt aangetrokken inpasbaar is in het betrokken gebied. Gezien de aard van de functie kinderopvang en zorg, zal het in sommige gevallen voorkomen dat de activiteiten niet (meer) ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering, maar voorzien in het hoofdkomen van het agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn dan ondergeschikt aan de zorgfunctie of de opvang van kinderen. Dit vindt de raad, gelet op het karakter van deze functie, acceptabel, mits er geen sprake is van grootschaligheid en er wel een koppeling blijft met agrarische bedrijfsactiviteiten. Het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie dient te passen in het betrokken gebied en mag niet ten koste gaan van de gebiedseigen waarden. De raad heeft daarom besloten in het vast te stellen bestemmingsplan, zowel voor kinderopvang bij de boer, als voor een zorgboerderij een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een 'zorgboerderij' geldt voor zowel de agrarische bouwpercelen met bestemming 'Agrarisch' als voor de paardenhouderijen met de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij'. Hiermee wordt ook aan paardenhouderijen een mogelijkheid geboden om extra inkomsten te generen. De wijzigingsbevoegdheid voor 'kinderopvang' is beperkt tot de agrarische bouwpercelen met de bestemming 'Agrarisch'.

Voor de vestiging van deze functies geldt een zonering. Afhankelijk van het type functie, de omvang, verkeersaantrekkende werking en de ligging van de functie, wordt mede bepaald of toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. In Hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf is de betreffende zonering opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

De mogelijkheid van kinderopvang ter plaatse van het agrarisch perceel aan de Ondermeerweg 10 is in het vast te stellen bestemmingsplan verruimd naar 24 kindplaatsen. Verwezen wordt naar de zienswijze onder 19.

Conclusie

De regeling voor deeltijdactiviteiten bij agrarische bedrijven, in het bijzonder bij de kleinschalige agrarische bedrijven, is verruimd. Alle agrarische grondgebonden bedrijven krijgen dezelfde mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten, met uitzondering van de mogelijkheid van deeltijdpensionstalling voor 15 paarden. Voor 3 kleinschalige grondgebonden agrarische bedrijven met pensionstalling wordt een 'maatoplossing' aangeboden. Voorts zijn voor de functies zorg en kinderopvang bij de boer (ook bij paardenhouderijen) mogelijkheden gecreëerd. Het een en ander hangt mede af van de situering van de betreffende activiteit/functie in een bepaalde zone van het gebied. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bij de regels van het bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven welke deeltijdactiviteit dan wel functie, binnen welke zone(s) mogelijk is. De toelichting en de regels van het bestemmingsplan zijn dienovereenkomstig integraal aangepast.

3.1.2 Niet-agrarische bedrijven en uitbreidingsmogelijkheid

Uit een aantal zienswijzen blijkt dat reclamanten bezwaar hebben tegen het feit dat in het ontwerp bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden aan bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied. Daarnaast zijn verschillende bedrijven zo specifiek bestemd, dat aanpassingen van de bedrijfsactiviteiten niet mogelijk zijn. Ook de aan de bedrijfsbestemming gekoppelde wijzigingsbevoegdheid wordt door enkelen te beperkt bevonden. Gesteld wordt dat het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beleid voor de niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied niet spoort met de uitgangspunten van de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk. Verzocht wordt de bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied meer uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor de toekomst en de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld aan de bedrijfsbestemming te verruimen.

Reactie

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied is dat niet-agrarische bedrijvigheid daar niet thuishoort, mede gelet op de nadelige effecten van de daarbij behorende bebouwing, voorzieningen en verkeer voor het karakter van het gebied. Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid en de daarbij behorende bebouwing wordt dan ook tegengegaan. Bedrijven die niet bijdragen aan het agrarische, landschappelijke karakter van het gebied mogen niet worden uitgebreid. Het restrictieve gemeentelijk beleid, dat reeds in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2001 wordt nagestreefd, is niet nieuw. Dit beleid is mede gebaseerd op het door het rijk en de provincie reeds jaren gevoerde beleid voor het landelijk gebied.

De raad heeft doelstellingen geformuleerd in de Structuurvisie Leidschendam-Voorburg 2020 en de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk, die thans een vertaling hebben gekregen in het ontwerp-bestemmingsplan. Getracht wordt de agrarische sector als drager van het weidelandschap te behouden en te faciliteren. Dit waar mogelijk in combinatie met natuur, recreatie en toerisme. Het karakteristieke open en groene karakter van het landschap rondom Stompwijk dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt. De Stompwijkseweg vormt de recreatieve ader van het gebied en dient in toenemende mate van (zwaar) verkeer te worden ontzien. Ontwikkelingen die de waarden van het gebied niet ondersteunen, zijn niet wenselijk. Bedrijven die ruimtelijk-planologisch gezien, geen binding hebben met het buitengebied, worden dan ook niet passend geacht. Dit soort bedrijven dient te worden gevestigd op bedrijventerreinen. Uiteraard behouden de bestaande niet-agrarische bedrijven hun bestaande rechten.

De raad heeft de bestaande bouwmogelijkheden van de huidige (legale) niet agrarische bedrijven in het buitengebied in het bestemmingsplan vastgelegd, zodat er geen sprake kan zijn van 'weg-bestemmen' of beperking van het huidige gebruik of de huidige bouwmogelijkheden. Het (blijven) faciliteren van dit soort bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst acht de raad echter in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De raad verwijst in dit verband naar de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007, d.d. 23 september 2009/nr. 200805576/1/R1. De raad heeft in dat bestemmingsplan noch uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijvigheid, noch mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid op een bedrijventerrein aansluitend op het toekomstige gebied van de Duivenvoordecorridor opgenomen. De raad heeft daarbij gesteld dat een grotere omvang van de bedrijfsbebouwing aan de Veursestraatweg of verzwaring van de daar toegelaten bedrijfstypen niet wenselijk is, gezien de in dat gebied te realiseren groenstructuur (Duivenvoordecorridor). De Raad van State achtte dit standpunt in het algemeen niet onredelijk. Het feit dat de gronden in kwestie een positieve bedrijfsbestemming rust, betekent niet dat aanspraak kan worden gemaakt op het toelaten van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Ook in dat geval is het aan de raad om te overwegen of die ontwikkelingen zich verdragen met een goede ruimtelijke ordening. Dat het om een bestaand bedrijf gaat, kan daarbij een rol spelen, maar geeft geen vrijbrief voor uitbreidingen van het bedrijf. Aanvullend op deze uitspraak merkt de raad op dat deze afweging nog sterker in beeld komt nu het niet gaat om bedrijvigheid op een bedrijventerrein, zoals in het vorengenoemde bestemmingsplan, maar om bedrijvigheid verspreid in het landelijk gebied.

Ook het provinciaal beleid voor het landelijk gebied is erop gericht niet oneindig uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan niet-agrarische bedrijven. De provinciale Verordening Ruimte biedt niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied slechts éénmalig de mogelijkheid om met 10% uit te breiden. Deze uitbreidingsruimte is in het gebied, onder het regime van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001 en/of het hieraan voorafgaande bestemmingsplan, reeds benut. Voor alle bestemde bedrijven in het plangebied geldt dat een toekomstige sanering in principe mogelijk is met toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling. Hiermee kunnen op voorwaarde van bedrijfs-beëindiging en sanering van de bedrijfsbebouwing, één tot drie burgerwoningen worden gebouwd. Daarnaast is een wijziging van de bedrijfsbestemming naar een lichtere categorie of landelijk bedrijf mogelijk. Wel dient aan de daarvoor geldende randvoorwaarden te worden voldaan. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling voor niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied strekt naar oordeel van de raad tot een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijzen inzake dit onderwerp leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, behoudens ambtshalve correcties in de regels voor wat betreft bestaande oppervlakten aan bedrijfsgebouwen.

3.1.3 Vervolfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Een aantal reclamanten vindt dat het ontwerpbestemmingsplan nagenoeg geen mogelijkheid biedt voor hergebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan kent slechts een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische functie na bedrijfsbeëindiging om te zetten naar een woonfunctie. Binnen de woonfunctie zijn er beperkte mogelijkheden tot hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen. Verzocht wordt om de genoemde wijzigingsbevoegdheid voor de agrarische bestemmingen te verruimen met het (onder voorwaarden) toelaten van bepaalde vormen van niet-agrarische of semi-agrarische bedrijvigheid. Sommige reclamanten hebben hun bestaande voormalige agrarische gebouwen reeds in gebruik voor de opslag van goederen, caravans enz., waartegen van gemeentewege een handhavingprocedure loopt. Verzocht wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan voldoende mogelijkheden te bieden voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dan wel het bestaande gebruik van deze bebouwing alsnog positief te bestemmen. Op die manier wordt leegstand en verpaupering van gebouwen in het gebied tegengegaan. Daarbij wordt een beroep gedaan op het rijks- en provinciaal beleid voor de leefbaarheid en vitaliteit van landelijke gebieden, dat onder voorwaarden mogelijkheden biedt voor het hergebruik van voormalige agrarische bebouwing voor vestiging van niet-agrarische bedrijven.

Reactie

Wat wordt verstaan onder vrijkomende agrarische bebouwing en vervolfuncties?

Met 'vrijkomende voormalige agrarische bebouwing' wordt in het ontwerpbestemmingsplan bedoeld de (legale) gebouwen op voormalige agrarische bouwpercelen, waarop de agrarische activiteiten volledig zijn beëindigd en de gebouwen leeg zijn komen te staan. De nieuwe functie die in de genoemde gebouwen mogelijk wordt gemaakt wordt 'vervolgfunctie' genoemd. In dit geval is geen sprake van een 'deeltijdactiviteit' dan wel een 'nevenactiviteit', aangezien er geen agrarische activiteiten meer op het perceel plaatsvinden.

Opgemerkt wordt dat het hier uitdrukkelijk gaat om de percelen waar de voormalige bedrijfswoning niet is afgesplitst van het agrarisch bouwperceel en de woning nog deel uitmaakt van het agrarisch bouwperceel of wordt bewoond door de voormalige agrariër(s). Afgesplitste agrarische bouwpercelen met alleen een deel van de oorspronkelijke bedrijfsgebouwen, vallen niet onder deze regeling.

Rijks- en Provinciaal beleid

In de Nota Ruimte (2006) beschrijft het rijk de doelstellingen voor de periode tot 2020 als het gaat om een optimale benutting van vrijkomende bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. In paragraaf 3.4.5.1 van de Nota Ruimte wordt ingegaan op het hergebruik van vrijkomende bebouwing. Daarbij is gesteld dat naast het bedrijvigheid die gelieerd is aan de functie van het landelijk gebied, ook ruimte geboden zou kunnen worden aan niet direct aan het landelijk gebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid. In de Nota wordt aan de provincies gevraagd om een planologisch kader op te stellen voor het thema in het landelijk gebied. Daarmee zou het hergebruik van bestaande gebouwen gestimuleerd moeten worden wat de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte zou kunnen vergroten. De Nota Ruimte beschrijft verder ook het Rijksbufferzonebeleid, waarbinnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt.

Opgemerkt wordt dat het Rijk, lopende het proces van dit bestemmingsplan, nieuw beleid heeft geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. Dit beleid is opgenomen in het ontwerp 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte', dat in augustus 2011 ter visie is gelegd. Als beleidskader voor dit bestemmingsplan geldt echter nog het vigerende Rijksbeleid.

In de Nota Regels voor Ruimte heeft de Provincie invulling gegeven aan het verzoek van het rijk om een planologisch kader voor hergebruik van vrijkomende bebouwing op te stellen. Als primaire beleidsdoelstelling is geformuleerd: de kaders te scheppen waarbinnen de vitalisering van het platteland en de realisatie van nieuwe groene gebied mogelijk worden gemaakt en waarmee de beoogde landschappelijke kwaliteit zal worden bereikt. Aan de gemeenten wordt de opdracht meegegeven actief en effectief de verrommeling van het landschap te voorkomen en te bestrijden.

Aan nieuwe ontwikkelingen die geen relatie hebben met de ontwikkeling van de agrarische en recreatieve hoofdfuncties van het landelijk gebied wordt in principe géén medewerking verleend. Voormalige agrarische bedrijfscomplexen kunnen binnen de bedoelde kaders onder voorwaarden worden hergebruikt, mits het nieuwe gebruik gelieerd is aan het landelijk gebied. Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld, waarin de bovengenoemde beleidsuitgangspunten voortgezet worden.

Gemeentelijk beleid

a. Structuurvisie Ruimte voor wensen

In de gemeentelijke structuurvisie van 2007 blijft de agrarische sector met haar graasdieren dragers van het weidelandschap. Het accent verschuift wel in de richting van de productie van recreatie, zorg, natuur en landschap, maar de agrarische functie blijft leidend. Daarnaast is een aantal opgaven geformuleerd, waaronder het behoud en in stand houden van het huidige cultuurlandschap Veen, Horst en Weide. Het landelijk gebied vormt met het omringende veenweidelandschap een waardevolle groene oase in een verstedelijkt gebied. Met betrekking tot de bedrijfscomplexen die vrijkomen na beëindigen van een veehouderij, is in de gemeentelijke structuurvisie bepaald dat deze een gebiedsondersteunende invulling dienen te krijgen. Dit kan volgens de structuurvisie in de vorm van kleinschalige (gebiedsondersteunende) bedrijvigheid, maar ook een woonfunctie is mogelijk.

b. Integrale gebiedsvisie Stompwijk

Volgens de Integrale gebiedsvisie Stompwijk vastgesteld in 2007 dient het karakteristieke open en groene karakter van het landschap rondom Stompwijk te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden versterkt. Kwaliteiten van het landelijk gebied rondom Stompwijk zijn 'rust en ruimte'. De veehouderij krijgt ruimte voor schaalvergroting en vooral extensieve, kleinschalige recreatieve functies zullen meer ruimte krijgen. Deze functies zijn gebiedsondersteunend en kunnen op een positieve manier bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied. Het bestaande cultuurlandschap moet zoveel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. De Stompwijkseweg wordt de recreatieve ruggengraat van het gebied. Dit is een lint waar de kwaliteit van Stompwijk binnen het Groene Hart optimaal zou kunnen worden ervaren, met prachtig zicht op het veenweidelandschap. Deze kwaliteit is van grote waarde voor zowel bewoners van het gebied als recreanten die willen genieten van het landelijk gebied. Daarom wordt ook uitplaatsing van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, die niet gebiedsondersteunend is, nagestreefd.

c. Beleid en doelstellingen in het (ontwerp)bestemmingsplan

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing, waarmee de agrarische bestemming kan worden omgezet in een woonfunctie of een paardenhouderijfunctie. De laatste functie is, mede vanwege verkeersaantrekkende werking, alleen toegestaan in de zogenaamde 'randgebieden' als bedoeld in het bestemmingsplan. In het geval van wijziging van de bestemming naar een woonfunctie biedt de bestemmingsregeling bovendien mogelijkheden voor hergebruik van de 'overtollige' gebouwen voor andere, kleinschalige functies, mits de hoofdfunctie 'Wonen' blijft. Gedacht kan worden aan kleinschalige detailhandel of een kleinschalig bedrijf aan huis. Ook is het onder voorwaarden mogelijk om de woonboerderij in twee wooneenheden te splitsen of een woning te realiseren in een bestaand bijgebouw.

De raad onderschrijft het streven om te komen tot een leefbaar platteland met als belangrijkste economische drager een vitale en duurzame agrarische sector. De leefbaarheid en vitaliteit vergen ook dat gezocht wordt naar functioneel en kwalitatief- ruimtelijk passende mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Bij passend hergebruik moet in de eerste plaats gedacht worden aan functies die gelieerd zijn aan de agrarische en recreatieve hoofdfuncties van het landelijk gebied. Niet-agrarische dan wel anderszins gebiedsvreemde functies zijn alleen dan inpasbaar, wanneer daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaansmogelijkheden van agrarische- en recreatieve hoofdfuncties van het landelijk gebied én wanneer dit de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied niet onevenredig aantast. Dit laatste geldt zeker voor die gebieden die vanwege bijzondere cultuurhistorische-, landschappelijke- of andere waarden extra bescherming vereisen. De gemeentelijke doelstellingen voor het landelijk gebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, sluiten dan ook aan bij het rijks- en provinciaal beleid. Het toelaten van nieuwe niet-agrarische functies die de ruimtelijke kwaliteit onder druk zetten, is niet in overeenstemming met de op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau geformuleerde beleidsdoelstellingen voor de

instandhouding en versterking van de cultuurhistorische-, landschappelijke -, groene – en recreatieve kwaliteiten van het gebied. Voorts acht de raad het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid op voormalige agrarische bouwpercelen in het plangebied, in een omvang en intensiteit waarvoor een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' nodig is, zonder dat er sprake is van een functionele relatie met het landelijk gebied, in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hiermee worden nieuwe, zelfstandige, niet-agrarische bedrijfspercelen, in het landelijk gebied gecreëerd, hetgeen in strijd is met de bovengenoemde beleidsuitgangspunten.

De raad heeft bij nader inzien wel vastgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een mogelijkheid voor vestiging van de bedrijfscategorie 'landelijke bedrijven'. Dit zijn bedrijven die qua aard en omvang thuishoren in of een functionele binding hebben met het landelijk gebied en geen grootschalig of industrieel karakter dragen, zoals een hoveniersbedrijf en een dierenpension. Het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001 voorziet hierin met een specifieke bestemming (Landelijke bedrijven). In het ontwerpbestemmingsplan valt ook deze categorie bedrijven onder de bestemming 'Bedrijf'. De aard van de bedrijfsvoering is te onderscheiden aan de hand van de bij de genoemde bestemming aangegeven specifieke aanduiding per bedrijfsperceel. Om de vestiging van landelijke bedrijven mogelijk te houden, is besloten om voor deze bedrijven een wijzigingsbevoegdheid in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om de bestemming van bestaande bouwpercelen met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch-Paardenhouderij' of 'Bedrijf', te wijzigen in een passende bedrijfsbestemming ten behoeve van een landelijk bedrijf.

Conclusie

De raad beperkt het 'hergebruik' van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tot de functie 'Wonen', 'Agrarisch-paardenhouderij' of 'Bedrijf' in de vorm van een landelijk bedrijf. In combinatie met de woonfunctie zijn diverse mogelijkheden van medegebruik van de bebouwing mogelijk. Andere vormen van zelfstandige, niet-agrarische bedrijfsfuncties zijn niet toegestaan.

3.1.4 'Verruiming' provinciale regeling Ruimte voor ruimte

Een aantal reclamanten verwijst in hun zienswijze naar een wijziging (versoepeling) in de provinciale Ruimte voor ruimte- regeling, waardoor reclamanten nu wel in aanmerking zouden kunnen komen voor de bouw van woningen ter compensatie van de sanering van bedrijfsbebouwing dan wel glas.

Reactie

Het beleid voor het buitengebied is erop gericht geen nieuwe burgerwoningen aan het gebied toe te voegen, behoudens toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling. Deze regeling maakt het mogelijk om onder voorwaarden bij sloop van kassen (per 5000 m²) of gebouwen (per 1000 m²) één woning te mogen bouwen ter compensatie van de sanering van bedrijfsbebouwing. Uitgangspunt van de Ruimte voor ruimte-regeling is het terugbrengen van verstening van het landelijk gebied door sanering van bedrijfsbebouwing na bedrijfsbeëindiging te stimuleren en daarmee ruimtelijke kwaliteitsverbetering te behalen.

De Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte, waarvan de Ruimte voor ruimte-regeling deel van uitmaakt, zijn bij het besluit van Gedeputeerde Staten van 18 januari 2011 herzien. In deze herziening wordt de mogelijkheid gecreëerd om fysieke sanering te combineren met een financiële bijdrage in een fonds. In tegenstelling tot hetgeen door reclamanten wordt aangenomen, is de regeling niet zodanig versoepeld dat er minder gesloopt kan worden voor de bouw van compensatiewoningen. De eerder genoemde saneringsvoorwaarden voor wat betreft vierkante meters zijn niet los gelaten. De herziening maakt het echter wel mogelijk voor gemeenten om, zij het individueel, zij het in regionaal dan wel in samenwerkingsverband, een fonds op te richten en te beheren, waarmee maatwerk kan worden geboden. In de betreffende saneringssituaties dient nog steeds sprake te zijn van een noemenswaardige ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dient voor de bouw van één woning nog steeds ten minste 5000 m² aan glas of 1000 m² aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Wat met het instellen van een (inter) gemeentelijk fonds mogelijk wordt, is dat belanghebbenden die "te weinig" slopen voor bijvoorbeeld een tweede woning in het fonds geld moeten storten en belanghebbenden die "te veel slopen" voor één woning, geld uit het fonds mee krijgen ter compensatie van het aantal vierkante meters minder of meer. Als ondergrens geldt dat minimaal 50% fysieke sanering moet plaatsvinden. Dat houdt in dat ten minste 500 m² gebouwen of 2500 m² kassen gesloopt dient te worden. Voor het resterende deel wordt een bijdrage ter grootte van de ontbrekende

vierkante meters x een normbedrag gestort in het (inter)gemeentelijke fonds. Het fonds kan worden benut om elders bebouwing, verharding en dergelijke te saneren.

Het instellen van het betreffende fonds is niet verplicht. Gemeenten kunnen naar eigen inzicht besluiten wel of geen fonds in te richten. De wijze van instelling van een compensatiefonds dient bovendien ter instemming te worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

De meerwaarde van een dergelijke fondsvorming voor het grondgebied van deze gemeente wordt onderzocht. Los van de uitslag van dit onderzoek staat het vast, dat eventuele toekomstige saneringen van dien aard, gelet op het noodzakelijke maatwerk, niet in het vast te stellen bestemmingsplan kunnen worden meegenomen. Indien hier in de toekomst sprake van is, dienen in deze gevallen te zijner tijd een separate procedure te worden doorlopen.

Conclusie

De zienswijzen met betrekking tot dit onderwerp geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.5 Strijdig gebruik: caravans, voertuigen e.d. op eigen erf?

Verschillende reclamanten vinden dat in artikelen 21.5.1 en 22.5.1 (Specifieke gebruiksregels) ten onrechte ook het op een perceel hebben van een eigen aanhanger of voertuig voor eigen gebruik onder strijdig gebruik valt. Enkele reclamanten hebben een vergelijkbare opmerking gemaakt over het geplaatst houden van een caravan op eigen erf. Eén reclamant heeft dit punt ingebracht ten aanzien van het hebben van paardentrailers op percelen, die voor de paardenhouderij bestemd zijn (artikel 8.5.1 sub f.). Verzocht wordt om de betreffende bepalingen in het vast te stellen bestemmingsplan te schrappen.

Reactie:

De raad hecht grote waarde aan de ruimtelijke uitstraling van erven en de inrichting van het landelijk gebied. Dit vanwege de effecten die de inrichting van erven en de wijze van stalling dan wel opslag op erven, op de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in zijn geheel en de daaraan verbonden waarden kunnen hebben. Gelet hierop zijn bij de regels in het ontwerpbestemmingsplan een Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf toegevoegd en voor verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Hiermee wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te waarborgen. Een aantal regels heeft betrekking op het plaatsen en/of geplaatst houden van caravans, voertuigen en dergelijke op erven. Het spreekt voor zich dat het plaatsen of geplaatst houden van een enkele auto en/of aanhanger voor eigen gebruik op een woonperceel, geen negatieve ruimtelijke uitstraling zal hebben op het gebied. Wel als dit grotere en/of permanente vormen aanneemt. De regels in het bestemmingsplan zijn juist gericht op het tegengaan van vormen van stalling en opslag, die een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het in de open lucht stallen van caravans doet afbreuk aan de landschappelijke waarden van het gebied. De verschijningsvorm en kleur van caravans hebben een negatieve uitwerking op de beleving van het open en weidse veenweidenlandschap. Dit in combinatie met de ongewenste precedentwerking die hiervan uitgaat, maakt dat de stalling van caravans in de open lucht niet toelaatbaar wordt geacht. Het geplaatst houden van een enkele caravan in de openlucht op eigen erf, is om dezelfde redenen ook niet wenselijk. Een caravan dient inpassend te worden gestald.

Naar aanleiding van de zienswijzen is aan de betreffende regels van de bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Boerderij met appartementen' toegevoegd, dat onder strijdig gebruik niet wordt verstaan het plaatsen en/of geplaatst houden van een auto of aanhanger voor eigen gebruik.

De regel over het plaatsen en geplaatst houden van paardentrailers op percelen als zijnde strijdig gebruik, is uitsluitend voor de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' verwijderd. Dit omdat de aanwezigheid van dit soort voertuigen op deze percelen inherent is aan de bestemming. In alle gevallen geldt wel dat bij het geplaatst houden van paardentrailers op het bedrijfsperceel, ook rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke aspecten.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een deel van de zienswijzen met betrekking tot de betreffende gebruiksregels.

In dit verband zijn ambtshalve aanvullende gebruiksregels opgenomen voor de opslag/stalling op percelen met de bestemming 'Bedrijf'. Dit teneinde ook de ruimtelijke uitstraling van deze percelen op het gebied, waar nodig te kunnen sturen.

Conclusie:

De betreffende regels zijn aangevuld, zodat het hebben van een aanhanger of voertuig voor eigen gebruik op een erf, niet onder strijdig gebruik valt. Paardentrailers op percelen met een paardenhouderijfunctie zijn toegestaan. De gebruiksregels ten aanzien van opslag/stalling op bedrijfsperven zijn ambtshalve aangevuld.

3.2 Individuele zienswijzen

In deze paragraaf is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de raad. Daar waar het relevant is, wordt verwezen naar de reactie van de raad op de algemene onderwerpen. Onder de conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. LTO Noord, vestiging Haarlem, algemeen

Zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen een te beperkte formulering van de mogelijkheid om deelactiviteiten uit te oefenen bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, door deze mogelijkheid in het ontwerp bestemmingsplan slechts bij volwaardige agrarische bedrijven van toepassing te laten zijn. Hierdoor worden de kleinere bedrijven sterk benadeeld.
- b. Artikel 3.6.7 lid f is juridisch niet haalbaar en technisch ondeugdelijk, omdat het verplicht afstoten van eigendommen of pachtrechten in strijd zou zijn met het eigendomsrecht. Om de landbouwstructuur te versterken wordt voorgesteld om een zogenaamde landbouwtoets in te voeren bij functiewijziging van agrarische naar niet-agrarische bestemmingen. Dit teneinde agrarische gronduitwisseling te bevorderen en de druk op de agrarische grondprijzen enigszins te temperen. Bouwvergunningen kunnen worden geweigerd, indien niet aan de verkoop-/pachtvereisten wordt voldaan.

Reactie

- a. Verwezen wordt naar de reactie van de raad bij de onderwerpen genoemd in paragrafen 3.1.1 en 3.1.3. Uit een nader gesprek op 22 september 2011 met reclamant is overigens gebleken dat reclamant het paardenbeleid van de gemeente volledig ondersteunt, met inbegrip van de mogelijkheid van deeltijdpaardenpensions uitsluitend bij volwaardige agrarische bedrijven.
- b. Kennelijk bedoelt reclamant het bepaalde in artikel 3.7.6 onder f. van de regels. Nu de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf – kleinschalig agrarisch bedrijf' in het vast te stellen bestemmingsplan is geschrapt, zijn ook de bedoelde regels komen te vervallen. Opgemerkt wordt dat de vergunningverlening op zichzelf geen juridische mogelijkheid biedt voor het 'afdwingen' van de verkoop of verpachting van overtollige gronden. Immers, de weigeringsgronden zijn wettelijk bepaald. Wel is het mogelijk om voorwaarden ten aanzien van het grondbezit aan een wijzigingsbevoegdheid te koppelen, ten einde een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen. In het hiervoor genoemde gesprek heeft reclamant aangegeven een dergelijke voorwaarde bij de wijziging van een agrarische bestemming in een niet-agrarische bestemming wenselijk te vinden. De raad heeft de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van de wijziging van een agrarische bestemming in een niet-agrarische bestemming hierop aangevuld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. MKB Leidschendam- Voorburg, algemeen

Zienswijze

- a. Gesteld wordt dat het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft op slechts een deel van het 'gebied' uit de gemeentelijke Integrale Gebiedsvies Stompwijk, dat in 2007 is vastgesteld. Gevreesd wordt dat hierdoor de integraliteit van het voorgestane beleid verdwijnt. Ondernemers vrezen dat zaken en afspraken die onlosmakelijk aan elkaar verbonden uit elkaar zal worden

getrokken, waardoor van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomstige bedrijvigheid uit de Gebiedsvisie weinig terugkomt.

- b. De mogelijkheden van medegebruik dan wel functiewijziging, zoals toegekend aan artikel 21 van het ontwerp bestemmingsplan, dient ook toegekend te worden aan alle andere bestemmingen in het gebied, in elk geval aan de agrarische bestemming.
- c. Verzocht wordt om de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 8.6 van de regels te verruimen. Het voorstel is om een, aan voorwaarden verbonden, wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van niet- of semi-agrarische bedrijvigheid ook aan de agrarische bestemming te koppelen. Als voorbeeld wordt verwezen naar de gemeente Wolden (Drenthe), waar het buitengebied als 'kraamkamer' voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt gebruikt.

Reactie

- a. De gemeentelijk Integrale Gebiedsvisie Stompwijk omvat niet alleen een visie voor het landelijk gebied rondom de kern Stompwijk, maar ook een visie voor de kern Stompwijk. In het ontwerp bestemmingsplan heeft een vertaling van de visie plaatsgevonden voor wat betreft de doelstellingen voor het landelijk gebied. De raad deelt niet het oordeel van reclamant dat de integraliteit het voorgestane beleid hiermee verloren gaat. Immers, voor het landelijk gebied zijn er andere doelstellingen gesteld dan voor de kern. De integrale afweging van de in het geding zijnde belangen heeft in de visie op hoofdlijnen al plaatsgevonden. De uitwerking van de doelstellingen in een bestemmingsplan kan fasegewijs, mede afhankelijk van de ontwikkelingen die zich aandienen.
- b. Verwezen wordt naar de reactie van de raad bij de onderwerpen genoemd in paragrafen 3.1.1 en 3.1.2. Voorts wordt opgemerkt dat de mogelijkheid van medegebruik van een woonerf voor andere functies, uitsluitend geldt voor voormalige agrarische bedrijfspercelen die een woonbestemming hebben of krijgen (woonboerderijen). Deze ruimere gebruiksmogelijkheid voor de vaak nog aanwezige (bij)gebouwen op voormalige agrarische bedrijfspercelen is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ter behoud van de karakteristieken van dit soort 'boerenerven'. Het koppelen van deze mogelijkheid aan alle vormen van bedrijvigheid strekt naar oordeel van de raad niet tot een goede ruimtelijke ordening. Dit gezien de eerder genoemde overweging en de impact van de neveneffecten hiervan op een grotere schaal op de waarden en kenmerken van het landelijk gebied. Vanuit het ruimtelijk en planologisch oogpunt is het dan ook niet wenselijk om de bedoelde gebruiksmogelijkheden dan wel functiewijzigingen voor het gehele landelijk gebied vrij te geven.
- c. Verwezen wordt naar de reactie van de raad bij de onderwerpen genoemd in paragrafen 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.3. Verder wordt opgemerkt dat het gebied waar de gemeente Wolden is gelegen een overwegend agrarische landschap kent, zonder een groot verstedelijkt gebied daar omheen. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van onze gemeente leiden tot andere keuzen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Architectenbureau J.J. van Vliet B.V. namens de heer H. Disseldorp, Bovenmeerweg 1

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om een tweede woning op dit terrein dan wel elders mogelijk te maken door bedrijfsbebouwing van ca. 600 m² weg te saneren. Door het wegsaneren van de oude bedrijfsbebouwing, die nu onder het overgangsrecht valt, wordt immers ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. In dit kader wordt verwezen naar de provinciale regeling ten aanzien van ruimere toepassing van Ruimte voor ruimte- gevallen.
- b. Tevens wordt verzocht om de bovengenoemde provinciale regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie

- a. Het beleid voor het buitengebied is erop gericht geen nieuwe burgerwoningen aan het gebied toe te voegen, behoudens toepassing van de Ruimte voor ruimte- regeling. Deze regeling maakt het

mogelijk om onder voorwaarden bij sloop van kassen (5000 m²) of gebouwen (1000 m²) één compensatiewoning te mogen bouwen. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' waarbij een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen onder het overgangsrecht valt. De situatie is in het vast te stellen bestemmingsplan ongewijzigd gebleven. Zoals reeds vermeld in de Nota van vooroverleg en inspraak ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011', is de gezamenlijke oppervlakte van de op het perceel aanwezige (te slopen) bebouwing van ca. 600 m², minder dan de vereiste 1000 m² om een woning te mogen realiseren. Met betrekking tot de herziening van de Ruimte voor ruimte- regeling wordt verwezen naar de reactie van de raad op het onderwerp onder paragraaf 3.1.4. Opgemerkt wordt dat het mogelijk is om de bestaande oude bedrijfsbebouwing op deze locatie in te zetten voor Ruimte voor ruimte samen met bedrijfsbebouwing van een andere locatie, mits er op die locatie ook sprake is van kwaliteitswinst en de gezamenlijke oppervlakte van de te saneren bedrijfsgebouwen 1000 m² bedraagt. Hiervoor zou dan één compensatiewoning gerealiseerd kunnen worden op die andere locatie

b. Eveneens wordt verwezen naar de reactie van de raad op het onderwerp onder paragraaf 3.1.4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. De heren A.J.M. Koot en P.C.A. Koot, Bovenmeerweg 2a

Zienswijze

Verzocht wordt om de eerdere verzoeken met betrekking tot inpassing van activiteiten, bebouwing of bestemmingswijziging aangaande de tijdelijke woonsituatie te honoreren.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is aan het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (A) toegekend met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kleinschalig agrarisch bedrijf/loonwerkbedrijf groenbeheer' (sa-10). Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de uitoefening van het bestaande kleinschalige grondgebonden agrarisch bedrijf met kleinschalige loonwerkzaamheden in groenbeheer ter plaatse. Uit artikel 3.2.2 sub b van de regels kan worden afgeleid dat ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijfscentrum binnen het bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan. Bij brief van 21 december 2007 met het kenmerk 2007/34045 aan reclamanten is aangegeven dat op het betreffende perceel een tijdelijke huisvesting wordt gedoogd voor de periode dat het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied nog niet inwerking is getreden. Na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan is op grond van de hierboven genoemde bepaling mogelijk om, een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een bedrijfswoning op het betreffende perceel.

Overeenkomstig de gemaakte afspraken met reclamanten dient voorafgaand aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, een verzoek om vooroverleg te worden ingediend, teneinde de randvoorwaarden van het bouwplan te bespreken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De heer Bos, Bovenmeerweg 7

Zienswijze

Verzocht wordt om aan het kadastrale perceel nr. 2360, de bestemming 'Wonen' toe te kennen, zodat het zwembad en de blokhut binnen de bestemming 'Wonen' vallen.

Reactie

Het zwembad valt geheel binnen het kadastrale perceel nr. 2341 en daarmee ook binnen de grenzen van het woonvlak. Teneinde aan de bestaande situatie tegemoet te komen, wordt het woonvlak zodanig aangepast dat tevens de blokhut hieronder valt. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het echter niet wenselijk om het gedeelte van het kadastrale perceel nr. 2360, dat onbebouwd is, toe te voegen aan

de woonfunctie. Het beleid van de raad is er immers op gericht om het karakteristieke open, groen karakter van het landschap, waaronder de doorzichten naar het landschap te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

6. De heer P.M.M. Ammerlaan en mevrouw M.J. Ammerlaan-Steeneveld, Bovenmeerweg 11

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok te vergroten in verband met uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst voor een nieuwe stal, hooitas en sleufsilo's.

Reactie

Op het betreffende perceel is een volwaardig melkveehouderij gevestigd dat op grond van het vigerende bestemmingplan 'Landelijk Gebied 2001' de bestemming 'Agrarisch bedrijfscentrum, categorie I' (ten behoeve van graasdierbedrijven) heeft. De gronden buiten het agrarische bedrijfscentrum hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur en landschappelijke waarden - AnI-'. In het voorliggende bestemmingsplan is dezelfde bestemmingsregeling voortgezet. Voor het landelijk gebied rondom Stompwijk is het beleid er op gericht om vooral de grotere agrarische bedrijven die er zijn te behouden. Eén van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Stompwijk is dat de in het gebied nog aanwezige agrarische bedrijven, in de praktijk veelal melkveehouderijen, ontwikkelingsmogelijkheden te bieden in de vorm van verbreding en schaalvergroting. De verzochte uitbreiding van het bedrijfsperceel is in principe in de lijn met de bovengenoemde beleidsuitgangspunten. Overeenkomstig de gemaakte afspraken met reclamanten wordt het huidige agrarische bouwvlak zodanig verruimd dat rekening wordt gehouden met de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De noodzaak van de betreffende voorziening voor de bedrijfsvoering dient echter te zijner tijd te worden getoetst.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

7. LTO Noord Advies namens de heer J. van Schie, Bovenmeerweg 27

Zienswijze

- a. Op het perceel is een volwaardig melkveehouderijbedrijf gevestigd met circa 45 ha grasland waarvan 35 ha in eigendom is. De veestapel bestaat uit gemiddeld 60 melkkoeien, 15 vaarzen, 20 pinken, 20 kalveren en 30 fokschapen. Omdat reclamant het bedrijf na de overname als eenmansbedrijf runt, is het noodzakelijk om de wijze van huisvesting van het vee aan te passen, zodat deze minder arbeidsintensief wordt. Daarnaast is de huidige capaciteit van de stallen voor de melkkoeien onvoldoende, ook voor de toekomstige bedrijfsuitbreiding. Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten, zodat op de logistiek gewenste plek een ligboxenstal (voor ca. 100 melkkoeien) gebouwd kan worden om de noodzakelijke schaalvergroting te kunnen realiseren.
- b. Reclamant constateert dat een bestaande sleufsilo ten oosten van de aanwezige kuilvoerplaat niet binnen het bouwvlak valt. Verzocht wordt om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen, zodat de bestaande sleufsilo binnen het bouwvlak komt te liggen.
- c. Verzocht wordt om in te stemmen met een tweede ontsluitingspad ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen ligboxenstal.

Reactie

- a. Ter plaatse van het betrokken perceel is een volwaardig melkveehouderijbedrijf gevestigd dat op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' de bestemming 'Agrarisch bedrijfscentrum, categorie I' (ten behoeve van graasdierbedrijven) heeft. De gronden buiten het agrarische bedrijfscentrum hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur en landschappelijke waarden -AnI-'. In het voorliggende bestemmingsplan is dezelfde bestemmingsregeling voortgezet. Voor het landelijk gebied rondom Stompwijk is het beleid er op

gericht om vooral de grotere agrarische bedrijven die er zijn te behouden. Eén van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Stompwijk is de in het gebied nog aanwezige agrarische bedrijven, in de praktijk veelal melkveehouderijen, meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden in de vorm van verbreding en schaalvergroting. De verzochte uitbreiding van het bedrijfsperceel past in principe binnen de bovengenoemde beleidsuitgangspunten. De huidige bedrijfsvoering is logistiek gezien thans zeer inefficiënt doordat het vee verspreid is over vier verouderde gebouwen. Dit is voor een eenmansbedrijf zeer belastend. Het bouwplan betreft het bouwen van een moderne loopstal voor 100 melkkoeien, waarbij de grootste bestaande stal ernaast gebruikt kan worden voor het jongvee. Het moderniseren van het bedrijf is noodzakelijk om in de toekomst efficiënt te (blijven) functioneren. Met de gewenste uitbreiding van het bouwvlak naar ca. 1 ha, blijft het bouwvlak ruim binnen de in het voorliggende bestemmingsplan toegestane bouwvlakmaat van 1,25 ha. Het bouwvlak wordt op de verbeelding van het nog vast te stellen bestemmingplan conform het verzoek van reclamant aangepast. Vanwege de grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het erf, dient reclamant te zijner tijd wel rekening te houden met een goede landschappelijke herinrichting van het perceel, waarbij onder andere het oppervlak van de te verwijderen houtwal naast de nieuwe loopstal wordt teruggeplant.

- b. De verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de bestaande sleufsilos zich geheel binnen het bouwvlak bevindt.
- c. De huidige toegang is door de beperkte ruimte tussen de 17^e eeuwse bebouwing aan de weg te smal voor agrarisch verkeer. De beoogde nieuwe toerit maakt deel uit van een al bestaande toegang tot het naast gelegen weiland en heeft vanwege de steile dijk een logische ligging. Gelet hierop kan het verzoek om een nieuwe ontsluitingspad ten behoeve van de bereikbaarheid van het agrarisch perceel, in principe worden gehonoreerd. Voor de aanleg van het pad dient reclamant te zijner tijd overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.8 van de regels omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders aan te vragen. Reclamant dient bij de inrichting verder rekening te houden met een goede landschappelijke inpassing.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

8. De heer J.P. Kingma, Dr. van Noortstraat 3

Zienswijze

- a. Op de verbeelding is de erfgrans tussen Dr. Van Noortstraat 3 en 1E als een verkeersgebied al dan niet voor voetgangers aangemerkt, terwijl de erfgrans slechts door een hek/heg van elkaar gescheiden is.
- b. Verwezen wordt naar een brief van 27 juli 2010 van burgemeester en wethouders, waarin de status van de aanwezige bouwwerken op het perceel onderzocht is. De aanwezige schuur (nr. 3), waarvoor geen bouwvergunning is vereist, dient op de verbeelding aangegeven te worden.
- c. Ten behoeve van de aanwezige serre (nr. 1b) en de uitbouw (nr. 5a) zou een legalisatieonderzoek plaatsvinden wat achterwege is gebleven. In dit verband wordt onder meer verwezen naar pagina 94 van de beschrijving van het ontwerpbestemmingsplan, waar vermeld wordt dat per perceel een nulinventarisatie zou zijn gemaakt. Beide bouwwerken dienen eveneens op de verbeelding getekend te worden, nu uit de informatie van het omgevingsloket blijkt dat ze bouwvergunningsvrije bouwwerken zijn.
- d. Met betrekking tot het gebruik van de gebouwen, is het volgende opgemerkt. Gebouw (nr. 8) heeft jarenlang een woonfunctie gehad en valt strikt genomen onder het overgangsrecht. Het gebouw wordt thans gebruikt voor overtoellig huisraad. De overige gebouwen worden gebruikt voor het opslaan van een aantal oldtimers en wat bijbehorende onderdelen. Opgemerkt wordt dat nu de gemeente de afgelopen decennia op de hoogte is geweest van het gebruik van deze bouwwerken, dit in de toekomst onder nieuwe aangescherpte overgangsregels geen probleem oplevert..
- e. Ten slotte wordt verwezen naar een onjuist adres van het constructiebedrijf dat in de regels is opgenomen als Dr. Van Noortstraat 3/5.

Reactie

- a. De percelen Dr. Van Noortstraat 3 en Dr. Van Noortstraat 1E zijn op de verbeelding van elkaar gescheiden door de betreffende woonvlakken. Er is geen sprake van een verkeersgebied ter plaatse.
- b. Voor de verbeelding is als ondergrond de Grote Basis Kaart van Nederland (GBKN) gebruikt. De weergave van deze kadastrale ondergrond is een momentopname en daardoor niet geheel actueel. De ondergrond op de verbeelding met de al dan niet aanwezige bebouwing erop heeft verder geen juridische gevolgen.
- c. Burgemeester en wethouders hebben reclamant bij brief van 5 augustus 2011 met het kenmerk 626837 nader geïnformeerd over de uitkomst van het legalisatieonderzoek ten behoeve van de betreffende bouwwerken op zijn perceel. In deze brief is gemotiveerd aangegeven welke gebouwen op het perceel al dan niet bouwvergunningvrij zijn dan wel gelegaliseerd kunnen worden. Overigens wordt opgemerkt dat de informatie uit het omgevingsloket slechts informatieve waarde heeft en geen juridische rechtskracht heeft. Wat betreft het opnemen van de betreffende bouwwerken op de verbeelding, wordt verwezen naar de beantwoording onder b.
- d. Opgemerkt wordt dat op het betreffende perceel ongeveer 432 m² aan bijgebouwen aanwezig is, terwijl binnen de onderhavige woonbestemming de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 50 m² mag bedragen. Het maximaal toegestane oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen wordt ruimschoots overschreden. Bij brief van 27 juli 2010 met het kenmerk 470214 is aan reclamant medegedeeld dat enkele bouwwerken zoals de tot woonruimte omgebouwde stal en de schuren met de nummers 3, 4 en 6 gehandhaafd mogen blijven vanwege te lange tijdsverloop. Met betrekking tot de overige gebouwen is in de brief van 5 augustus 2011 vermeld dat de betreffende gebouwen noch onder de overgangsbepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied gedeeltelijke herziening 1987' vallen, noch onder de overgangsbepalingen van het thans geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001'. Dat de schuren voor 1988, het moment van kracht worden van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied gedeeltelijk herziening 1987", al op het perceel aanwezig waren heeft reclamant niet kunnen aantonen. Dit blijkt ook niet uit de luchtfoto van 1988. Op de luchtfoto uit 1988 was op de plaats van schuur nr. 8 wel een bouwwerk aanwezig. Dit betrof echter een geheel ander bouwwerk dan thans op deze plaats staat. Het is op grond van artikel 21.4.1 sub f van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk om bij de onderhavige woonboerderij een deel van de gebouwen, ten hoogste 150 m², op te knappen en te verbouwen binnen een aantal randvoorwaarden. Tijdens het gesprek van 6 september jl. met reclamanten zijn de betreffende randvoorwaarden nader besproken. Daarbij is verwezen naar de mogelijkheid van het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de betreffende bouwwerken. De stelling van reclamant dat de gemeente de afgelopen decennia op de hoogte zou zijn van het gebruik van deze bouwwerken, brengt op zichzelf niet met zich mee dat niet meer hiertegen kan worden opgetreden. Uit de vaste rechtspraak blijkt dat enkel tijdsverloop geen zodanige bijzondere omstandigheid oplevert, die de beginselplicht tot handhaving zou doorbreken. Voorts wordt opgemerkt dat van een actief besluit waaruit zou blijken dat van handhavend optreden wordt afgezien, hier geen sprake is. Het positief bestemmen van de betreffende bouwwerken zou daarnaast precedentwerking met zich meebrengen, hetgeen niet wenselijk is.
- e. De adressering is in de tabel in de regels aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels.

9. De heer M.L.C. van Marwijk, Dr. van Noortstraat 157a

Zienswijze

De oppervlakte van de bebouwing op dit perceel, opgenomen in artikel 16.2.3 van de regels, dient 95 m² te bedragen in plaats van 60 m², zoals blijkt uit het overgelegde WOZ- taxatieverslag van deze woning.

Reactie

De WOZ- waarde van een woning wordt vergeleken op basis van de bruto- inhoud en/of de gebruiksoppervlakte van een woning. In het taxatieverslag waar reclamant naar verwijst, is aangegeven dat bij de bruto- inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van het object. In een

bestemmingsplan wordt voor de maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing uitgegaan van de grondoppervlakte van gebouwen. Een dakterras dan wel een balkon met een oppervlakte van 14 m², zoals meegerekend bij de oppervlaktes ten behoeve van de WOZ-waarde van de betreffende woning, zijn niet van invloed op de grondoppervlakte van de woning. Voorts wordt opgemerkt dat uit een herberekening van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen op het perceel blijkt dat de totale oppervlakte 66 m² bedraagt, in plaats van de in de regels opgenomen oppervlakte van 60 m². Deze oppervlakte wordt in de regels aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels.

10. De heer A.A.H. van der Arend, namens Het Arendsnest B.V., Dr. van Noortstraat 195

Zienswijze

De betreffende locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding (sb-03). Deze aanduiding staat voor 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension annex crematorium'. Volgens het door de gemeente voorgestane beleid, is dit bedrijf niet wenselijk in het landelijk gebied. In een langlopend proces (sinds 2001) is de mogelijkheid tot verplaatsing van het bedrijf uit het gebied onderzocht. Daarbij was één van de voorwaarden dat op de huidige bedrijfslocatie de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de bouw van 2 woningen om de uitplaatsing van het bedrijf te financieren. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2001 kent hiervoor dan ook een wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft daarnaast bij brief van 20 juli 2004 toegezegd medewerking te zullen verlenen aan de realisatie van 2 woningen op de onderhavige locatie. Inmiddels is de uitplaatsing van het bedrijf zo concreet dat de nieuwe bedrijfslocatie (buiten de gemeentegrenzen) binnen afzienbare termijn zal worden betrokken. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 2 woningen op het 'oude' bedrijfsperceel in het ontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen. Dit terwijl die wijzigingsbevoegdheid voor reclamant wel het vertrekpunt is geweest voor verder handelen. Reclamant beroept zich op de gedane toezegging.

Reactie

Reclamant heeft op het onderhavige bedrijfsperceel een dierenpension annex dierencrematorium. Het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2001 kent inderdaad een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van 2 woningen bij beëindiging van de bedrijfsvoering ter plaatse. Met deze wijzigingsbevoegdheid werd beoogd: een functionele en ruimtelijke herindeling, ter uitvoering van het beleid gericht op vermindering van binnen het plangebied gelegen landelijke bedrijven, die daar stedenbouwkundig, landschappelijk en milieuhygiënisch ongewenst zijn. Daarbij werd de bouw van 2 (vrijstaande) woningen met een bouwvolume van maximaal 750 m³ mogelijk gemaakt.

Reclamant heeft echter niet eerder bij de gemeente een concreet verzoek ingediend om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid geschrapt. Vooropgesteld wordt dat de betreffende wijzigingsmogelijkheid een bevoegdheid betreft en geen verplichting. Naar aanleiding van de 'inspraakreactie' van reclamant in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan is overwogen dat het niet meer reëel is dezelfde wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Dit gezien de inmiddels geldende provinciale Ruimte voor ruimte-regeling. In het ontwerpbestemmingsplan is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, conform de provinciale regeling. Met toepassing van de 'nieuwe' wijzigingsbevoegdheid komt het perceel van reclamant, gelet op het perceel aanwezige oppervlakte aan bebouwing, slechts voor één woning in aanmerking.

In het kader van de zienswijze van reclamant heeft de raad de door reclamant ingebrachte brief van burgemeester en wethouders beoordeeld. Vastgesteld wordt dat de genoemde brief de reactie was op het verzoek van reclamant van 14 mei 2004, om medewerking te verlenen aan de uitplaatsing van het bedrijf. In de brief spreekt het college van burgemeester en wethouders inderdaad uitdrukkelijk uit medewerking te verlenen aan de bouw van 2 woningen, conform de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001 om de kosten van de verplaatsing van het bedrijf te dekken. De raad constateert dat reclamant, hoewel er daarna ook diverse gesprekken met de gemeente zijn geweest, vrij lang heeft gewacht met vervolgstappen richting de gemeente. In een bestuurlijk gesprek met reclamant op 16 maart 2011 heeft reclamant uitgelegd dat het herontwikkelingsproces lang heeft geduurd, mede door de nodige procedures en vergunningen in de gemeente waar de nieuwe

bedrijfslocatie gevestigd is. De raad heeft thans onderzocht of in redelijkheid alsnog gevolg dient te worden gegeven aan de gedane toezegging en of dit in strijd zou komen met een goede ruimtelijke ordening. De raad overweegt als volgt.

Het betreffende bedrijfsperceel is 5200 m² groot, waarop 1372 m² bedrijfsbebouwing aanwezig is, en ligt buiten de zogenaamde rode contour. Buiten deze contour zijn in principe geen nieuwe burgerwoningen toegestaan. Het perceel ligt echter 'ingeklemd' aan het einde van het plaatselijk bekende Laantje van Kampen, tussen de sloten van het slagenpatroon en een agrarisch bedrijfsperceel met aan de andere zijde van het perceel burgerwoningen. Het Laantje is doodlopend en eindigt op een voormalig boerenerf, in het natuurgebied de Grote Westeindsepolder (het meest gave slagen-landschap rondom Stompwijk) dat grenst aan de rijksweg A4. Het oorspronkelijke middeleeuwse maaiveld en slotenpatroon is in de Grote Westeindsepolder nog intact gebleven vooral door de geïsoleerde ligging en het zeer natte maaiveld. Het Rijk heeft het gebied langs de A4 ter hoogte van Stompwijk en omgeving uitgeroepen tot 'snelwegpanorama'. De kwaliteit van het veenweidelandschap grenzend aan de snelweg is van hoog niveau en dient zoveel mogelijk behouden dan wel verbeterd te worden. Het zicht op de Molendriegang wordt als één van de grote kwaliteiten van dit panorama beschouwd. Ook de provincie erkent dit gebied als landschappelijk waardevol. Dit gebied behoort dan ook tot het provinciale landschap Duin Horst en Weide en Wijk en Wouden.

Het huidige bedrijf trekt veel verkeer aan en veroorzaakt (milieu)hinder voor omwonenden. Gelet hierop wordt bedrijfsbeëindiging ter plaatse toegejuicht. De bedrijfsbeëindiging ter plaatse zal de leefbaarheid voor de omgeving aanzienlijk verbeteren en het saneren van de bebouwing zal landschappelijk ook winst met zich meebrengen. Deze ontwikkeling wordt bovendien passend geacht in het gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied.

In de Structuurvisie Leidschendam-Voorburg 2020 'Ruimte voor wensen' is een aantal opgaven geformuleerd, waaronder het zoveel mogelijk behouden en in stand houden van het huidige cultuurlandschap. Functies die niet gerelateerd zijn aan het veenweidelandschap, zoals niet agrarische bedrijvigheid, dienen uitgeplaatst te worden naar bijvoorbeeld bedrijventerreinen.

De Integratie gebiedsvisie Stompwijk streeft o.a. behoud en versterking van het karakteristieke open en groene karakter van het landschap rondom Stompwijk na. Kwaliteiten van het landelijk gebied zijn 'rust en ruimte'. Het bestaande cultuurlandschap moet zoveel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Hoewel op grond van de genoemde Ruimte voor ruimte- regeling ter plaatse slechts één woning zou kunnen worden ingepast, is het uit ruimtelijk-planologisch oogpunt echter, mede gezien de grootte van het perceel, toelaatbaar dat daar maximaal 2 woningen worden gebouwd. Samen met de woningen aan de overzijde en het voormalige boerenerf ter plaatse, zal invulling van de locatie met twee woningen een buurtschap kunnen vormen, zoals elders rondom Stompwijk ook aanwezig is. Bij het plaatsen van meer woningen zou het karakter van de buurtschap echter worden aangetast.

Gelet op het hiervoor genoemde, is de raad van oordeel dat de door reclamant voorgestane ontwikkeling een goede ruimtelijke ordening niet aantast. De raad heeft thans besloten aan de zienswijze tegemoet te komen, door in het vast te stellen bestemmingsplan ter plaatse opnieuw een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van twee woningen op te nemen. Van doorslaggevende betekenis is in dit geval, dat de bouw van 2 woningen ter plaatse al in het vigerende bestemmingsplan, zowel voor de provincie, als voor de gemeente, als aanvaardbaar werd geacht, zodat het college met haar brief van 24 juli 2004 bij reclamant concrete verwachtingen heeft gewekt.

De te bouwen twee woningen dienen echter wel binnen de overige voorwaarden van de huidige Ruimte voor ruimte- regeling plaats te vinden. Eén van de voorwaarden is dan ook dat het bouwvolume van een woning niet meer mag bedragen dan 650m³ (inclusief bijgebouwen). Verder wordt opgemerkt dat de veiligheidseisen voor nieuwe woningen aan het Laantje in verband met bereikbaarheid door de regionale brandweer is aangescherpt. Reclamant dient in dit verband bij de uitwerking van het bouwplan rekening te houden met extra voorzieningen, die getroffen zullen moeten worden. Verwezen wordt naar de 'Wro-zone wijzigingsgebied - 2' in artikel 8 van de regels en op de verbeelding, ter plaatse van het bedrijfsperceel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. De heer G.J.C. van Rijn namens De Mergenburger, Meerburgerlaan 7

Zienswijze

- a. Op het perceel is het bedrijf 'De Merenburger' gevestigd met de volgende activiteiten: jachthaven, camping, bootverhuur, boottrailerhuur. De activiteiten van de jachthaven beperken zich niet tot de gronden bij perceel Meerburgerlaan 7 zoals in paragraaf 5.3.6. van de toelichting is vermeld, maar hebben tevens betrekking op het water aldaar, waar aanlegsteigers zijn aangebracht. Verzocht wordt om het water over een lengte van 300 richting de 'Nieuwe Vaart' de bestemming jachthaven te geven.
- b. De maatvoering van 20 m² ten behoeve van de stacaravans/mobielhomes, zoals opgenomen in artikel 15.2.2. van het ontwerpbestemmingsplan is gedateerd. Verzocht wordt om de maximum maat te vergroten naar 27 m² wat tegenwoordig een standaard maat voor stacaravans is.
- c. De in de artikel 15.2.3 opgenomen maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 494 m² voor de bedrijfsbebouwing omvat niet het ter plaatse aanwezige toiletgebouw van 7,5 m². Verzocht wordt om de maximale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing zodanig aan te passen, dat ook een kantine met een vloeroppervlakte van 50 m² in de toekomst gerealiseerd kan worden.

Reactie

- a. Het perceel heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Kampeerterein'. Ten behoeve van de activiteiten van het bedrijf (camping annex jachthaven), is zowel aan het terrein als aan een gedeelte van het aangrenzende water (de Meerburgerwetering), de aanduiding 'jachthaven' toegekend. De aanduiding voor het gebruik van het water als jachthaven met bijbehorende voorzieningen, zoals aanlegsteigers, is gekoppeld aan de bestemming 'Water' (artikel 20). Deze aanduiding beslaat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een lengte van 200 meter, gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel en het water. De bedrijfslocatie vormt de schakel tussen de Rijksweg A4 en het aangrenzende gebied met hoge landschappelijke en natuurwaarden. De verzochte uitbreiding van de betreffende aanduiding naar 300 meter ten behoeve van een uitbreiding van de jachthaven is vanuit het landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Dit zal de natuur ter plaatse en het uitzicht naar het aangrenzende gebied te veel verstoren.
- b. Verruiming van de oppervlaktemaat voor stacaravans op campings past binnen het beleid van de gemeente om recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied te versterken. De maximale grondoppervlakte van een stacaravan/mobilhome van 20 m² opgenomen in artikel 15.2.3 sub f. van de regels wordt verruimd naar 27 m².
- c. De maximale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing zoals opgenomen in artikel 15.2.3. sub i van de regels omvat zoals reclamant terecht constateert, abusievelijk niet het toiletgebouw van 7,5 m². 'De Merenburger' ligt op een vrij compact perceel dat landschappelijk goed is ingepast door beplanting en de ligging grenzend aan de A4. Binnen het perceel en de erfbepanting is nog voldoende ruimte om de bebouwing uit te bereiden, zodat dit geen negatieve ruimtelijke invloed heeft op de omgeving. De mogelijke uitbreiding met een kantine met een oppervlakte van 50 m² past ook in het beleid van de gemeente om de recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied te versterken. De maximale oppervlakte van bedrijfsbebouwing op het perceel wordt in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan aangepast van 494 m² in 552 m². Hierin zijn inbegrepen het toiletgebouw en de toekomstige kantine.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels.

12. De heer J.W. Olsthoorn, Meer – en Geerweg 1 en 1a

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om het bedrijf aan te merken als gecombineerd bedrijf, schapenhouderij en paardenpension, zoals reeds verzocht bij brief van 22 november 2004 (van WLTO-advies) met kenmerk 169/EL/SK(2004/26481).
- b. Verzocht wordt om naast de toegestane 15 pensionpaarden, tevens 4 hobbypaarden toe te staan. Reclamant is eigenaar van 5 privépaarden en is van mening dat de overgebleven 10 pensionpaarden te beperkt zijn om voldoende inkomsten uit te genereren.
- c. Verzocht wordt, om voor zover dat niet het geval is, de paardenbak, paddock en kuilplaat in het bouwvlak op te nemen.

- d. Het aantal pensionpaarden overschrijdt thans het maximaal toegestane aantal van 15. Onder deze paarden bevinden zich 7 paarden die al ruim 20 jaar en ouder zijn. Reclamant wenst voor de overschrijding een overgangsregeling te treffen, zodat deze oude paarden hun laatste jaren bij hem kunnen blijven.

Reactie

- a. Zoals reclamant reeds bekend, heeft de Agrarische beoordelingscommissie in haar advies van 6 juli 2011 vastgesteld dat het agrarisch bedrijf van reclamant als kleinschalig dient te worden aangemerkt. Daarbij zijn de paardenactiviteiten die reclamant uitoefent (pensionstalling) niet ondergeschikt aan de agrarische functie in de vorm van schapenhouderij. Het verzoek van reclamant is in strijd met het door de raad voorgestane (paarden)beleid voor het landelijk gebied. Gelet echter op de belangen die in een aantal heel specifieke bestaande gevallen in het geding zijn, heeft de raad gezocht naar een maatoplossing. Verwezen wordt naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1.
- b. Zie d.
- c. Dit wordt verwerkt op de verbeelding behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan. Dit neemt echter niet weg dat reclamant voor de betreffende bouwwerken bij burgemeester en wethouders alsnog een omgevingsvergunning dient aan te vragen, voor zover deze bouwwerken zonder vergunning zijn opgericht.
- d. De raad vindt het niet onredelijk om een overgangregeling te bieden in de bedoelde specifieke situaties. Deze regeling zal op individuele basis worden meegenomen in de maatoplossing, zoals bedoeld onder a.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

13. De heer en mevrouw Olsthoorn, Meer – en Geerweg 5

Zienswijze

- a. Reclamant stemt in met de in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen voor de renbaan en longeercirkel behorende bij zijn paardenhouderijbedrijf.
- b. De begrenzing van de woonbestemming op het perceel Meer en Geerweg 3 dient nader bezien te worden. Eventuele bouw van een nieuwe woning ter plaatse mag geen belemmering met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van reclamant. Verzocht wordt om de grens van de betreffende woning op minimaal de bestaande afstand (37 meter) te houden en daarmee de afstand van een nieuw te bouwen woning tot het bedrijf niet te verkleinen.
- c. Onduidelijk is of bij de toekomstige paardenfokkerij op het perceel Meer- en Geerweg 3a een binnenmanege (in pandige paardenbak) is toegestaan.
- d. De mogelijkheid om deeltijdactiviteiten uit te oefenen bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf dient niet alleen aan veehouderijen (i.c. melkveehouderijen/schapenhouderijen) geboden te worden. Verzocht wordt om de mogelijkheid van deeltijdactiviteiten ook open te stellen voor volwaardige paardenhouderijen. Reclamant meent te voldoen aan de criteria voor het uitoefenen van deeltijdactiviteiten.
- e. Onduidelijk is of manegeactiviteiten ook passen binnen de voor het bedrijf van reclamant opgenomen bestemming 'Agrarisch-paardenhouderij'. Reclamant vraagt of omzetting van de huidige bedrijfsvoering naar manege binnen deze bestemming mogelijk is.

Reactie

- a. Voor kennisgeving aangenomen.
- b. Benadrukt wordt dat het opgenomen woonvlak niet alleen voor een woning bestemd is, maar ook voor de daarbij behorende bouwwerken en inrichting van het erf (tuin). De gevels van een woning behoeven dan ook niet gelijk te vallen met de grens van het woonvlak. Bij de toets van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een vervangende woning op perceel Meer- en Geerweg 3, zullen o.a. ook de milieuaafstandsnormen voor omliggende bedrijven in acht worden genomen. Het niet voldoen aan deze normen zal leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning. Overigens kent de milieuwetgeving in bestaande situaties de mogelijkheid om van de minimale afstand van 50 meter tussen geuremissiepunt tot een geurgevoelig object af

te wijken. Bij een eventuele afwijking van de minimale afstandsnorm zullen alle betrokken belangen, ook de belangen van reclamant, worden afgewogen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan aan het college de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing, indien zulks onder andere uit het oogpunt van milieu dan wel belemmeringen voor aangrenzende percelen noodzakelijk is. Er is geen noodzaak om de begrenzing van de betreffende woonbestemming te herzien.

- c. Gezien de op het perceel rustende agrarische bestemming en de bijbehorende regels, is een binnenmanege ter plaatse uitgesloten. De agrarische bestemming laat een paardenfokkerij toe en daarbij is alleen een paardenbak en/of een paddock toegestaan. Deze bak mag niet worden overdekt.
- d. Verwezen wordt naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1.
- e. Overeenkomstig de begripsomschrijving in het bestemmingsplan zijn de activiteiten bij een manege uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het lesgeven aan ruiters. Het lesgeven aan ruiters als ondergeschikte activiteit binnen een stoeterij annex manege is mogelijk. Immers, deze activiteiten in ondergeschikte mate maken de aard van de bedrijfsvoering in dit geval niet anders. Denk aan de verkoop van melk bij een melkveehouderijbedrijf. Bij het omzetten van de bedrijfsvoering in een manege ligt het echter anders. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' is gekozen voor een specifieke weergave van de bestaande paardenhouderijen. Het bestemmingsplan kent weliswaar een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bedrijfsvoering van bestaande paardenhouderijen in een ander type paardenhouderij, echter deze bevoegdheid is alleen van toepassing in het zogenaamde 'paardenbeleid randgebied'. Gelet op het feit dat het perceel van reclamant niet binnen het genoemde gebied ligt, is omzetting naar een manege hier niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Wijkamp & Keulers, namens V.O.F. de Winter, de heer H.N. de Winter en mevrouw M.M. van Leeuwen-de Winter, Meer – en Geerweg 14 en 14a

Zienswijze

- a. Ter plaatse worden een paardenhouderij, wolveehouderij, zorgactiviteiten en een audio service-bedrijf geëxploiteerd. Reclamanten beschikken over een huiskavel met twee geschakelde woningen, alsmede een stal en in de nabijheid gelegen landbouwgrond. Ten behoeve van de in de Nieuwe Driemanspolder geplande waterberging en de aanvoertracé daar naar toe, worden belangrijke delen van de gronden van reclamanten mogelijk door de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) verworven. De genoemde waterberging en een deel van het aanvoertracé liggen in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009. Een deel van het aanvoertracé, nabij de huiskavel Meer- en Geerweg 14/14a, is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan Landelijk gebied 2011. Door het volledig wegbestemmen van de functies ter plaatse, wordt de bedrijfsvoering van reclamanten onmogelijk gemaakt. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de onderneming en het volledig wegbestemmen hiervan is bovendien in strijd met de geschetste toekomstige ontwikkelingen voor platteland vernieuwing, opgenomen onder 3.7.2 van de toelichting.
- b. Het niet bestemmen van de twee woningen van reclamanten is in strijd met het in de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2011 opgenomen beleid voor bedrijfswoningen.
- c. Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2011 is financieel niet haalbaar, nu onzeker is of het Hoogheemraadschap van Rijnland een financiële bijdrage zal leveren. De gemeente kan zich voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid niet verschuilen achter de waterbeheerder.

Reactie

- a. Het perceel Meer- en Geerweg 14/14a kent in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Kern Stompwijk 2004 de bestemming 'Paardenhouderij'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor paardenhouderij/stoeterij met de daarbij behorende voorzieningen. Een (uitbreiding van de) paardenhouderij/wolveehouderij met een zorgfunctie, is in strijd met het bestemmingsplan Kern Stompwijk 2004. Ook de overige bedrijfsactiviteiten (audiobedrijf) zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Gelet hierop kan in ieder geval voor wat betreft de met het vigerende

bestemmingsplan strijdige functies geen sprake zijn van 'wegbestemmen'. Voor zover dit wel aan de orde is, overweegt de raad het volgende. Het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder, dat realisering van het waterbergingsgebied in de Nieuwe Driemanspolder en een deel van het wateraanvoertracé op het grondgebied van de gemeente mogelijk maakt, is inmiddels onherroepelijk geworden. Het belang van de ontwikkeling van dit project is met de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 juni 2011 nummer 200905295/1/R1 in de beroepsprocedure in het kader van het genoemde herbevestigd. Het mogelijk maken van dit project strekt tot een goede ruimtelijke ordening, waarmee een algemeen belang wordt gediend. De waterbeheerder heeft ook de percelen Meer- en Geerweg 14/14a, gelegen in het gebied van het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk gebied 2011, nodig om het wateraanvoertracé van de piekberging te realiseren. Dit wordt gedeeltelijk gerealiseerd door verbreding van de watergang ter plaatse van het perceel Meer- en Geerweg 14/14a. Vanuit het oogpunt het waterbeheer en het algemeen belang dat hiermee wordt gediend, staat de raad op het standpunt dat de bedrijfsvoering van belanghebbenden op de huidige locatie niet gehandhaafd kan blijven. Los van functionele onwenselijkheid van het bedrijf van reclamanten op de huidige locatie, zou behoud van deze bedrijfsvoering ter plaatse het realiseren van de aanvoertracé op die plek ernstig bemoeilijken. Dit gelet op de aard en mate van technische voorzieningen die getroffen zouden moeten worden om de aanvoertracé te realiseren met behoud van de genoemde bedrijfsfunctie. Als de piekberging wordt gebruikt, neemt hier de stroomsnelheid van het water enorm toe, wat zou betekenen dat er dan veel technische voorzieningen dienen te worden getroffen om de afvoer van het water op een veilige manier te realiseren. Het een en ander zou naar verwachting niet alleen een extra (financieel) risico voor het project met zich mee brengen, maar ook ruimtelijke en landschappelijke bezwaren bij de inpassing van die voorzieningen. Gelet hierop is het gewenst dat de bedrijfsvoering op het perceel Meer- en Geerweg 14/14a is zijn geheel wordt beëindigd. De waterbeheerder is reeds geruime tijd met belanghebbenden in gesprek over de aankoop van het perceel. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Water' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zonder bouwmogelijkheid dan ook gehandhaafd. In de laatst genoemde bestemming is de beweiding van vee overigens wel mogelijk.

- b. Gelet op het vermelde onder a. is het bestemmen van de twee woningen niet aan de orde. Verder wordt opgemerkt dat een vergunning, waaruit blijkt dat de 2^e woning legaal is opgericht, ontbreekt.
- c. De raad gaat vooralsnog ervan uit dat het project Nieuwe Driemanspolder financieel uitvoerbaar is. Hierover zijn door c.q. tussen de diverse bij het project betrokken overheden zijn afspraken gemaakt dan wel overeenkomsten gesloten. Gelet op de aangetoonde noodzaak en urgentie van het waterbergingsgebied, gaat de raad ervan uit dat het project tot uitvoering zal komen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Klankbordgroep Herinrichting Meeslouwerplas namens leden

Zienswijze

De Meeslouwerplas is onderdeel van het provinciale recreatiegebied Vlietland en ligt geheel binnen de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan. Na jaren voorbereiding is er in 2009 tussen het provinciaal bestuur van Zuid-Holland en BAM Wegen b.v. Regio West een overeenkomst gesloten. Doel van de overeenkomst is het verbeteren van de recreatie- en natuurkwaliteit van de Meeslouwerplas en omgeving door het realiseren van een aantal voorzieningen. Eén van de belangrijkste afspraken in de overeenkomst is de aanleg van voorzieningen die de geluidsoverlast van de Rijksweg A4 in het gehele gebied kunnen verminderen. Gewenst is een 3 meter hoge en 3400 meter lange geluidwerende voorziening langs het recreatiegebied Vlietland en een groot deel van de Vogelplas Starrevaart. Deze voorziening kan een wezenlijke geluidsreductie bereiken van tenminste 5 db(A). Deze voorziening valt overigens niet alleen in het gebied van het ontwerpbestemmingsplan, maar ligt voor een deel binnen het plangebied van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005. Verwezen wordt naar vergelijkbare geluidschermen langs de Rijksweg A4 ter hoogte van de Kniplaan, die 3 meter boven het wegdek van de Rijksweg A4 uitsteken. Benadrukt wordt dat de provincie Zuid-Holland zich nadrukkelijk achter de kwaliteitsverbetering van het gebied en de in de overeenkomst opgenomen geluidswerende voorziening stelt. Volgens reclamant is verder met de gemeente ambtelijk en bestuurlijk gecommuniceerd over de gewenste voorziening, zodat reclamant niet kan volgen

waarom de gemeente geen mogelijkheden hiertoe in het ontwerpbestemmingsplan heeft opgenomen. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen, dat het realiseren van een geluidswerende voorziening tussen de A4 en het gehele recreatiegebied Vlietland, Meeslouwerplas en Vogelplas Starrevaart mogelijk wordt.

Reactie

De zienswijze is ingediend door de Klankbordgroep Herinrichting Meeslouwerplas, namens haar leden. Deze Klankbordgroep begeleidt en adviseert het provinciaal bestuur over de tussen de provincie en BAM gemaakte afspraken. De leden van de klankbordgroep zijn: Recreatie Centrum Vlietland bv., de Vogelwerkgroep Vlietland, de Werkgroep Milieubeheer Leiden, de Hengelaarsbond voor Leiden en omstreken, Commissie Visserijkundig Beheer Vlietland en de Vereniging Vrienden van Vlietland. Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening biedt aan een ieder de mogelijkheid om gedurende de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan een zienswijze bij de raad in te dienen. Een klankbordgroep kan naar oordeel van de raad echter niet worden aangemerkt als 'een ieder', zoals bedoeld in de Wro. Er is geen sprake van een natuurlijke persoon of rechtspersoon. De Klankbordgroep Herinrichting Meeslouwerplas beschikt noch over een bestuursstructuur, noch over statuten e.d. De Klankbordgroep is daarnaast niet bevoegd om namens een bestuursorgaan, in dit geval Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, een zienswijze in te dienen. Opgemerkt wordt dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland tot op heden noch een verzoek om medewerking aan de genoemde geluidswerende voorziening, noch hierover een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan bij de raad hebben ingediend. De zienswijze wordt om de genoemde redenen dan ook niet ontvankelijk verklaard. Ten overvloede wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 16 (Vlietland B.V.), waar inhoudelijk op het plaatsen van een geluidswerende voorziening wordt ingegaan.

Conclusie

De zienswijze wordt niet ontvankelijk verklaard.

16. De heer A.S. Carpentier Alting namens Recreatiecentrum Vlietland B.V. (hierna: Vlietland), betreft o.a. het gebied Meeslouwerplas, Vlietland

Zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld door niet eerst met reclamant in overleg te treden over de inhoud van het (voor)ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, mede gezien de lange voorgeschiedenis van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan Vlietland-Leidschendammerhout en het vastgestelde bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005.
- b. Ten aanzien van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (pagina 4 t/m 111), de regels (artikelen 11, 14, 19 en 20) en de bij de regels behorende Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf (pagina 17, 43, 44 en 46) geeft reclamant een uitgebreide opsomming van punten, die volgens reclamant niet juist zijn en verbetering en/of aanvulling behoeven. Deze punten betreffen o.a. de foutieve benaming van het gebied Vlietland (in het ontwerpbestemmingsplan herhaaldelijk Vlietlanden genoemd), de gebrekkige weergave van het gehele recreatiegebied en de bijbehorende recreatiemogelijkheden en de beperkende werking van een aantal bestemmingen/regels op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het recreatiegebied. De aangegeven tekortkomingen dienen ook naar de verbeelding te worden vertaald.
- c. Voorts wordt verzocht om de plaatsing van geluidswerende voorzieningen langs Vlietland en de Vogelplas Starrevaart in het bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt. De provincie Zuid-Holland zal de betreffende geluidswerende voorzieningen –die groen en ecologisch verantwoord zullen worden aangelegd- betalen, zoals overeengekomen tussen de provincie, milieu- en natuurorganisaties en reclamant. Volgens reclamant heeft dit plaatsgevonden in overleg met de gemeente en het niet opnemen van de gewenste mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan is dan ook onjuist. Verwezen wordt naar ambtelijke besprekingen over dit onderwerp en het met medewerking van de gemeente geplaatste bord bij de Meeslouwerplas. Op dit bord wordt de aanleg van geluidswerende voorzieningen aangekondigd.
- d. Tevens dient de ophaalbrug in Vlietland (in de plaats gekomen van de Bailybrug) te worden vermeld, evenals de verondieping van de Meeslouwerplas (ten behoeve van de verbetering van

recreatie- en natuurwaarden) en de veiligheid van de oevers, de aanleg van een krekplan en de bouw van een uitkijktoren aan de rand van het krekplan.

- e. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken de botenloods en de portacabins bij de Bailybrug die de komende 10 jaar gebruikt worden door BAM, ten behoeve van de werkzaamheden aan onder meer de verondieping van de Meeslouwerplas.
- f. Er is in het ontwerpbestemmingsplan ook geen rekening gehouden met de realisatie van de naturistencamping (achter het naturistenstrand) in Vlietland waarmee Gedeputeerde Staten destijds hebben ingestemd.
- g. De mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan om in deel van Vlietland een 'paardenhouderij' te realiseren dient van het uiterste noorden van Vlietland naar een meer zuidelijk deel van Vlietland verplaatst te worden naar een locatie die in overleg met reclamant dient te worden gekozen.
- h. Nu het bestemmingsplan zich met name richt op agrarische gronden en volstrekt onvoldoende op recreatie, dient naar oordeel van reclamant voor Vlietland (het deel ten zuiden van de Jan Bakkersloot) een apart bestemmingsplan opgesteld te worden.

Reactie

- a. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan nagenoeg het gehele landelijk gebied van de gemeente omvat, waar het recreatiegebied Vlietland, de Meeslouwerplas en de Vogelplas Starrevaart deel van uitmaken. Het recreatiegebied Vlietland ligt overigens slechts voor een deel (zuidwestelijk deel) in het onderhavige plangebied, zodat daar waar in deze reactie gesproken wordt over dit gebied slechts het zuidwestelijk deel van het recreatiegebied wordt bedoeld. Het grootste gedeelte van het plangebied betreft agrarische gronden. Juist om tot een zorgvuldige belangenafweging te komen heeft de raad destijds, gezien de aard en omvang van het gebied, er voor gekozen om een uitgebreidere bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Een procedure waar niet alleen reclamant, maar waaraan iedereen kon deelnemen. Voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (de formele zienswijzenprocedure), is eerst een voorontwerp (het eerste concept) van het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Daarmee is iedereen, waaronder reclamant, op een eerder moment dan formeel vereist is, in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan het bestemmingsplanproces en met de gemeente over de inhoud van het bestemmingsplan van gedachte te wisselen. Deze 'inspraakronde' is wettelijk niet verplicht. Reclamant heeft destijds een inspraakreactie ingediend, die door burgemeester en wethouders is beantwoord. De raad meent met de gevoerde procedure zorgvuldig te hebben gehandeld.
- b. Opgemerkt wordt dat het, gezien de hoeveelheid en de aard van veel opmerkingen van reclamant, ondoenlijk is om hier puntsgewijs op alle opmerkingen in te gaan. Tekstuele en/of informatieve opmerkingen, zijn voor zover relevant in het bestemmingsplan verwerkt. Zo is bijvoorbeeld de benaming van het recreatiegebied integraal gecorrigeerd. Sommige opmerkingen ten aanzien van de toelichting van het bestemmingsplan zijn echter niet verwerkt. Dit omdat de toelichting geen bindende status heeft en niet in alle opzichten uitputtend behoeft te zijn. De toelichting heeft als primaire doel een nadere onderbouwing te geven voor de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling. Voorts wordt opgemerkt dat het grootste gedeelte van het plangebied agrarische gronden betreft. Dit wil echter niet zeggen dat het recreatiegebied Vlietland, de Meeslouwerplas en de Vogelplas Starrevaart geen deel van het plangebied kunnen uitmaken. Immers, ook het recreatiegebied Vlietland, de Meeslouwerplas en de Vogelplas Starrevaart behoren tot het landelijk gebied van de gemeente. Evenmin kan worden gesteld dat de raad in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de gebruiksmogelijkheden dan wel ontwikkelingen in het betreffende gebied. Met de aangebrachte correcties/aanvullingen in de toelichting en de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is de raad van mening dat het karakter, de gebruiksmogelijkheden en de voorgestane ontwikkelingen in het recreatiegebied en omgeving correct in beeld zijn gebracht. Ten aanzien van de regels wordt het volgende opgemerkt. Voor het recreatiegebied Vlietland, de Meeslouwerplas en de Vogelplas Starrevaart zijn drie bestemmingen van belang: 'Recreatie-Dagrecreatie' (artikel 14), 'Water', met de aanduiding 'recreatie' (artikel 20) en 'Natuur' (artikel 11). De bestemming 'Water' met de aanduiding 'recreatie' voorziet in het gebruik van de betreffende wateren ten behoeve van water- en oeverrecreatie. Geconstateerd is dat de mogelijkheid om hier aanlegsteigers te plaatsen abusievelijk niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan wel het geval is. Daarnaast is geconstateerd dat de ter plaatse aanwezige botenloods ten behoeve van de politie, noch in het vigerende, nog in het

ontwerpbestemmingsplan is bestemd. Gelet hierop wordt aan de betreffende regels (artikel 20.2.2) de mogelijkheid voor het plaatsen van aanlegsteigers toegevoegd en de genoemde botenloods ingepast. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van reclamant ten aanzien van de aanlegsteigers en de botenloods.

De bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' geldt voor het aan het water grenzende deel van het recreatiegebied Vlietland. Deze bestemming komt in de plaats van de nu geldende bestemming 'Recreatie B' in het bestemmingsplan Wijziging-/Uitwerkingsplan Vlietland 1993. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dezelfde mogelijkheden als het vigerende bestemmingsplan. De raad is dan ook van mening dat de belangen van reclamant in de voorgenomen bestemmingsregeling zijn meegenomen. Opgemerkt wordt dat tijdelijke werkzaamheden dan wel bebouwing (portacabins) in verband met de werkzaamheden bij de Meeslouwerplas, niet in het bestemmingsplan behoeven te worden opgenomen. Immers, deze werkzaamheden en bebouwing hebben geen permanente status.

De bestemming 'Natuur' geldt voor de gronden die aan de Vogelplas Starrevaart en de Meeslouwerplas grenzen. De gronden die aan de Meeslouwerplas grenzen, zijn daarnaast voorzien van de aanduiding 'recreatie'. Volgens reclamant brengt de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'recreatie' ter hoogte van de Meeslouwerplas, een verslechtering van gebruik- en bouw mogelijkheden ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan met zich mee. De raad is echter een ander oordeel toegedaan. Op grond van de nieuwe landelijke standaarden voor de inrichting van bestemmingsplannen, zijn voor het betrokken gebied de meest passende bestemmingen opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een systematiek, die iets anders is dan de nog vigerende regeling. De opgenomen bestemmingsregeling dekt echter zondermeer de lading van het door reclamant voorgestane gebruik, rekeninghoudend met de natuurwaarden van het gebied. Het enkele feit dat het recreatieve gebruik in het ontwerpbestemmingsplan als 'ondergeschikt' aan de betreffende natuurwaarden wordt aangemerkt, maakt niet dat het recreatief medegebruik hiermee belemmerd wordt. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant wordt wel aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd, de mogelijkheid om in het gebied een uitkijktoren op te richten, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

- c. De raad stelt vast dat het gemeentebestuur geen partij was in de overeenkomst, waar reclamant op doelt. De bevoegdheid om over de voor de geluidvoorzieningen benodigde vergunning te beslissen, berust bij burgemeester en wethouders. Tot op heden is geen vergunningaanvraag dan wel een plan voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen bij burgemeester en wethouders ter bespreking voorgelegd of ingediend. Een planologische toets van de door partijen beoogde voorzieningen kon dan ook niet plaatsvinden.
Desalniettemin heeft de raad begrip voor de wens van reclamant. Hoewel er uit milieuhygiënisch oogpunt geen noodzaak is voor de plaatsing van geluidswerende voorzieningen, is het uit oogpunt van natuur- en recreatiebeleving aannemelijk dat gebruikers van het recreatiegebied Vlietland en directe omgeving geluid- en zichthinder kunnen ondervinden, als gevolg van de Rijksweg A4. Om die reden staat de raad open voor een oplossing, in overleg met reclamant en andere belanghebbende partijen. Partijen treden met burgemeester en wethouders in overleg om te komen tot een landschappelijk en ruimtelijk goed inpasbaar plan voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen in het betrokken gebied. Opgemerkt wordt dat reclamant ook in het noordoostelijk deel van het recreatiegebied Vlietland geluidwerende voorzieningen wenst te realiseren. Dit gebied maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Gelet hierop en de tijd die nodig is voor de uitwerking van een inpasbaar plan, is het niet mogelijk om de betreffende voorzieningen in het voorliggende bestemmingsplan mee te nemen. Hiervoor dient te zijner tijd dan ook een afzonderlijke ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Daarbij kan een integrale toets van het inrichtingsplan voor het gehele gebied plaatsvinden, waarbij ook het noordoostelijk deel van het recreatiegebied wordt betrokken.
- d. De ophaalbrug in Vlietland wordt in het bestemmingsplan opgenomen door middel van een verkeersbestemming. De verontdieping van de Meeslouwerplas behoeft geen vertaling in de regels, aangezien de bestemming ongewijzigd blijft. Dit geldt eveneens voor de oevers en het te realiseren krekplan. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is de begrenzing van de oevers in relatie tot het krekplan reeds verwerkt. Voor wat betreft de mogelijkheid om in het gebied een uitkijktoren wordt verwezen naar de reactie onder b.
- e. De botenloods wordt in het vast te stellen bestemmingsplan ingepast. De portacabins hebben geen permanente status en worden om die reden niet in het bestemmingsplan opgenomen.

- f. Er zijn geen concrete plannen voor de realisatie van een naturistencamping achter het naturistenstrand in het gebied Vlietland bij de gemeente bekend dan wel ingediend. Gelet hierop ligt het niet in de rede om hierin te voorzien in het voorliggende bestemmingsplan. Wanneer er concrete plannen zijn kunnen deze ter toets aan de gemeente worden voorgelegd, waarna kan worden afgewogen of medewerking wordt verleend. Ook hier geldt dat de bevoegdheid tot het verlenen van de nodige vergunningen bij de gemeente rust.
- g. Het uiterste noorden van het recreatiegebied Vlietland valt buiten de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan. De passage in de toelichting over eventuele toekomstige paardenhouderijen in het genoemde deel van het recreatiegebied, vloeit voort uit de Nota schaken met paard en landschap, die in december 2008 is vastgesteld. Deze weergave kan niet worden gewijzigd en heeft op zichzelf ook geen bindende status.
- h. De raad ziet geen aanleiding om een apart bestemmingsplan op te stellen voor het recreatiegebied Vlietland en omliggende gronden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die een apart bestemmingsplan rechtvaardigen. Verder wordt verwezen naar de reactie onder b.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Vereniging Vrienden van Vlietland namens leden, betreft het gebied Meeslouwerplas, Vlietland

Zienswijze

- a. De vereniging heeft in haar statuten staan het behoud van het bestaande, openbare, natuurlijke en oorspronkelijke karakter van Vlietland. Reclamant verwijst naar de mede namens haar, door de Klankbordgroep Herinrichting Meeslouwerplas, ingediende zienswijze. Gesteld wordt dat een geluidswerende voorziening langs het betreffende gebied mogelijk moet zijn en passend is in de gebiedskwaliteit 'Beplantingsrand van recreatiegebied Vlietland in contrast met het open landschap', zoals vermeld op pagina 17 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan niet worden afgeleid of rekening is gehouden met de afspraken voortvloeiend uit de samenwerkingsovereenkomst met BAM, betreffende de ontwikkelingen in het gebied zijn meegenomen, waaronder de verontdieping van Meeslouwerplas en het Krekenplan nabij Oosvlietweg 51. Voor het overige vindt reclamant de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan erg vaag en op enkele deelpunten heel concreet. Dit contrast bemoeilijkt een reactie op het geheel.

Reactie

- a. De zienswijze van de Klankbordgroep Herinrichting Meeslouwerplas is niet ontvankelijk verklaard. Verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 15. Voor een inhoudelijke reactie op de wenselijkheid van de bedoelde geluidswerende voorziening wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 16.
- b. De verontdieping van de Meeslouwerplas en de uitvoering van het Krekenplan passen binnen de regels van het bestemmingsplan, zodat een aanvulling van de bestemmingsregeling niet nodig is. De toelichting is verder waar nodig aangevuld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. De heer M.F.M. Lexmond, Meeslouwerweg 2

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om de ca. 750 m² legaal gebouwde schuren, overeenkomstig recente jurisprudentie niet onder het overgangsrecht te brengen, maar te bestemmen als bijgebouwen bij de op het perceel aanwezige burgerwoning. Niet aannemelijk is immers dat de bijgebouwen waarvoor een geldige bouwvergunning is verleend, binnen de planperiode zullen verdwijnen.
- b. Verzocht wordt om de bestemming 'Wonen' uit te breiden over het geheel van de eigendom van reclamant.

Reactie

- a. In het nu ter plaatse van het perceel geldende bestemmingsplan 'Vlietland', vastgesteld in 1970, heeft het perceel van reclamant de (uit te werken) bestemming 'terreinen bestemd voor actieve en passieve recreatie' (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden met daarbij behorende gebouwen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vlietland' werd er nog een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Vanwege voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering, is de agrarische functie en de bijbehorende bedrijfsbebouwing destijds onder het overgangsrecht gebracht. De bij het bedrijf behorende weilanden zijn destijds onteigend. Volgens het overgangsrecht (artikel 14) van het bestemmingsplan 'Vlietland' mocht er ten behoeve van het agrarische bedrijf bebouwing worden opgericht, zolang de 'recreatieve' bestemming niet was verwezenlijkt. In 1973 is onder dit overgangsrecht bouwvergunning verleend voor de toenmalige agrarische bedrijfswoning. Enkele jaren geleden is deze woning door reclamant volledig vernieuwd en vergroot, waarvoor achteraf door burgemeester en wethouders vrijstelling ex artikel 19 WRO en bouwvergunning zijn verleend.

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Hiermee heeft de in het vigerende bestemmingsplan 'wegbestemde' voormalige agrarische bedrijfswoning een positieve bestemming gekregen: een (burger)woonbestemming. De raad ziet echter noch aanleiding, noch noodzaak om alle overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ook positief te bestemmen, als zijnde bijgebouwen bij de woonbestemming. Dat deze gebouwen legaal zijn opgericht als agrarische schuren, betekent nog niet dat deze schuren in de huidige omvang (thans een oppervlakte van ongeveer 560 m²) binnen de woonbestemming behouden dienen te blijven. De bedrijfsgebouwen zijn weliswaar met een bouwvergunning opgericht, echter deze bebouwing was noodzakelijk in het kader van de toenmalige agrarische bedrijfsvoering. De agrarische bedrijfsvoering is nu meer dan 25 jaar beëindigd. Het feit dat deze bijgebouwen destijds niet in een onteigening zijn meegenomen, betekent ook nog niet dat daardoor agrarische bijgebouwen (die onder het overgangsrecht vallen) juridisch gezien ook de status van bijgebouwen bij een burgerwoning hebben verworven. Door de wijziging van de bestemming van het perceel in een woonbestemming, zijn de bijgebouwen ruimtelijk juridisch ook geen agrarische gebouwen meer onder het 'oude' overgangsrecht. De raad stelt dan ook vast dat de betreffende gebouwen mitsdien een ander karakter hebben verworven: bijgebouwen bij een woning. Een deel van deze gebouwen zijn rechtens toegestaan (bijgebouwenregeling bestemming 'Wonen') en een deel van deze gebouwen vallen voor het eerst onder het overgangsrecht als gevolg van de bestemming 'Wonen'.

De raad voert reeds jaren een consistent beleid bij wijziging van agrarische of andere bedrijfsfuncties in een woonfunctie. De 'overtollige' oppervlakte aan gebouwen wordt onder het overgangsrecht gebracht. Daarbij is gedeeltelijke vernieuwing mogelijk, maar geen volledige sloop en nieuwbouw van het bestaande oppervlak. Dit beleid strekt tot een goede ruimtelijke ordening, waarbij getracht wordt enerzijds de functie van bebouwing dan wel bestemming van percelen en anderzijds de aard, omvang en ruimtelijke uitstraling van bebouwing op elkaar af te stemmen. Gelet op het consistente gemeentelijk beleid, bestaat er geen zicht op een 'herleving' van de genoemde oppervlakte aan (bij)gebouwen. Het voorliggende bestemmingsplan laat een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief kassen) bij een woning van maximaal 50 m² toe. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de bouw van bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 75 m² respectievelijk 150 m², indien aan de in de regels genoemde voorwaarden wordt voldaan. De betreffende gebouwen, die grotendeels uit houten bouwsel bestaan, verkeren in een zeer slechte technische staat en beslaan een oppervlakte die de reguliere bijgebouwenregeling bij een woonbestemming aanzienlijk overschrijdt. De woning op het perceel beslaat een grondoppervlakte van ongeveer 120 m². De schaal van de gewenste bijgebouwen verhoudt zich niet tot het grondoppervlak/bouwvolume van de woning. Daarnaast is het risico van precedent en de gevolgen van een verruiming van de bijgebouwenregeling voor het landelijk gebied in zijn geheel aanzienlijk groot, indien de raad tegemoet zou komen aan de wensen van reclamant. De negatieve impact van te massale bebouwing op de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied is voor de raad onaanvaardbaar uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Voorts wordt verwezen naar de brieven van burgemeester en wethouders van 17 december 2009, 17 september 2010 en 31 maart 2011, waarin uitvoerig op de wens van reclamant wordt ingegaan.

- b. Uitbreiding van het woonvlak is vanuit het ruimtelijk oogpunt niet gewenst en ook niet noodzakelijk. Indien het woonvlak overeenkomstig het verzoek wordt verruimd zal het bestaande doorzicht naar het omliggende gebied en het groene karakter van de grond ter plaatse verloren gaan. Het beleid van de gemeente is er op gericht om het karakteristieke open, groene karakter van het landschap, waaronder bestaande doorzichten, te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

19. De heer F.A.C. van Leeuwen namens Kaasboerderij de Vierhuizen, Ondermeerweg 10

Zienswijze

- a. Reclamant stelt de honorering van zijn eerder verzoek om bestemmingswijziging ten behoeve van natuurontwikkeling in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op prijs. Echter, de begrenzing van de betreffende bestemming 'Natuur' wordt op de verbeelding nog niet juist aangegeven. Verzocht wordt het dijkperceel van reclamant ook toe te voegen aan de natuurbestemming en deze te voorzien van de aanduiding 'agrarisch' ten behoeve van het agrarische medegebruik. Daarnaast wordt verzocht een deel van de gronden, in het ontwerpbestemmingsplan voor natuur bestemd, toe te voegen aan het agrarisch bedrijfsperceel.
- b. Reclamant maakt de gemeente attent op de aanstaande kwaliteitsverplichting ten behoeve van natuurontwikkeling op de percelen, kadastraal bekend als SWK C 905 en 906, eigendom van zijn burens, waardoor ook deze gronden binnen afzienbare tijd de bestemming 'Natuur' zullen moeten krijgen. Verzocht wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hier rekening mee te houden.
- c. Verzocht wordt om het agrarisch bouwperceel uit te breiden in verband met het realiseren van een noodzakelijke composteervoorziening, eveneens in het kader van de ontwikkeling in het nieuwe natuurgebied.
- d. Verzocht wordt om de in artikel 3.1.1 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor kinderopvang bij het agrarisch bedrijf van reclamant, met een maximum van 15 kindplaatsen te verruimen naar 36 kindplaatsen. Reclamant is het niet eens met de door de gemeente gegeven onderbouwing voor het beperkte aantal kindplaatsen. Dat er 36 kindplaatsen wel toelaatbaar en inpasbaar zijn op het agrarisch bedrijfsperceel is aangetoond o.a. met het verkeerskundig rapport dat reclamant bij zijn eerder verzoek bij de gemeente heeft ingediend. Het aantal van 15 kindplaatsen biedt geen mogelijkheid voor een rendabele exploitatie. Daarnaast wordt de economische basis van het betreffende agrarisch bedrijf met natuurbeheer binnen het nieuwe EHS-natuurgebied juist gedragen door natuurbeheer, zuivelproductie én kinderopvang op de boerderij. De beperking tot maximaal 15 kindplaatsen brengt deze economische basis en daarmee de unieke bedrijfsopzet dan ook in gevaar.
- e. Verzocht wordt om de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf zodanig aan te passen dat nieuwe deeltijdfuncties niet alleen als ondergeschikte deeltijdfuncties bij volwaardige agrarische bedrijven wordt toegestaan, maar ook als hoofdfunctie op agrarische bedrijfspercelen. De gedachtegang in het ontwerpbestemmingsplan dat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap alleen gebaat zou zijn bij volwaardige agrarische bedrijven met klassieke landbouw, is achterhaald. In grote delen van het landelijk gebied is geen echte volwaardige agrarische bedrijven meer aanwezig en wordt geld verdiend met 'deeltijdactiviteiten' die feitelijk hoofdactiviteit zijn. Dit komt vooral doordat de kleinschaligheid van een aantal polders binnen de gemeente zich minder goed leent voor echte grootschalige bedrijven. Bovendien hebben grootschalige agrarische bedrijven in polders waar natuurontwikkeling wordt nagestreefd, juist een negatief effect (meer bebouwing, meer loonwerkverkeer) op de natuurwaarden. Reclamant benoemt een aantal gevallen in de Meer- en Geerpolder waar deeltijdactiviteiten in een grotere omvang juist een positief effect hebben op de landschappelijke kwaliteit en beleving. De voorwaarden voor nieuwe deeltijdactiviteiten zouden om die reden dan ook moeten worden ingegeven door de bijdrage die de activiteiten kunnen leveren aan de kwaliteit en beheer van het landschap. In hetzelfde verband wordt ook verzocht om de bepaling waarin is opgenomen dat 'deeltijdactiviteiten' door de bewoners van het bedrijfsperceel zelf dienen te worden geëxploiteerd, te schrappen. De exploitatie heeft niets met de borging/verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te maken.

Reactie

- a. De begrenzing van de bestemming 'Natuur' is overeenkomstig het verzoek op de verbeelding aangepast.
- b. In overleg met de betrokken eigenaren is de bestemming van de betrokken percelen in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.
- c. Het agrarisch bedrijfsperceel (bestemming 'Agrarisch') is overeenkomstig het verzoek op de verbeelding aangepast.
- d. Verbreding van de landbouw is noodzakelijk om de economische vitaliteit van het gebied te waarborgen. Ook heeft de agrariër de rol van beheerder van het landschap. Bij verbreding van de landbouw wordt ingezet op recreatie en toerisme, om zo het landschap en de daaraan verbonden waarden te handhaven en toegankelijk te maken per fiets en te voet. Voor deze ontwikkeling is het noodzakelijk om het autoverkeer, die voor delen van het landelijk gebied extra belastend kan zijn, terug te dringen.

In de in 2008 vastgestelde Nota 'Schaken met paard en landschap' is voor paardenhouderijen een zonering opgenomen, waarbij de verkeersaantrekkende werking i.c. bij paardenhouderijen een belangrijke rol heeft gespeeld. In hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is deze zonering overgenomen en nader uitgewerkt voor de ontwikkeling van diverse deeltijdfuncties. Het perceel van reclamant ligt in een zone (4), die belangrijke landelijke recreatieve routes, smalle linten en hoge landschappelijke en natuurwaarden kent. Daarom wordt in dit gebied alleen deeltijdfuncties toegestaan, die geen noemenswaardige verkeersaantrekkende werking hebben. De toelaatbaarheid van een deeltijdfunctie als kinderopvang is afhankelijk van verschillende factoren. De verkeersaantrekkende werking is hier één van. Daarnaast zijn de economische ontwikkeling van de functie en de ruimtelijke effecten hiervan op het gebied van belang. Gelet op de verkeersaantrekkende werking van een kinderopvangfunctie en de ligging van het perceel in een zeer waardevol gebied, is een kinderopvang van 36 kindplaatsen op deze plek voor de raad niet toelaatbaar. De Ondermeerweg is als onderdeel van de Geerpolder, één van de smalste én rustigste polderwegen in het gebied. In de benadering van dit gebied is het de bedoeling om deze kwaliteiten te handhaven en te versterken. Een hoge belasting van de weg is daarom ongewenst. Voor wat betreft het door reclamant ingediende verkeersrapport wordt opgemerkt dat het gehanteerde uitgangspunt ten aanzien van de capaciteit van de weg niet helemaal klopt. Er zijn inderdaad vooraf uitgangspunten meegegeven, maar de capaciteit van de weg is daarbij niet genoemd. Doordat de weg op grote delen slechts ca 3 m breed is, is de capaciteit lager dan aangegeven in het rapport van Goudappel, dat reclamant aan de gemeente heeft overgelegd. Feitelijk is dit een éénrichtingsweg, die in twee richtingen wordt gebruikt. Het voorstel van een kinderdagverblijf met 36 kindplaatsen betekent dat het huidige gebruik van de weg verdubbelt ten opzichte van telcijfers uit 2007. Dit staat haaks op het uitgangspunt van de raad om de huidige kwaliteiten van de polderwegen te handhaven of te versterken.

Een belangrijke factor is wel dat het agrarisch bedrijf van reclamant vrijwillig een taakstelling heeft aangenomen tot natuurontwikkeling en -beheer in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur en daarbij invulling geeft aan één van de belangrijke doelstellingen voor het landelijk gebied, in het bijzonder voor de Geerpolder. Belangrijk is dan ook dat zo'n bedrijf een rendabele exploitatie kan realiseren, hetgeen bijdraagt aan een duurzame agrarische bedrijfsvoering op de langere termijn. Behoud van deze agrarische bedrijfsvoering is nodig om de natuurtaakstelling te kunnen realiseren. Bij een heroverweging van de betrokken belangen is het aannemelijk geworden dat 15 kindplaatsen, gelet op het aantal kinderen per kindgroep (10-12), inderdaad onvoldoende ruimte zal bieden voor een reële kinderopvang. Echter, de raad vindt een kinderopvang die ruimte biedt voor 36 kindplaatsen (3 kindgroepen), gelet op de situering van het betrokken perceel, de hiervoor beschreven ontsluiting en het verkeer dat deze functie aantrekt, te belastend voor het gebied. Daarnaast heeft de raad twijfels over de stelling van reclamant dat het agrarisch bedrijf alleen met minimaal 36 kindplaatsen rendabel zou zijn. Reclamant heeft dit in ieder geval onvoldoende onderbouwd. Bovendien biedt het bestemmingsplan meer mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten, die naast de agrarische bedrijfsvoering kunnen worden uitgeoefend en minder of geen verkeer aantrekken.

Gelet echter op het unieke concept van het bedrijf van reclamant, het feit dat dit bedrijf als eerste in het betrokken gebied om de mogelijkheid van kinderopvang heeft verzocht en concrete stappen voor natuurontwikkeling heeft ondernomen, is de raad bereid het aantal kindplaatsen in dit geval te verruimen naar maximaal 24 kindplaatsen (2 kindgroepen). Hiermee biedt de raad aan

reclamant een reële handreiking voor een haalbare exploitatie van het agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met nevenfuncties of andere deeltijdfuncties. Dit betekent wel dat dit bedrijf ook als enige binnen de betreffende zone de mogelijkheid van een kinderopvang zal krijgen, gelet op de zonering in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf. In het vast te stellen bestemmingsplan is ter plaatse van het betrokken perceel een specifieke aanduiding opgenomen, die de mogelijkheid biedt voor een kinderdagverblijf met maximaal 24 kindplaatsen.

- e. De regeling voor deeltijdactiviteiten bij grondgebonden agrarische bedrijven is in het vast te stellen bestemmingsplan verruimd. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.1 van de zienswijzennota. De Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is hierop aangepast. In het vast te stellen bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van zorgboerderijen en kinderopvang bij de boer. De voorwaarde dat deeltijdactiviteiten door 'het agrarisch bedrijf of haar eigen bewoners' zelf dient te worden geëxploiteerd is gehandhaafd. De mogelijkheid tot verbreding met deeltijdactiviteiten is juist bedoeld als financiële ondersteuning van het agrarisch bedrijf. Indien derden de aanvullende bedrijfsvoering volledig overnemen, ziet de raad dit niet langer als onderdeel van dezelfde (agrarische) bedrijfsvoering. Dit deel van de bedrijfsvoering krijgt in dat geval een zelfstandig karakter en kan dan ook niet meer als ondergeschikt aan de agrarische functie worden gezien. Bij een zorgfunctie en kinderopvang ligt het anders. De exploitatie van een zorgfunctie of kinderopvang bij een agrarisch bedrijf wordt wel toegelaten, omdat voor deze functies hele specifieke kwaliteitseisen gelden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

20. De heer J.C.J.M. van Haaster, Oosteinde 1

Zienswijze

- a. Het agrarisch bedrijf van reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf, terwijl het bedrijf over 15 hectare grond beschikt in plaats van 4,5 hectare waar de gemeente vermoedelijk ervan uitgaat.
- b. Het agrarisch bedrijf betreft het houden van zoogkoeien, schapen, paarden, contract beheersgrond voor weidevogels (9 ha), natuurbeheer, zogenaamde landschapselementen, twee geriefbosjes, meidoornhaag, erfbeplanting, de verkoop van overtollig kuilgras, verkoop gebruikruimte mest.

Reactie

- a. Het onderscheid tussen kleinschalige en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven is op de verbeelding losgelaten, maar de regels beperkt gehandhaafd. Gelet op de belangen die in een aantal heel specifieke bestaande gevallen in het geding zijn, heeft de raad gezocht naar een maatoplossing. Verwezen wordt naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1.
- b. Op grond van de informatie die reclamant in gesprekken met hem heeft gegeven over de omvang van de grondgebonden agrarische activiteiten (aantal stuks vee) van zijn bedrijf, valt af te leiden dat de bedrijfsvoering zo goed als zeker als kleinschalig dient te worden aangemerkt. Het verzoek van reclamant om paarden in pensioen te blijven houden wordt dan ook in strijd geacht met het (paarden)beleid dat de raad in het ontwerpbestemmingsplan nastreeft. De situatie van reclamant dient echter wel te worden aangemerkt als één van de specifieke gevallen als bedoeld in de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1, die om een maatoplossing vraagt. Gelet hierop kan aan de wensen van reclamant wel tegemoet worden gekomen met maatwerk, zoals vermeld onder genoemde paragraaf. Er zal op individuele basis een regeling met reclamant worden getroffen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

21. De heer M. Heine, Oosteinde 9

Zienswijze

Verzocht wordt om het perceel, waar een dubbele woonbestemming op rust, op te splitsen als twee afzonderlijke percelen, overeenkomstig het kadastraal uittreksel.

Reactie

Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening bestaan geen bezwaren tegen het tegemoet komen aan de zienswijze. Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan is ter plaatse twee afzonderlijke woonvlakken opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

22. De heer K. van Swieten, Oosteinde 11

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om het huidige bouwvlak te vergroten met een deel aan de hoekachterzijde en een deel aan de verharde zijkant, in verband met toekomstige opvolging en uitbreiding van de biologische boerderij. Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak wenst reclamant in de toekomst een ronddeeststal te plaatsen.
- b. Verder wordt verzocht om één van de gebouwen op het perceel, die buiten het huidige bouwvlak valt op te nemen in de verbeelding.
- c. Verzocht wordt om aan een in de Zwet en Grote Blankaardpolder aanwezige recreatiecaravan, die al vele jaren verhuurd wordt, de bestemming 'recreatie' toe te kennen. Door verhuur hiervan is er meer toezicht in het gebied en wordt de kans op vandalisme en vernieling van vogelnesten verkleind.
- d. Verzocht wordt om het mogelijk te maken dat de achter het perceel geprojecteerde persleiding naar de overzijde van het water kan worden verplaatst, omdat daar geen vee wordt gehouden.

Reactie

- a. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (A). De gronden buiten het bedrijfscentrum hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur - en Landschapswaarden' (AW-NL). Het gemeentelijke beleid is erop gericht om de agrarische bedrijven met graasdieren, zoals het bedrijf van reclamant, die dragers zijn van het weidelandschap, de ruimte te bieden voor schaalvergroting. Uit artikel 3.7.2 sub b van de regels vloeit voort dat de oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse ten hoogste 1,25 ha mag bedragen, terwijl het huidige bouwvlak ca. 0,50 ha bedraagt. Om het bedrijf in verband met toekomstige plannen de uitbreidingsmogelijkheid te bieden, wordt het betreffende bouwvlak achter de bestaande schuren in de diepte verruimd. Nieuwe bouwwerken mogen uitsluitend gerealiseerd worden, indien deze ten dienste zijn van en noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij zijn onder meer een goede landschappelijke inpassing en een advies van een agrarische deskundige vereist. Het plaatsen van een ronddeeststal is volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf een gebiedsvreemde bouwvorm en landschappelijk niet inpasbaar. Gelet hierop zal een verzoek tot het plaatsen van een ronddeeststal afwijzend worden beoordeeld. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de verbeelding zodanig aangepast dat het betreffende bouwvlak, achter de bestaande schuren, met 125 m wordt verlengd.
- b. Het bouw-/bestemmingsvlak is na overleg met reclamant ook aan de zijkant aangepast, zodat de bestaande bebouwing hierbinnen is gesitueerd.
- c. Ter plaatse van het betreffende 'recreatieterrein' is de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur - en Landschapswaarden' (AW-NL) van toepassing. De bestemming AW-NL en de nabijgelegen bestemming 'Natuur' (N) impliceren dat hier zich een hoogwaardig en bijzonder cultuur en natuur landschap bevindt. Het beleid van de raad is erop gericht om deze landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Het toekennen van een recreatieve bestemming dat gepaard gaat met verdichting van de bebouwing past niet binnen dit streven. Daarnaast doet de aanwezigheid van een caravan is het onderhavige stuk 'open'

veenweidelandschap afbreuk aan de landschappelijke waarden van het gebied. De verschijningsvorm en kleur van caravans hebben een negatieve uitwerking op de landschappelijke waarden van het gebied dan wel de beleving van het open, veenweide landschap. Dit in combinatie met de ongewenste precedentwerking die hier van uitgaat, maakt dat de raad het toekennen van de bestemming 'Recreatie' aan de bedoelde caravan niet wenselijk acht. De caravan en daarmee het bestaande gebruik ervan valt kennelijk onder het overgangsrecht en mag dan ook voortgezet worden. Dit houdt in dat de caravan onderhouden mag worden, maar mag niet worden vervangen. Het houden van toezicht in het gebied blijft door de aanwezigheid van de caravan mogelijk.

- d. Het op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangeven leidingtracé voor de betreffende riooltransportleiding komt niet meer voor op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Besloten is dit leidingtracé te verwijderen omdat de situering van de riooltransportleiding nog onduidelijk is. De riooltransportleiding kan in een later stadium met een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders worden aangelegd. Opgemerkt wordt dat eigenaren van gronden in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht door het Rijk verplicht kunnen worden om de aanleg van leidingen op hun gronden te gedogen. De gemeente staat buiten deze procedure.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

23. De heer C.A.M. Juffermans, mevrouw T.C.B. Juffermans-van Velzen, J.P. Juffermans, Oosteinde 21

Zienswijze

- a. Op het perceel is een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd, waar naast 40 koeien en 25 schapen tevens 11 pony's en 2 paarden in pension worden gehouden op ca. 23 hectare weiland. Een deel van het land is aangemerkt als toekomstige ecologische hoofdstructuur. Reclamant wenst het volwaardig bedrijf op de huidige locatie voort te zetten, echter toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van planontwikkeling en realisatie daarvan zijn niet duidelijk.
- b. Verzocht wordt om het paardenbeleid op een juiste wijze toe te passen, gezien de ambities van het bedrijf.
- c. Voorts wenst reclamant mee te denken over het leveren van een bijdrage om monumentale boerderij en landschappelijke waarden in stand te houden.

Reactie

- a. Het perceel waar het bedrijfcentrum is gevestigd, heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' (A). De gronden met de betreffende bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. De gronden buiten het betreffende bedrijfscentrum van reclamant hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur - en Landschapswaarden' (AW-NL). Het realiseren van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur volgens een vooraf vastgestelde 'route' is in het ontwerpbestemmingsplan niet aan de orde. De bestemming AW-NL betreft zowel het gebruik van de als zodanig aangewezen gronden voor de agrarische bedrijfsvoering als de bescherming, versterking en/of het herstel van de waarden van die gronden. Bij het gebruik van deze gronden voor het beweiden van vee dient niet alleen rekening te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied, maar tevens met bestaande en potentiële natuurwaarden. Ter bescherming van deze waarden zijn bepaalde werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig. Overeenkomstig de gemaakte afspraken met reclamant op 8 september jl. wordt het bedrijfsvlak conform de huidige situatie vergroot en kunnen de agrarische activiteiten van het bedrijf worden voortgezet.
- b. Met betrekking tot het paardenbeleid wordt opgemerkt dat de Nota 'Schaken met paard en landschap', vastgesteld in 2008, in het voorliggende bestemmingsplan is geïmplementeerd. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het mogelijk om bij een volwaardig grondgebonden agrarische bedrijf, in deeltijd maximaal 15 paarden in pension te houden, mits wordt voldaan aan de geldende milieuvoorschriften. Het bestemmingsplan stelt nadrukkelijk de eis van de combinatie van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met een deeltijd-paardenpension, als

ondergeschikte functie. Ervan uitgaande dat ter plaatse een reëel dan wel volwaardig agrarische bedrijf gevoerd wordt, kan de pensionstalling overeenkomstig het gemeentelijke beleid ter zake worden voorgezet. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om de aard en omvang van de bedrijfsvoering door een agrarische deskundige te laten onderzoeken.

- c. Ten aanzien van de boerderij 'Weltevreden' op het perceel Oosteinde 21 wordt opgemerkt dat deze boerderij uit 1610 een Rijksmonument betreft. Rijksmonumenten worden beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. In het voorliggende bestemmingsplan is aan de aanwezige boerderij daarom de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend. Voor behoud en herstel van de gebouwde monumenten kunnen vanuit het rijk subsidies beschikbaar worden gesteld, waarvoor een aanvraag kan worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

24. De heer J.M. Janson, namens Hoveniersbedrijf Janson, Oosteinde 22

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden om een deel van de op het perceel aanwezige kassen van ca. 1600 m² te gebruiken voor de stalling van caravans. De totale oppervlakte van kassen bedraagt ca. 3800 m².
- b. Subsidiar wordt verzocht om het vervangen van de kassen door een andersoortig stallingsruimte mogelijk te maken.

Reactie

- a. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf, met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- hoveniersbedrijf' (sb-05). Uit artikel 8.5.1 sub f van de regels blijkt dat de stalling van caravans binnen de kassen tot een strijdig gebruik wordt gerekend, nu het gebruik niet overeenkomstig de bestemming is. Opgemerkt wordt dat de stalling van caravans in het gebied wel onder strikte voorwaarden is toegestaan, echter op zeer beperkte schaal en uitsluitend als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij grondgebonden agrarische bedrijven. Het opslaan van caravans bij het onderhavige type bedrijf, op de genoemde schaal en in kassen is mede vanwege precedentwerking niet toelaatbaar. Dat de stallingsruimte vanaf de openbare weg niet zichtbaar zou zijn dan wel een goede bereikbaarheid heeft, doet hier niets aan af.
- b. Het stallen van caravans in kassen dan wel in andersoortige stallingsruimte op het betreffende perceel is een strijdig gebruik zoals hierboven omschreven. De betreffende kassen dienen als geheel gebruikt te worden ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Indien de betreffende bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, is het mogelijk om gebruik te maken van de ruimte- voor- ruimteregeling, in samenhang met de sloop van bebouwing/kassen elders in het gebied. Daarnaast kan de huidige bedrijfsbestemming met toepassing van artikel 8.6.1 van de regels worden gewijzigd in een 'lichtere' categorie bedrijf indien aan de in artikel 8.6.2 van de regels wordt voldaan. Voorts wordt verwezen naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1 en 3.1.2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Mevrouw A.M. van Rijn- v.d. Hulst, Oosteinde 23

Zienswijze

Reclamant heeft een agrarisch bedrijf waar ca. 30 koeien, 30 lamschappen en 100 kippen worden gehouden. Verder wordt op het perceel 10 paarden/pony's gehouden om het agrarisch bedrijf te kunnen blijven voortzetten. Reclamant is het niet eens met de beperking voor het houden van paarden bij een kleinschalig agrarisch bedrijf dan wel de aanmerking van het betreffende bedrijf als een klein agrarisch bedrijf.

Reactie

Het betreffende bedrijf was in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig agrarisch bedrijf' (sa-01). Op de verbeelding bij het vast te stellen bestemmingsplan komt de genoemde aanduiding niet meer voor. Er wordt op de verbeelding geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen de kleinschalige agrarische bedrijven en de volwaardige/reële agrarische bedrijfsterreinen. Het onderscheid tussen een volwaardig/reëel en een kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf is in de regels beperkt in stand gehouden. Voor nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1. Ten einde te kunnen beoordelen of het betreffende bedrijf al dan niet een volwaardig agrarisch bedrijf betreft, is de stichting Agrarische beoordelingscommissie verzocht om ter zake advies uit te brengen. Uit het haar advies van 5 augustus 2011 blijkt dat er sprake is van een agrarisch deeltijdbedrijf. Het verzoek van reclamant om paarden in pension te blijven houden wordt in strijd geacht met het (paarden)beleid dat de raad in het ontwerpbestemmingsplan nastreeft. Gelet op de belangen die in een aantal heel specifieke bestaande gevallen in het geding zijn, heeft de raad gezocht naar een maatoplossing. De situatie van reclamant dient te worden aangemerkt als één van de specifieke gevallen als bedoeld in de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1. Gelet hierop kan aan de wensen van reclamant wel tegemoet worden gekomen met maatwerk, zoals vermeld onder genoemde paragraaf. Er zal op individuele basis een regeling met reclamant worden getroffen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

26. EBH Elshof Advocaten namens de heer C.J. Van der Krogt, Oosteinde 24

Zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel, uitsluitend opslag en stalling, positief dienen te worden bestemd in het bestemmingsplan, met inbegrip van de op het perceel aanwezige gebouwen en het in het vigerende bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. De in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel toegekende bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van een kleinschalig agrarisch bedrijf, biedt geen economisch perspectief voor het perceel. Het vasthouden aan deze bestemming is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, dat impliceert dat de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen uitvoerbaar dienen te zijn.
- b. Het is voor reclamant niet duidelijk welke doelstellingen de gemeente nastreeft bij de voorgenomen agrarische bestemming. Het perceel ligt ingeklemd tussen twee, niet-agrarische bestemmingen, waaronder een transportbedrijf. Er is niet onderbouwd hoe de agrarische functie te combineren is met de bedrijfsfuncties ter plaatse, ook niet hoe sprake kan zijn van een reëel economisch perspectief met een dergelijk beperkte bestemming. Deze bestemming wordt, gezien de geschiedenis van het perceel, niet doelmatig geacht, terwijl het doelmatigheidsaspect wel van belang is. In de gevallen waar een zinvol gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming niet meer mogelijk, dient het voorgenomen gebruik (i.c. stalling, opslag) als het meest doelmatige gebruik te worden aangemerkt. Deze problematiek speelt op meerdere percelen in het landelijk gebied.
- c. Reclamant doet een beroep op het beleid in de Nota Ruimte (Rijk) en de Nota regels voor ruimte (provincie) voor de leefbaarheid en vitaliteit van landelijke gebieden, dat onder voorwaarden mogelijkheden biedt voor het hergebruik van voormalige agrarische bebouwing voor vestiging van niet-agrarische functies. De belangrijkste voorwaarden zijn dat deze functies geen milieuhygiënische belemmeringen met zich mee mogen brengen voor omliggende agrarische bedrijven, niet de verkeersafwikkeling onevenredig mogen belasten en moeten worden gehuisvest in bestaande gebouwen, niet zijnde kassen. Hieruit blijkt dat de stalling en opslag op het perceel van reclamant inpasbaar is. Daarnaast is door de gemeente in het verleden de bereidheid uitgesproken om de locatie te herbestemmen ten behoeve van een transportbedrijf in het plangebied, echter dit is om financiële redenen afgeketst. Daaruit leidt reclamant af dat de gemeente geen prominent karakter toekent aan deze specifieke locatie.
- d. De gemeente heeft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onvoldoende kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart, hetgeen in strijd is met artikel 3:2 van de

Algemene wet bestuursrecht. Het huidige gebruik van de voormalige agrarische gebouwen (3220 m²) voor verhuur ten behoeve van stalling en opslag is al jaren bij de gemeente bekend. Dit gebruik vindt plaatst sinds de jaren '80 en was al aan de orde toen reclamant het betreffende perceel aankocht. Naar oordeel van reclamant heeft de gemeente ten onrechte niet onderzocht in hoeverre onder opvolgend overgangsrecht voor de huidige activiteiten een legale situatie is ontstaan, of dat er als gevolg van actief gedogen er rechtsverwerking is ontstaan aan de zijde van de gemeente, als het gaat om het wegbestemmen, dan wel het niet legaliseren van de huidige activiteiten.

- e. Reclamant heeft in haar mondelinge zienswijze verzocht om de caravanstalling op het perceel alsnog in het bestemmingsplan in te passen.

Reactie

- a. De aan het perceel toegekende bestemming 'Agrarisch' is naar oordeel van de raad niet in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening. Het agrarisch bedrijfsperceel beslaat een oppervlakte van ruim 0,5 hectare en de bijbehorende weilanden beslaan een oppervlakte van ongeveer 1,5 ha. Gelet hierop is het mogelijk om invulling te geven aan de agrarische functie, in de vorm van een kleinschalig agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming is naar oordeel van de raad niet onuitvoerbaar. Het feit dat het perceel gelegen is tussen andere niet-agrarische bestemmingen, doet hier niets aan af. Reclamant wenst voor het perceel echter een bedrijfsbestemming ten behoeve van een opslag- en/of stallingsbedrijf. Reclamant gebruikt de betreffende voormalige agrarische gebouwen voor de stalling van caravans, opslag ten behoeve van derden en verhuur van opslagruimte aan derden. Wijziging van de huidige agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming ten behoeve van deze opslag/stalling, als vervolgfunctie voor de voormalige agrarische gebouwen, is echter in strijd met het beleid dat de raad voor het landelijk gebied nastreeft. Voor de nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.3 'Vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen'. Verder wordt benadrukt dat reclamant het betreffende perceel als agrarisch bouwperceel heeft aangekocht (vermoedelijk in 2002). Het perceel heeft reeds in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. De situatie is in het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd gebleven, behoudens de aanduiding voor een kleinschalig agrarisch bedrijf. Op de verbeelding behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt echter geen aanduiding meer aangegeven voor kleinschalige agrarische bedrijven. Het onderscheid tussen volwaardige agrarische bedrijven en kleinschalige agrarische bedrijven is losgelaten om flexibeler op wijzigingen in de omvang van een agrarische bedrijfsvoering te kunnen inspelen. Dit wordt nader toegelicht onder paragraaf 3.1.1. In dezelfde paragraaf wordt ook aangegeven dat er in het vast te stellen bestemmingsplan mogelijkheden zijn opgenomen voor het medegebruik van agrarische gebouwen naar andere functies in combinatie met een kleinschalig agrarisch bedrijf. Tot slot biedt het voorliggende bestemmingsplan mogelijkheden om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming, waarbij de voormalige agrarische gebouwen in combinatie met de woonfunctie kunnen worden gebruikt voor een aantal niet-agrarische functies, zoals kleinschalige detailhandel, bed & breakfast en kleinschalig bedrijvigheid aan huis. De raad vindt dat het vast te stellen bestemmingsplan genoeg andere uitvoerbare gebruiksmogelijkheden voor de bestaande bebouwing biedt.
- b. Verwezen wordt naar de reactie onder a. De raad meent in het vast te stellen bestemmingsplan voldoende mogelijkheden te bieden voor een doelmatig gebruik van de voormalige agrarische gebouwen. Het gebruik van de betreffende gebouwen voor opslag en stalling in de aard en omvang die reclamant wenst, is niet alleen in strijd met de doelstellingen van het voorliggende bestemmingsplan, maar kan naar oordeel van de raad ook niet worden aangemerkt als de meest doelmatige functie.
- c. Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1.3 'Vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen'. Burgemeester en wethouders hebben in het verleden inderdaad onderzocht in hoeverre de locatie van reclamant kon worden herbestemd ten behoeve van een loonwerkbedrijf dat elders in het plangebied was gevestigd. Echter, een doorslaggevende afweging in deze was destijds de uitplaatsing van een bestaand, reeds positief bestemd loonwerkbedrijf, van een midden in het landelijk gebied gelegen perceel naar een beter toegankelijke locatie meer aan de rand van het plangebied, zijnde het perceel van reclamant. Met andere woorden: het ging niet om het creëren van een nieuwe bedrijfsbestemming, maar het verplaatsen van een bestaande bedrijfsbestemming in een 'win-win situatie'. Het gaat in dit geval dan ook niet primair om het

behoud van het karakter van deze specifieke locatie, maar meer om het beperkt houden van zelfstandige, niet-agrarische bedrijfsfuncties in het gehele landelijk gebied.

- d. Volgens vaste jurisprudentie rust op degene die zich op het overgangsrecht beroept in beginsel de plicht om aannemelijk te maken dat sprake is van overgangsrecht. Degene die een beroep doet op het overgangsrecht van een bestemmingsplan moet aannemelijk maken dat het met het plan strijdige gebruik al op de peildatum plaatsvond en nadien ononderbroken is voortgezet. Als peildatum voor het gebruiksovergangsrecht geldt het tijdstip van het van kracht worden van het plan. Voorts blijkt uit vaste jurisprudentie dat de enkele omstandigheid dat burgemeester en wethouders gedurende lange tijd op de hoogte zijn van de met het bestemmingsplan strijdige activiteiten en geen handhavende maatregelen hebben getroffen, op zichzelf niet met zich meebrengt dat daartegen niet meer handhavend mag worden opgetreden. Die omstandigheid of enkele tijdsverloop brengt evenmin met zich dat er een te honoreren vertrouwen is gewekt en dat er niet meer handhavend zal worden opgetreden. Indien gemeenteambtenaren in het verleden in het kader van een milieucontrole aan het perceel een bezoek hebben gebracht, leidt dit niet tot een ander oordeel. Immers, dit bezoek had niet ten doel gebruik in strijd met het bestemmingsplan op te sporen. Hetzelfde geldt voor de volgens reclamant in het kader van de milieuwetgeving in de jaren 80 gedane meldingen, door de voormalige eigenaar van het perceel. De genoemde milieumeldingen betroffen overigens alleen de caravanstalling, niet de andere vormen van opslag/stalling. Reclamant is vermoedelijk sinds 2002 eigenaar van het perceel en kan geen rechten ontleen aan de milieumeldingen van de vorige eigenaar. Opgemerkt wordt dat burgemeester en wethouders bij brief van 23 november 2010 (kenmerk: 520027), naar aanleiding van controles op 20 juni 2007 en 14 december 2009, reclamant hebben bericht over de geconstateerde met het bestemmingsplan strijdige activiteiten.
- e. In het ontwerpbestemmingsplan is voor bestaande caravanstallingen in het gebied, waarvoor de gemeente in het verre verleden een vrijstelling heeft verleend, de aanduiding 'caravanstalling' opgenomen. Voor de caravanstalling op het perceel van reclamant is echter nimmer een vrijstelling afgegeven. Gelet hierop wordt voor dit perceel geen aanduiding 'caravanstalling' opgenomen. Het opnemen van deze aanduiding ter plaatse is in strijd met het beleid van de gemeente ten aanzien caravanstallingen en zal tot ongewenste precedent leiden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

27. De heer A.C.M. van Velsen, namens van Velsen Transport B.V., Oosteinde 26a en 28

Zienswijze

- a. De bestemming van het adres Oosteinde 26a (bestaande uit een werkplaats en kantoor) zou bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarde (AW-NL)', maakt deel uit van het bedrijf (Oostvlietweg 26(a)/28) ter plaatse. Verzocht wordt om ook Oosteinde 26a te vermelden bij het betreffende bedrijf in de tabel op pagina 68 van het (ontwerp) bestemmingsplan.
- b. Verzocht wordt om de op het perceel aanwezige paardenstal op de verbeelding aan te geven.

Reactie

- a. Op de verbeelding maakt Oosteinde 26a reeds deel uit van de bestemming 'Bedrijf' (sb -06). De betreffende nummering zal ook aan de tabel in artikel 8.2.3 worden toegevoegd.
- b. De betreffende paardenstal is zichtbaar op de digitale verbeelding.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing in de regels.

28. De heer E.L. Krijgsman, Oostvlietweg 48

Zienswijze

Reclamant vindt het onderscheid tussen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-boerderij met appartementen' niet logisch. Deze laatste bestemming betreft alleen het perceel Oostvlietweg 21, terwijl binnen de bestemming 'Wonen' ook een 'woonboerderij' wordt

onderscheiden. Voorgesteld wordt om te werken met één woonbestemming, met een specifieke aanduiding voor de woonboerderijen.

Reactie

De keuze voor de huidige bestemmingindeling is gebaseerd op het feit dat het perceel Oostvlietweg 21 als enige perceel in het plangebied gesitueerd binnen de contour van het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied geldt een ruimere bebouwingsregeling, dan in het landelijke gebied, waar alle overige woonpercelen binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen. De bestemming 'Wonen' is dan ook toegespitst op het wonen in het landelijke gebied. Binnen deze bestemming wordt een ruimere bebouwingsregeling en gebruiksregeling toebedeeld aan de zogenaamde woonboerderijen. Dit zijn de voormalige agrarische bouwpercelen waar nu (voornamelijk) gewoond wordt, waarbij o.a. de karakteristieke erfopstelling van de bebouwing (voor een belangrijk deel) behouden is gebleven. Omdat er niet volledig zicht op de percelen waar het hier om gaat, is er niet voor gekozen om deze percelen door middel van een specifieke aanduiding inzichtelijk te maken. Toetsing van de aard van het woonperceel zal per specifieke situatie plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29. De heer G.A.M. Knijnenburg, het perceel naast/achter Oostvlietweg 21a

Zienswijze

- a. Op een deel van het perceel van reclamant, kadastraal bekend Stompwijk E1199, staat een schuur die bij de woning Oostvlietweg 21a is ingedeeld.
- b. Op een deel van het perceel (weiland) wordt al vele jaren koeien, schapen en paarden gehouden. Ook in de toekomst wenst reclamant ter plaatse hobbymatig paarden te houden. Verzocht wordt om te bevestigen dat het bestaande gebruik van de grond voor het houden van paarden kan worden voortgezet.
- c. Wenst het deel van het perceel naast de schuur te gebruiken voor het stallen van een caravan, overeenkomstig de bestaande situatie.
- d. Verzocht wordt om het bestemmingsplanmatig mogelijk te maken dat op een deel van het perceel in de toekomst een woning gebouwd mag worden. .

Reactie

- a. De betreffende schuur is overeenkomstig eerdere afspraken met reclamant opgenomen in het woonvlak van het perceel Oostvlietweg 21a.
- b. De betreffende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Het hobbymatig houden van (klein)vee wordt in de regel niet beschouwd als een strijdig gebruik van agrarische gronden, zolang dit gebruik mede strekt tot de instandhouding en ontwikkeling van de agrarische gronden en de daarbij behorende waarden (grasland mag niet worden vertrapt). Op grond van artikel 6.1.1. onder I. is het hobbymatig houden van paarden van/door particulieren, die op de aan deze gronden grenzende woonbestemmingen woonachtig zijn. Dit met dien verstande dat per woning of woonerf maximaal 4 paarden mogen worden gehouden en dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de aan het gebied toegekende waarden. Voorzieningen ten behoeve van paardenactiviteiten, zoals een paardenbak, paddock of palen met linten, zijn echter niet toegestaan.
- c. Verwezen wordt naar de brief van burgemeester en wethouders van 11 mei 2011. Het in de open lucht stallen van caravans, voer- en vaartuigen en dergelijke, doet afbreuk aan de landschappelijke waarden van het gebied. De verschijningsvorm en kleur van caravans hebben een negatieve uitwerking op de beleving van het open en weidse veenweidelandschap. Dit in combinatie met de ongewenste precedentwerking die hiervan uitgaat, maakt dat de raad de stalling van caravans in de open lucht niet toelaatbaar acht. Het geplaatst houden van een enkele caravan in de openlucht is om dezelfde redenen ook niet wenselijk.
- d. Het perceel van reclamant ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontouren, zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte. Buiten deze contouren geldt een stringent beleid voor de bouw van burgerwoningen. Er mogen in principe geen nieuwe burgerwoningen worden, behoudens toepassing van o.a. de provinciale Ruimte voor ruimte- regeling. Deze regeling is hier niet van

toepassing, gezien het feit dat er geen bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarnaast is het vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt niet wenselijk om bebouwing toe te voegen aan het perceel. Eén van de belangrijkste kwaliteiten van het perceel is de doorkijk naar het open landschap en de Molendriegang, na de lintbebouwing. Behoud hiervan wordt dan ook nagestreefd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30. Barents en Krans namens de heer J.L.M. Machielsen en mevrouw M. Boonzaier, Oostvlietweg 21

Zienswijze

- a. Reclamanten spreken waardering uit voor de inspanningen van de gemeente in het kader van het ontwerp bestemmingsplan en kunnen zich in principe vinden in de bestemming die aan hun perceel is toegekend.
- b. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in de in slechte staat verkerende monumentale (stenen) schuur een woning te realiseren met een inhoudsmaat van maximaal 650 m³ inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Deze inhoudsmaat is onnodig bezwarend, gelet op de huidige inhoud van de schuur van 1050 m³. Verzocht wordt om de in het bestemmingsplan opgenomen inhoudsmaat los te laten of in overeenstemming te brengen met de huidige inhoudsmaat van de schuur.
- c. In het verlengde hiervan wensen reclamanten ook enige verruiming van de functies op hun perceel. Verzocht wordt om naast de mogelijkheid van een woonfunctie op het perceel, het ook mogelijk te maken dat op het perceel Bed & Breakfast en andere vormen van medegebruik/kleinschalig bedrijf aan huis toegestaan is. De kans op een succesvolle en financieel haalbare revitalisering van de betreffende schuur wordt hiermee aanzienlijk vergroot.
- d. De in artikel 22.2.3 opgenomen inhoudsmaat voor de twee bestaande appartementen op het perceel komt niet overeen met de bestaande situatie. Met het oog op de voorgestane legalisering van deze appartementen wordt verzocht om de werkelijke oppervlakte- en inhoudsmaten (230 m² respectievelijk 700 m³) in het bestemmingsplan over te nemen.
- e. Een deel van het perceel van reclamanten gelegen links achter de eerder genoemde stenen schuur is buiten de woonbestemming gelaten. Hierdoor valt o.a. een in 1978 met bouwvergunning gerealiseerde agrarische schuur, thans in gebruik als praktijkruimte, buiten het woonvlak. Verzocht wordt om de omvang van het bestemmingsvlak Wonen zodanig uit te breiden dat deze schuur binnen dit vlak komt te staan.
- f. Verzocht wordt om artikel 22.2.2 van de regels zodanig aan te passen dat zowel de woonboerderij met aangebouwde stal als de naast gelegen stenen schuur als hoofdgebouwen wordt aangemerkt.
- g. Verzocht wordt om artikel 22.2.3 sub f (betreffende dakhellingen), voor zover van toepassing, aan te passen conform de werkelijke situatie.
- h. De huidige omschrijving van artikel 22.4.1 sub c brengt niet of onvoldoende tot uitdrukking dat er een mogelijkheid wordt geboden voor een groter oppervlak aan bijgebouwen, naast de bij recht als gevolg van 22.2.3 sub h al mogelijke 40 m² per woning.
- i. De gebruiksbepaling opgenomen in artikel 22.5.1 sub f is te ruim geformuleerd, waardoor regulier parkeren ten behoeve van bewoners en bezoekers en/of het aanwezig hebben en houden van een eigen aanhanger of caravan in een berging op eigen terrein gebonden aan de woonfunctie, verboden wordt.

Reactie

- a. Dit gedeelte van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
- b. Het is voor de raad niet wenselijk om voor nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied een grotere inhoudsmaat dan 650 m³ voor burgerwoningen toe te staan, behoudens reeds bestaande woningen. Dat de naast het hoofdgebouw gesitueerde stenen schuur nu een grotere inhoudsmaat heeft, betekent niet dat dit één op één vertaald dient te worden naar een grotere inhoudsmaat voor een daarbinnen te realiseren woning. Het is mogelijk dat de resterende inhoudsmaat van deze schuur wordt benut voor het realiseren van bergruimte ten behoeve van de op het perceel aanwezige woningen. Voor de duidelijkheid wordt artikel 22.2 van de regels in het vast te stellen

zodanig aangevuld dat de betreffende schuur geheel of gedeeltelijk als bergruimte kan worden benut.

- c. Gezien de keuze voor een ruim aantal woningen op dit perceel, is het voor de raad niet wenselijk om daarnaast ook alle mogelijkheden voor medegebruik van een woonboerderij mogelijk te maken. Uitsluitend voor dit perceel is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een aparte bestemming, 'Wonen – Boerderij met appartementen', die de bijzondere ligging van het perceel (als enige binnen de zogenaamde rode contour) en de ruimere woonfunctie op het perceel bestendigt. Daarmee heeft het perceel reeds een bijzondere status verworven. Een verzwaring hiervan met mogelijkheden van medegebruik, zoals bij andere woonboerderijen met één woonfunctie, is vanuit het ruimtelijk- planologisch oogpunt niet toelaatbaar. Dit gezien de mogelijke negatieve neveneffecten van een concentratie van allerlei functies op één locatie.
- d. De oppervlakte- en inhoudsmaten van de bestaande appartementen in de aangebouwde stal zijn verwerkt in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Verwezen wordt naar artikel 22.2.3.
- e. Het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak wordt overeenkomstig het verzoek aangepast; ook de regels worden hierop aangevuld.
- f. De aanduiding van meerdere gebouwen op hetzelfde perceel als hoofdgebouw is niet werkbaar, omdat juist het hoofdgebouw bepalend is voor de verdere inrichting van het perceel. Het verzoek van reclamant vloeit voort uit de wens om toekomstige bijgebouwen niet alleen achter de voormalige agrarische bedrijfswoning (hoofdgebouw) te mogen realiseren, maar ook achter de naast de woning gesitueerde stenen schuur. Om de situering van bijgebouwen ook achter de stenen schuur mogelijk te maken, zijn de regels van het vast te stellen bestemmingsplan aangevuld. Verwezen wordt naar artikel 22.2.2 van de regels.
- g. Aanpassing van de regels op dit punt is niet noodzakelijk, omdat de laatste regel van artikel 22.2.3 reeds voorziet in een bepaling voor bestaande goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van gebouwen.
- h. Artikel 22.4.1 sub c is geschrapt, omdat het maximaal voor dit perceel toegestane oppervlakte aan bijgebouwen uit ruimtelijk oogpunt al 120 m³ (3 x 40 m²) is. De betreffende bepaling is dan ook overbodig.
- i. Verwezen wordt naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.5.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

31. De heer O.A. Rijsdijk, Oostvlietweg, tussen het gemaal en Oostvlietweg 22a

Zienswijze

- a. Reclamant waardeert de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om een schuilgelegenheid voor vee te bouwen op het zijn perceel. De toegestane oppervlaktematen voor deze schuilgelegenheid op de verbeelding (13 m²) en in de regels (15 m²) komen echter niet overeen. Verzocht wordt om voor de betreffende schuilgelegenheid een grotere oppervlakte en een kapconstructie mogelijk te maken.
- b. Verzocht wordt om de aanduiding op de verbeelding voor de te bouwen schuilgelegenheid meer naar de weg toe te verschuiven. Dit in de bouwlijn van de omliggende boerderijen, met inbegrip van de mogelijkheid van een verhard toegangspad.

Reactie

- a. De raad komt in het vast te stellen bestemmingsplan tegemoet aan het verzoek. De verzochte schuilgelegenheid dient ter vervanging van de huidige, bouwvallige schuilgelegenheid op het perceel. Bij de bepaling van de maximale afmeting van de schuilgelegenheid is uitgegaan van de hoogte van de dijk ten opzichte van het weiland en de traditionele afmetingen van dit soort bouwwerken. Deze bouwwerken hebben een vrij lage goothoogte, die voor een horizontaal silhouet zorgt. Hierdoor is een grotere schuilgelegenheid op het perceel landschappelijk inpasbaar. De oppervlakte van de schuilgelegenheid mag maximaal 36 m² bedragen en de goot- en nokhoogte, respectievelijk 2 m en 4 m. Voor de situering van de schuilgelegenheid wordt verwezen naar de betreffende aanduiding op de verbeelding.

- b. Beperkte erfverharding in de vorm van een graspad is mogelijk en wordt nader bepaald in het kader van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en regels.

32. Mevrouw J. van der Weijden, Oostvlietweg 24a

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om de aanwezige schuur, een schuilplaats voor vee, gelegen op perceel, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie E nummer 443, waarvoor op 9 juni 1998 een vergunning is verleend, in het bestemmingsplan op te nemen.
- b. Verzocht wordt om uitbreiding van het huidige bouwvlak, nu het bouwvlak te klein is om in de toekomst mestbassins en silo's te kunnen aanleggen.

Reactie

- a. Het perceel waar het bedrijfcentrum is gevestigd, heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' (A). De gronden buiten het bedrijfscentrum, waar de schuilplaats is gesitueerd heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur - en Landschapswaarden' (AW-NL). Op grond van artikel 7.1.1 sub f van de regels zijn deze gronden mede bestemd voor de bestaande schuilgelegenheden voor vee met daarbij behorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- agrarische bebouwing' (saw-02). De verbeelding wordt zodanig aangepast dat aan de aanwezige schuilgelegenheid voor vee de betreffende aanduiding wordt toegekend.
- b. Voor het landelijk gebied rondom Stompwijk is het beleid erop gericht om vooral de grotere agrarische bedrijven die er zijn te behouden. Eén van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Stompwijk is om de in het gebied nog aanwezige agrarische bedrijven, in de praktijk veelal melkveehouderijen, ontwikkelingsmogelijkheden te bieden in de vorm van verbreding en schaalvergroting. De verzochte uitbreiding van de betreffende veehouderij is in de lijn met de bovengenoemde beleidsuitgangspunten. Overeenkomstig de gemaakte afspraken met reclamant wordt het huidige agrarische bouwvlak zodanig verruimd dat rekening wordt gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de onderneming in de toekomst. De noodzaak van de betreffende voorzieningen voor de bedrijfsvoering wordt te zijner tijd getoetst door de agrarische deskundige.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

33. De heer J.F.M. van Vliet namens mevrouw M.C. van Vliet-Van Bohemen, de heer D. Bloemink en de heer R. Wilderink, Oostvlietweg 26a en 26b

Zienswijze

De zienswijze betreft een voorstel tot integrale herinrichting van de percelen Oostvlietweg 26a en 26b, waarbij twee garagebedrijven met bijbehorende bebouwing en een aantal andere opstallen plaats moeten maken voor een nieuw landgoed met gebruikmaking van de provinciale landgoederen-regeling. Verzocht wordt de bereidheid uit te spreken om mee te werken aan de plannen van reclamanten om ter plaatse van de genoemde percelen een landgoed te realiseren. Reclamanten zijn een herinrichtingsplan aan het voorbereiden. Verzocht wordt de bestemmingen van de percelen aan te passen op het moment dat aan de voorwaarden voor de herinrichting van de genoemde percelen is voldaan, herhuisvesting voor het garagebedrijf is gevonden en een passende financieringsconstructie is gevonden.

Reactie

De percelen Oostvlietweg 26a en 26b zijn in het bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig het bestaande gebruik in het bestemmingsplan. Hiermee zijn de bestaande rechten bevestigd. De gemeente staat open voor een integrale herinrichting van de percelen in de vorm van een nieuw landgoed. Of aan de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor het verlenen van medewerking wordt

voldaan, dient te zijner tijd te worden gezien. Reclamanten zijn met de gemeente in gesprek over de randvoorwaarden en de vertaling hiervan naar een inpasbaar inrichtingsplan. Indien hierover overeenstemming wordt bereikt, kan met een 'postzegel' bestemmingsplan medewerking worden verleend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

34. De heer A.D.M. Hoogweg, Oostvlietweg 27

Zienswijze

- a. Reclamant doet enkele suggesties om een aantal beschrijvingen in paragraaf 2.6.5 van de toelichting te verbeteren. Volgens reclamant zijn sommige beschrijvingen niet in overeenstemming met paardenbeleid. In het gebied gevestigde paardenhouderijen die niet in overeenstemming zijn met de 'visiekaart' moeten de mogelijkheid hebben om in de toekomst te groeien.
- b. Verzocht wordt de voor het perceel van reclamant in de regels opgenomen aanduiding 'paardenpension' aan te vullen met de aanduiding 'manege', op deze locatie ook lessen worden gegeven.
- c. De maximale onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen opgenomen in artikel 5.2.3 onder d. van de regels, is niet in alle gevallen mogelijk vanwege milieuwetgeving.
- d. De in artikel 5.2.3 paragraaf onder g. aangegeven oppervlakte voor maximale bedrijfsbebouwing dient bedrijfsgebouwen te betreffen.
- e. Het totale oppervlak van de gebouwen op het bedrijfsperceel van reclamant bedraagt 816 m² in plaats van 810 m²;
- f. Voorgesteld wordt om de maximale bouwhoogte van lichtmasten van 4 meter te verhogen naar 6 meter. Dit zou het aantal lichtmasten dat nodig is om een geschikte hoeveelheid licht te installeren, kunnen beperken.
- g. De maximale bouwhoogte van een hekwerk/omheining ten behoeve van een paardenbak, dient volgens het 'Handboek huisvesting paarden' 1,70 tot 2 m te bedragen.
- h. Verzocht wordt om de ruime omschrijving van artikel 5.5.1 onder c. en d. zodanig aan te passen dat slechts het onnodig plaatsen van caravans en andere voertuigen, die niet ten dienste staan aan het bedrijf geweerd zouden moeten worden.
- i. De in artikelen 5.6.2. en 5.6.4 geboden wijzigingsbevoegdheid om nieuwe paardenhouderijen te vestigen, zou voor het gehele landelijk gebied moeten gelden. Er zou geen algehele beperking moeten zijn op de mogelijkheid om een bedrijf uit te kunnen breiden.
- j. Artikel 5.6.8 onder c. dient in zoverre aangepast te worden dat bij het slopen van voormalige bedrijfsbebouwing, de eigenaar de meeste rechten dient te hebben.
- k. Met betrekking tot de peildatum van 1 januari 2003 genoemd in artikel 5.6.10 onder b. van het ontwerpbestemmingsplan, wordt opgemerkt dat er in de toekomst sprake kan zijn van vervangende bouw in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling, waarbij rekening dient te worden gehouden met oude situaties van na 2003.

Reactie

- a. De betreffende passages in de toelichting worden voor een deel aangepast of aangevuld. Er is verder geen sprake van strijdigheid met het in 2008 vastgestelde paardenbeleid.
- b. Het verzoek om de typering van het bedrijf van reclamant aan te passen is ingewilligd. Door toevoeging van 'manegeactiviteiten' aan het bedrijfsperceel, heeft het perceel in het vast te stellen bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 04' gekregen.
- c. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing, onder andere in verband met milieu-aspecten.
- d. Bedrijfsbebouwing is vervangen door bedrijfsgebouwen.
- e. De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen is verruimd naar 820 m².
- f. Een hogere maat voor lichtmasten is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk, omdat deze zich dominanter manifesteren in het landschap.
- g. In het aangehaalde Handboek wordt een hoogte voor afrasteringen voor paarden aanbevolen van 1,30 m. Het vast te stellen bestemmingsplan laat een hoogte van 1,5 m toe, zodat hier ruimschoots aan wordt voldaan.

- h. De regel over het plaatsen en geplaatst houden van paardentrailers op percelen als zijnde strijdig gebruik, is voor de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' verwijderd. Dit omdat de aanwezigheid van dit soort voertuigen op deze percelen inderdaad inherent is aan de bestemming. De stalling van caravans in de openlucht is niet toegestaan, los van de vraag of deze stalling ten dienste staat van de bedrijfsvoering of niet. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.5 van deze zienswijzennota.
- i. Het schrappen van de zonering voor de vestiging van nieuwe paardenhouderijen en een algemene verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden, zijn in strijd met de doelstellingen van het bestemmingsplan, waarin ook het in 2008 vastgestelde paardenbeleid is verankerd.
- j. De mate waarin sloop van 'overtollige' bebouwing plaatsvindt bij bedrijfsbeëindiging, dient aan de hand van een herinrichtingsplan per situatie te worden getoetst. Voor de toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling, is het in ieder geval een vereiste om voormalige bedrijfs-gebouwen/kassen te slopen.
- k. De peildatum voor bedrijfsbebouwing van vóór 1 januari 2003, die voor sanering in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling in aanmerking komt, vloeit voort uit die regeling. Deze peildatum kan de raad niet wijzigen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting en de regels.

35. Mevrouw C.A.M. Bos-Hoogweg, weiland nabij Oostvlietweg 27

Zienswijze

Verzocht wordt om aan een recreatieruimte (caravan) en weilandschuur gelegen op het weiland nabij het perceel Oostvlietweg 27 de bestemming R-VT toe te kennen.

Reactie

De bestemming 'Recreatie-Volkstuin' (R-VT) is bedoeld voor volkstuinen dan wel volkstuincomplexen. In het geval van reclamant is hier geen sprake van. De caravan en de weilandschuur zijn gesitueerd op een braakliggend stukje weiland, waar enkele stuks vee wordt gehouden. Voor de bouwwerken is nimmer een vergunning afgegeven. Vaststaat dat de weilandschuur en de caravan in ieder geval sinds 1974 respectievelijk 1980 op het betreffende perceel aanwezig zijn en dat van gemeentewege niet meer handhavend kan worden opgetreden. De weilandschuur is in het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk gebied 2011 als bestaande schuilgelegenheid voor vee opgenomen, hetgeen geleid op het huidige gebruik passend wordt geacht. Op de verbeelding is ter plaatse dan ook de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – agrarische bebouwing' opgenomen. In de regels (artikel 7) is hiervoor een maximale oppervlakte van 6 m² opgenomen. Dit sluit aan op andere vergelijkbare situaties in het buitengebied. Wel dient voor deze schuur alsnog een vergunning bij burgemeester en wethouders te worden aangevraagd. Deze vergunningeis geldt overigens ook bij eventuele vernieuwing of verandering van de schuur. Het is echter niet wenselijk om ten behoeve van de caravan een specifieke bestemming op te nemen. Ons beleid is erop gericht de landschappelijke waarden van het gebied waarin het betrokken perceel ligt te behouden en waar mogelijk te versterken. Een verdichting van de bebouwing, hetgeen mogelijk wordt met het toekennen van een positieve bestemming aan de betreffende caravan, past niet binnen dit streven. Daarnaast wenst de raad het hebben van caravans in de open lucht niet toe te staan. De verschijningsvorm en kleur van caravans hebben een negatieve uitwerking op de landschappelijke waarden van het gebied dan wel de beleving van het open, veenweide landschap. Dit in combinatie met de ongewenste precedentwerking die hier van uitgaat, maakt dat de raad geen ruimte ziet voor specifieke bestemming. Dit neemt echter niet weg dat de bedoelde caravan onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan behouden mag blijven. Een specifieke bestemming hiervoor is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

36. Mevrouw A. van der Burgt, betreft Oostvlietweg 39

Zienswijze

- a. De begrenzing van de bestemming 'Recreatie-Volkstuin' ter hoogte van het garagebedrijf op het perceel Oostvlietweg 39 loopt niet gelijk met het huidige gebruik als volkstuin. Een deel hiervan is op de verbeelding bij de onderhavige bedrijfsbestemming ondergebracht. Verzocht wordt om de begrenzing van de bestemmingen aan te passen conform het huidige gebruik.
- b. De bouwregels voor de bestemming recreatie zijn onduidelijk nu voor de gehele bestemming niet is aangegeven of en waar (her)bebouwing is toegestaan. Verzocht wordt om tenminste de contouren van de huidige bebouwing in het plan aan te geven.

Reactie

- a. Kennelijk bedoelt reclamant het garagebedrijf op het perceel Oostvlietweg 26a, aangezien ter hoogte van het perceel Oostvlietweg 39 geen volkstuinen aanwezig zijn. De begrenzing van de bestemming 'Recreatie-Volkstuin' bij het eerst genoemde perceel zal overeenkomstig het feitelijke gebruik worden aangepast.
- b. In het bestemmingsplan is voor de meeste bestemmingen gekozen voor een bestemmingsvlak in plaats van een bouwvlak. Hiermee is er meer flexibiliteit als het gaat om de indeling van de bouwpercelen/volkstuinkavels en de situering van (nieuwe) bebouwing. Gezien de diversiteit en omvang van de huidige bebouwing, is het ondoenlijk om de contouren van de huidige bebouwing correct op de verbeelding te verwerken. In artikel 17.2 wordt aangegeven wat er gebouwd mag worden (artikelen 17.2.1. en 17.2.2) en aan welke maatvoering (artikel 17.2.3) dient te worden voldaan. Naar oordeel van de raad bieden deze regels in principe voldoende duidelijkheid. Gestreefd wordt naar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een betere inpassing van volkstuinen in het omliggende landschap. In dit verband is het wenselijk om het aantal en de omvang van gebouwen/kassen te limiteren en eisen te stellen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Voor de bestaande volkstuinen is daarom gekozen voor het vastleggen van de oppervlakte van de bestaande gebouwen (17.2.3 sub d.). Hiermee wordt een verdere toename van het aantal gebouwen, hetgeen vaak leidt tot een verdichte dan wel verrommelde aanzicht, nagestreefd. Als aanvulling op de regels wordt in artikel 17 wel een regel toegevoegd voor bebouwing op volkstuinkavels kleiner dan 100 m². Voor een betere leesbaarheid wordt 'bouwperceel' vervangen door 'volkstuinkavel'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

37. De heer A. Van Ruijven, Oostvlietweg 44a

Zienswijze

- a. Volgens de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' dienen woningen te worden afgedekt met een kap van tenminste 50°. Voorgesteld wordt om gezien het belang van duurzaamheid de minimale hellingshoek van de kap van een woning terug te brengen naar 35°, zodat het toepassen van zonnepanelen en zonneboilers gemakkelijker wordt.
- b. De regeling in artikel 21.2.3 sub c, waarbij de huidige oppervlakte en inhoud van woningen meer mogen bedragen dan de bij recht toegestane maatvoering, dient ook sub f (bijgebouwen) en sub h (hobby)kassen te gelden.
- c. In artikel 21.5 wordt ten onrechte ook het op een perceel hebben van een eigen aanhanger of voertuig voor eigen gebruik onder strijdig gebruik gebracht.

Reactie

- a. In de regels en de bijbehorende ruimtelijke kwaliteitsparagraaf zijn regels opgenomen voor het behoud en de versterking van het cultuurhistorische veenweidelandschap. Bij het opstellen van de regels is onder andere rekening gehouden met de historische kenmerken van de bebouwingvormen op erven. Gebiedskenmerkend voor de bebouwingvormen zijn de puntige dakvormen. De in de regels opgenomen toegestane dakhelling voor kappen is hieraan gerelateerd. Uit dit oogpunt van behoud van de genoemde gebiedskenmerken is het niet wenselijk om een optimalisatie van de plaatsing van onderdelen, zoals PV-systemen en zonnecollectoren,

rechtstreeks door te vertalen naar de regels voor dakhellingen. Er is in de regels wel een mogelijkheid om van de voorgeschreven dakhellingen af te wijken.

- b. Dezelfde regeling voor bijgebouwen en kassen bij woningen is niet wenselijk. Het beleid van de gemeente en de provincie is erop gericht om 'overtollige' bebouwing op woonerven zoveel als mogelijk te saneren. Daar waar sprake is van bestaande, legale bebouwing, die qua oppervlakte de reguliere bijgebouwregeling overschrijdt is in de regel het overgangsrecht van toepassing. Een aparte regeling voor bestaande bijgebouwen in het leven roepen, zoals door reclamant voorgesteld, zal een permanente status geven aan dit soort bebouwing hetgeen niet passend is in het genoemde beleid.
- c. De desbetreffende planregel zal zodanig worden aangepast, dat het hebben van een eigen voertuig op eigen erf in een 'normale' situatie niet als strijdig gebruik kan worden aangemerkt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels.

38. De heer J.J. van Vliet en mevrouw L.C. van Vliet, Oostvlietweg 45

Zienswijze

Verzocht wordt om wegens beëindiging van caravanstalling op het perceel, kadastraal nummer 1125, dit perceel als 'woongebied' te bestemmen.

Reactie

Het betreffende perceel heeft in het ontwerp bestemmingsplan een woonbestemming met de aanduiding caravanstalling (cs). Deze aanduiding geldt voor bestaande, legale kleinschalige caravanstallingen. Nu de stallingactiviteiten op het perceel van reclamant zijn beëindigd, is de noodzaak om de aanduiding te behouden vervallen. De aanduiding is overeenkomstig het verzoek van reclamant verwijderd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

39. De heer J.G. van Vliet, Oostvlietweg 45a

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om gezien de geschiedenis de caravanstalling en herbouw van de schuren op het perceel van reclamant mogelijk te maken. De betreffende schuren dienen op grond van het gelijkheidsbeginsel (net als de caravanstalling op het perceel Oostvlietweg 45) eveneens de aanduiding cs te krijgen.
- b. Verzocht wordt het mogelijk te maken dat door sloop van de opstanden (eventueel samen met de sloop van opstanden op andere percelen) de bouw van een woning op het perceel mogelijk wordt gemaakt. De bestemming 'Natuur' op het betreffende perceel maakt het onmogelijk om gebruik te maken van de Ruimte voor ruimte -regeling. Bij handhaving van de betreffende bestemming zal een aanzienlijke planschade worden geclaimd.
- c. De gemeente dient de versoepeling van de Ruimte voor ruimte - regeling door de provincie in het bestemmingsplan te verwerken.

Reactie

- a. Op het perceel van reclamant staan een aantal schuren, die vroeger de bedrijfsgebouwen waren van het agrarisch bedrijf dat op het perceel Oostvlietweg 45 was gevestigd. Opgemerkt wordt dat de aanduiding van het perceel van reclamant als Oostvlietweg 45a geen officiële nummering is. Dit perceel is bij de gemeente bekend als kadastrale perceel Stompwijk A 1124, behorend bij het perceel Oostvlietweg 45. Gemakshalve wordt hierna voor dit perceel wel de aanduiding Oostvlietweg 45a gebruikt. Door splitsing van het voormalige agrarische bouwperceel Oostvlietweg 45 heeft reclamant het perceel Oostvlietweg 45a met enkele schuren en een hooimijt in eigendom, en zijn broer J.J. van Vliet, het perceel Oostvlietweg 45 met de voormalige agrarische bedrijfswoning, een grote schuur en een aantal andere gebouwen. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de raad deze percelen, conform de eigendomssituatie, als twee aparte

percelen opgenomen. Het deel van het perceel met de voormalige bedrijfswoning heeft een (burger)woonbestemming gekregen, waarbij de 'overtollige' oppervlakte aan (bij)gebouwen onder de werking van het overgangsrecht valt.

De door reclamant aangehaalde caravanstalling, waarvoor in 1987 van gemeentewege vrijstelling is verleend, was gevestigd in de grote schuur behorende bij de woning. In het ontwerp bestemmingsplan was om die reden de aanduiding 'caravanstalling' opgenomen ter plaatse van het perceel Oostvlietweg 45. Deze aanduiding wordt in het vast te stellen bestemmingsplan echter verwijderd, wegens beëindiging van de caravanstalling (zie zienswijze 38). Een caravanstalling op het perceel van reclamant was en is dan ook niet aan de orde. Ten aanzien van het gebruik van de schuren van reclamant voor de stalling van auto's, een caravan en opslag van verschillende materialen wordt opgemerkt dat voor dit gebruik nimmer vrijstelling of vergunning is verleend. Dit gebruik is illegaal en in strijd met het zowel het vigerende bestemmingsplan 'Oostvliet 1984' als het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het perceel van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen in aansluiting op het aangrenzende gebied. De op het perceel aanwezige bebouwing komt daarmee onder het overgangsrecht te vallen. Voor beide percelen geldt dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een grote verscheidenheid aan vormgeving, materiaal- en kleurgebruik kennen. De kwaliteit van de meeste gebouwen is onvoldoende om behoud op de langere termijn na te streven. Daarnaast ontbreekt een passend gebruiksperspectief, mede gelet op de situering van de bebouwing in relatie tot het ruimtelijk beleid dat wordt voorgestaan voor het gebied langs de Vliet en het achter het perceel gelegen natuur/recreatiegebied. Sloop van deze gebouwen biedt uiteindelijk betere kansen voor een goede, integrale ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dan wanneer deze bijgebouwen zouden worden behouden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ziet de raad dan ook geen andere optie dan de betreffende schuren onder het overgangsrecht te brengen. Voor de overgangsbepalingen wordt verwezen naar artikel 37 van het voorliggende bestemmingsplan. De schuren van reclamant kunnen als bergruimte in de privésfeer worden gebruikt. Opslag in bedrijfsmatige zin is niet toegestaan. Verder wordt verwezen naar de brief van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2009.

- b. In het verleden is onderzocht of een integrale sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen op beide percelen ingezet kon worden in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling. Uit ruimtelijk oogpunt werd het aanvaardbaar geacht om een woning toe te voegen aan het lint ter plaatse van het perceel van reclamant, mits aan een aantal voorwaarden werd voldaan. Dit plan bleek echter niet haalbaar, enerzijds omdat de betrokken partijen geen overeenstemming konden bereiken, anderzijds omdat niet aan alle randvoorwaarden voor toepassing van die regeling kon worden voldaan. Opgemerkt wordt dat het onder de huidige agrarische bestemming ook het niet mogelijk is om op individuele basis in aanmerking te komen voor een sanering in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling. Mede gelet hierop kan er geen sprake zijn van een schadeclaim.
- c. Verwezen wordt naar de reactie van de raad onder paragrafen 3.1.2 en 3.1.3.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40. XXXXXXXXXXXXXXXX, betreft Oostvlietweg 49a, b, en 49c, Oostvlietweg 26a en 26b

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om de zienswijze als vertrouwelijk, zonder vermelding van naam, te behandelen.
- b. Het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan de recreatiewoningen op de percelen Oostvlietweg 49a, 49b en 49c is in strijd met het beleid van het Rijk en zal tot een waardedaling van de naastgelegen woning(en) tot gevolg hebben. Deze woningen dienen bestemd te worden als 'Recreatie – Recreatiewoning', op dezelfde wijze als de recreatiewoningen aan het Laantje van Kampen.
- c. De percelen aan de Oostvlietweg 26a/b mogen geen bedrijfsbestemming krijgen, aangezien deze activiteiten illegaal zijn.
- d. Opgemerkt wordt dat niet alle "gemeentelijk monumentale kilometerpaaltjes" genoemd worden in de tabel op pagina 44 van de toelichting.

Reactie

- a. Overeenkomstig het verzoek van reclamant zijn de persoonlijke gegevens in deze nota achterwege gelaten.
- b. De situatie van de betreffende woningen aan de Oosvlietweg is niet gelijk aan de situatie aan het Laantje van Kampen. In het eerste geval gaat het om van oorsprong als recreatiewoningen gebouwde woningen, waarbij op het perceel Oostvlietweg 50 een beheerderswoning werd gebouwd. Deze beheerderswoning heeft eind jaren 80 - begin jaren 90 een reguliere woonfunctie gekregen. De recreatiewoning Oosvlietweg 49b wordt al vanaf 1985 permanent bewoond. Gelet op deze langdurige permanente bewoning heeft de raad afgewogen of bestemming van dit gebruik door toekenning van een woonbestemming aan dit perceel strekt tot een goede ruimtelijke ordening. De andere twee recreatiewoningen zijn identiek aan de hiervoor genoemde woning. Gelet op de geschiedenis van deze bouwwerken en de situering hiervan in een bestaand lint met voornamelijk burgerwoningen en een goed toegankelijke openbare weg, meent de raad dat deze bestemmingswijziging in dit specifieke geval ruimtelijk- planologisch inpasbaar is. De opgenomen woonbestemmingen sluiten direct aan op de bestaande woonpercelen. De situatie van de woningen aan het Laantje van Kampen is volstrekt anders. Daar ging het om een groot aantal voormalige tuinhuisjes bij volkstuinen, waarvan vele illegaal zijn uitgebreid/verbouwd tot 'recreatiewoningen'. Deze percelen zijn in tegenstelling tot de eerder genoemde percelen gesitueerd midden in een agrarisch gebied met landschapswaarden en langs een landweggetje, die verkeerstechnisch gezien, niet aan de eisen voor een ontsluitende functie van een woongebied voldoet. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk om aan deze percelen een andere bestemming te geven, dan de bestemming recreatiewoning. In de situaties ter plaatse waar sprake is van permanente bewoning, is van gemeentewege een persoonlijke gedoogbeschikking afgegeven, zodat hier een uitsterfconstructie geldt. De stelling van reclamant dat de bedoelde woonbestemmingen tot een waardevermindering van andere woningen ter plaatse zullen leiden, kan de raad niet volgen.
- c. Op het perceel Oostvlietweg 26a is al vele jaren een garagebedrijf, RD Autoservice, gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn inderdaad daar ooit illegaal gestart en zijn dan ook in strijd met het genoemde bestemmingsplan. Vanwege tijdsverloop is echter besloten om de handhavingprocedure tegen dit strijdig gebruik te staken. Het strijdig gebruik en de bebouwing zijn in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd, echter deze mogen niet worden uitgebreid. De gemeente is met de eigenaren van beide percelen in gesprek om te komen tot een integrale sanering van de bedrijfsactiviteiten.
- d. De gietijzeren kilometerpalen zijn aangewezen als gemeentelijk monument en worden in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan aangeduid met het dichtstbijzijnde adres. De basalt kilometerpalen hebben echter niet de status van gemeentelijk monument en worden dan ook niet aangegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

41. Van Cromvoirt Adviseurs namens de heer B. Hoogendoorn, Oostvlietweg 51a

Zienswijze

Reclamant wenst de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te staken en in plaats daarvan een woning te bouwen. Op grond van de Ruimte voor ruimte- regeling zou het bestaande bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 725 m² te klein zijn. Verzocht wordt om op grond van de versoepelde ruimte voor ruimte- regeling en planologische belangen, zoals verkeersveiligheid, leefkwaliteit en natuur de huidige bedrijfsbestemming te transformeren naar een woonbestemming.

Reactie

In tegenstelling tot hetgeen door reclamant wordt aangenomen, is de Ruimte voor ruimte- regeling niet zodanig versoepeld dat er minder gesloopt kan worden voor de bouw van een compensatiewoning. In de herziening van de Ruimte voor ruimte- regeling is de mogelijkheid gecreëerd om fysieke sanering te combineren met een financiële bijdrage in een fonds. In dit kader wordt verder verwezen naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.4. De op het perceel van reclamant aanwezige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is te weinig om op individuele basis in aanmerking te komen voor toepassing

van de Ruimte voor ruimte- regeling. Opgemerkt wordt dat het wel mogelijk is om de bestaande bedrijfsbebouwing op deze locatie in te zetten voor Ruimte voor ruimte- sanering samen met bedrijfsbebouwing van een andere locatie, mits er op beide locaties sprake is van kwaliteitswinst en het gezamenlijke oppervlak van de te saneren bedrijfsgebouwen minimaal 1000 m² bedraagt. Voor elke 1000 m² te saneren bedrijfsgebouwen zou één compensatiewoning gerealiseerd kunnen worden, mits ook aan de overige voorwaarden van de regeling wordt voldaan. Overeenkomstig de met reclamant op 20 oktober jl. gemaakte afspraak wordt de huidige bedrijvenbestemming in vast te stellen bestemmingsplan gehandhaafd. Indien een gezamenlijke bedrijfssanering in de toekomst aan de orde is, zal de situatie te zijner tijd worden bezien.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

42. Hoogheemraadschap van Rijnland

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied 2011 voorziet in een verbreding van de Ringsloot van de Zoetermeerse Meerpolder, aan de westzijde van de N206, ten behoeve de aanvoerroute naar de in de Nieuwe Driemanspolder te realiseren piekberging. Om het watertransport naar de piekberging te kunnen realiseren is echter niet alleen verbreding van de Ringsloot noodzakelijk. Ten behoeve hiervan dienen ook de Limietsloot op de grens tussen gemeente Zoetermeer en gemeente Leidschendam-Voorburg te worden verbreed, bruggen worden aangepast en inlaatwerken te worden gerealiseerd. Verzocht wordt voor de aanleg van de inlaatconstructie en de waterpartij, inclusief kades, een ruimtereservering aan de oostzijde van de N206 in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie

Voor de toekomst van Stompwijk zijn 2 hoofdlijnen van beleid van belang. De eerste gaat over het vitaal houden van het dorp als woon en werkkern. De tweede gaat over Stompwijk in relatie tot de toenemende vraag naar recreatie en natuurbeleving. Van belang hierbij zijn de overgangen van Stompwijk naar het buitengebied. Voor de onderhavige locatie is vooral de overgang van kern naar landschap van belang voor de toenemende vraag naar recreatiebeleving van het landschap. Het voorgestelde ontwerp voor de inlaatconstructie en waterpartij heeft hierop een negatieve invloed en is naar oordeel van de raad niet passend in het toekomstperspectief van het gebied. Het ontwerp kan door haar grootte en zwaar civieltechnisch karakter niet worden ingepast binnen het voorgestane profiel van Stompwijk. Dit geldt met name voor de verschuiving van de overgang van het boezemwater naar de Ringsloot. Het opschuiven en de grootte van het boezemwater heeft een te grote landschappelijke impact. Gelet echter op het grote belang van het ter plaatse te realiseren wateraanvoertracé voor de piekberging in de Nieuwe Driemanspolder, is in overleg met reclamant naar alternatieven gezocht. Er is overeenstemming bereikt over een alternatief plan. In dat plan komt het nieuwe inlaatpunt op de locatie van het huidige inlaatpunt en de Ringsloot wordt vanaf het inlaatpunt direct verbreed tot 25 meter. De kades worden voorzien van groen. De ruimtelijke randvoorwaarden worden verder uitgewerkt in een nieuw ontwerp met als doel een zo klein mogelijke landschappelijke aantasting. Op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan hebben de betreffende gronden een passende bestemming gekregen, waaronder de bestemmingen 'Water' en 'Verkeer'. De bijbehorende regels zijn waar nodig hierop aangevuld. Voor zover voor het realiseren van de aanvoerroute bestaande functies in het vast te stellen bestemmingsplan zijn 'wegbestemd', is met reclamant een bestuursovereenkomst gesloten, waarmee onder andere het risico van planschade is gedekt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

43. De heer M. van Wijk namens Pitch & Putt Golf Leidschendam BV, De Star 51

Zienswijze

- a. In de in bestemmingsplan opgenomen visie over ruimtelijke kwaliteiten van het gebied is onder paragraaf 3.8 Recreatie (punt 3.8) ten onrechte geen melding gemaakt van het bedrijf, Pitch en Putt golf, de tennisbanen, de horecagelegenheid en de bij dit bedrijf behorende toekomstige ontwikkelingen.
- b. Er zijn bezwaren tegen het realiseren van volkstuinencomplex naast het betreffende bedrijf. Een volkstuinencomplex draagt niet bij aan de toekomstige ontwikkeling van het bestemmingsplan en belemmert de verdere ontwikkeling van De Star. Verzocht wordt om realisering van een 'Driving Range' op de plek van het volkstuinencomplex mogelijk te maken.
- c. Verzocht wordt om de realisatie van een nieuw clubgebouw/horecapand van 900 m² BVO met meerdere bouwlagen, dicht bij de golfbaan mogelijk te maken. De het in ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor een clubgebouw van één bouwlaag en met een oppervlakte van maximaal 250 m² is gezien de door reclamant beoogde bedrijfsontwikkeling nu niet meer realistisch.
- d. Aankoop van de kavel aan de Star 51 door de gemeente ten behoeve van het volkstuinencomplex zou een oplossing kunnen bieden. In dit geval zitten de volkstuinen precies op de scheiding van de woonwijk enerzijds en de golfbanen anderzijds. De huidige tennisbanen kunnen dan verplaatst worden naar het 'paardenweide' naast de golfbanen. Reclamant is bereid over mogelijke oplossingen met de gemeente mee te denken.

Reactie

- a. In de toelichting (paragraaf 3.8 Recreatie) van het vast te stellen bestemmingsplan wordt een passage over de Pitch & Putt golfbaan ter plaatse van De Star opgenomen.
- b. De bestemming 'Recreatie – Volkstuin' bij de De Star is in het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van een elders in de gemeente uit te plaatsen volkstuinencomplex. De locatie van het nieuwe volkstuinencomplex en de Pitch & Putt golfbaan liggen aan de rand van Leidschendam, in het recentelijk aangelegde natuur- en recreatiegebied Leidschendammerhout als onderdeel van de Landinrichting Leidschendam. Met dit recreatiegebied is een duidelijke ruimtelijke en functionele begrenzing ontstaan tussen de stad en het land. Deze begrenzing is van belang voor de kwaliteit van de rand van de bebouwde kom en is daarmee een visitekaartje. Er is o.a. een parkeervoorziening aangelegd, waardoor een overgangszone stad land is ontstaan, waarbinnen meerdere functies, onder voorwaarden, ondergebracht kunnen worden. In deze overgangszone zijn functies bedacht die hier passend worden geacht en landschappelijk goed kunnen worden ingepast. In het bestemmingsplan zijn hiervoor dan ook specifieke regels opgenomen. De volkstuinen vormen een integraal onderdeel van de landinrichting en dragen bij aan een groen overgang naar het open gebied. De door reclamant bestreden locatie voor de volkstuinen is in stand gekomen na jaren overleg met de betrokken volkstuinvereniging, waarover ook met de beheerder van het gebied (Groenservice Zuid-Holland) concrete afspraken zijn gemaakt. Reclamant wordt dan ook geacht op de hoogte te zijn geweest van de komst van de volkstuinen bij De Star, op het moment dat hij met de beheerder van het gebied in zee ging. De uitbreidingsplannen van reclamant waren niet eerder bij de gemeente bekend gemaakt. Het in dit stadium afzien van de voorgenomen bestemming voor de volkstuinen, zou getuigen van onbehoorlijk bestuur en is bovendien in strijd met het vertrouwensbeginsel. Daarnaast heeft de door reclamant voor zijn bedrijf beoogde ontwikkeling een te grote negatieve landschappelijke en functionele impact voor de rand van het buitengebied. De voorgestelde bebouwingslocatie en het gewenste bouwvolume tasten het landschap te veel aan. Ook het feit dat binnen het gebied teveel de nadruk op de bedrijfsmatige activiteiten van de Pitch & Putt komt te liggen en de daaraan gekoppelde verkeerstoename maken dat de plannen van reclamant naar oordeel van de raad in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en daarom niet inpasbaar zijn.
- c. Zie b.
- d. Het is niet wenselijk om de bestaande tennisbanen te verplaatsen naar het voorgestelde gebied. Het gebruik van de tennisbanen kent een intensieve(r) gebruikskarakter hetgeen te landschappelijke waarden ter plaatse van de randzone te veel zal aantasten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

44. DAS Rechtsbijstand, namens de heer J.J. van Wissen, Stompwijkseweg 5

Zienswijze

- a. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet voor het betreffende perceel in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' waarmee de gehele woning onder het overgangsrecht is gebracht. Verzocht wordt om een positieve woonbestemming aan het perceel toe te kennen om aldus de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
- b. Het is in strijd met rechtszekerheid om de woning onder het overgangsrecht te brengen nu het voornemen ontbreekt om de agrarische bestemming op korte termijn te realiseren. Immers, reeds vóór het thans vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' heeft het perceel een agrarische bestemming gekregen.
- c. De onzekere planologische situatie maakt dat het perceel praktisch onverkoopbaar is geworden hetgeen een aanmerkelijke schadepost oplevert.

Reactie

- a. Het perceel Stompwijkseweg 5 is gesitueerd langs de Rijksweg A4. Dit perceel en de aangrenzende percelen Stompwijkseweg 3 en 7 zijn eind jaren tachtig door de Staat, vertegenwoordigd door de dienst Domeinen (hierna te noemen: de Staat), aangekocht ter verbreding van de Rijksweg A4. De raad heeft op verzoek van de Staat in 1993 het bestemmingsplan 'Verbreding Rijksweg A4' vastgesteld ten behoeve van de voorgenomen verbreding. In dat bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor rijks-, provinciale- en overige wegen, met daarbij behorende berm, trottoirs en andere bouwwerken. De bebouwing op het perceel Stompwijkseweg 7 is destijds door de Staat gesloopt. De bebouwing op de percelen Stompwijkseweg 5 (nu eigendom van reclamant) en 3, twee woningen onder één kap, is echter niet gesloopt. Kennelijk omdat de verbreding van de Rijksweg A4 uiteindelijk niet op de betreffende percelen heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van het perceel wordt het volgende opgemerkt. De Staat heeft dit perceel met de daarop aanwezige woning in 2004 doorverkocht aan reclamant. Zowel het gebouw (de woning) als het in gebruik nemen hiervan ten behoeve van de woonfunctie is in strijd met de ter plaatse geldende bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Het gebouw mag onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Verbreding Rijksweg A4' worden behouden, echter het gebruik valt niet langer onder het overgangsrecht. In de recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari 2011 (201100339/H1 en 201100339/2/H1) ter zake, is overwogen dat het gebruik van de woning als zodanig niet door het overgangsrecht wordt beschermd. Immers, het gebruik van de woning is als zodanig is van 1989 tot 2007 onderbroken geweest. Hiermee is bevestigd dat een woonbestemming dan ook als een nieuwe situatie dient te worden aangemerkt. Ter plaatse van de woning is, als gevolg van de ligging hiervan pal langs de Rijksweg A4, sprake van overschrijding van de geluidsgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidshinder (Wgh) en de luchtkwaliteitseisen als bedoeld in de Wet milieubeheer (Wmb). Gelet op de hiervoor genoemde milieutechnische omstandigheden, is het toekennen van een woonbestemming aan het perceel van reclamant in strijd met de wet en strekt niet tot een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot de opmerking van reclamant dat de planologische situatie in overeenstemming dient te worden gebracht met de feitelijke situatie, wordt opgemerkt dat de woning niet wordt bewoond en niet mag worden bewoond. Gelet hierop is geen sprake van een feitelijke woonsituatie en dus ook geen sprake van een woning.
- b. Ter plaatse van het perceel van reclamant was tot 1993 het bestemmingsplan 'Landelijk gebied gedeeltelijke herziening 1987' van toepassing. Hierin had het perceel de bestemming 'woondoeleinden, eengezinshuis'. De betreffende woning is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Verbreding Rijksweg A4' in 1993 onder het overgangsrecht gebracht. Het perceel heeft thans dan ook de bestemming 'Verkeersdoeleinden' en geen agrarische bestemming, zoals reclamant stelt. Vóór de verkooptransactie heeft de gemeente zowel de Staat als reclamant geïnformeerd over de planologische status van de betreffende woning en de daarbij behorende beperkingen. Dit heeft reclamant er niet van weerhouden om het risico van de

aankoop aan te gaan, zodat de gemeente niet de verantwoordelijkheid kan dragen van de ontstane situatie. Zoals opgemerkt onder punt a. is het toekennen van een woonbestemming aan het perceel, vanwege de milieutechnische aspecten niet aanvaardbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggende bestemmingsplan is aan het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden - Landschapswaarden' toegekend. Deze bestemming sluit het beste aan op de bestemming(en) van het aan het perceel grenzende gebied. Binnen deze bestemming is het mogelijk de betreffende gronden in de toekomst, te betrekken bij de agrarische functie in het gebied.

- c. In tegenstelling tot het standpunt van reclamant is het niet zo dat het perceel onverkoopbaar is geworden primair door de planologische situatie in het voorliggende bestemmingsplan. Immers, het perceel kent al sinds 1993 geen woonbestemming meer en reclamant heeft met die wetenschap het betreffende perceel aangekocht, of had die wetenschap kunnen hebben. Dat het niet mogelijk was om op verzoek alsnog een woonbestemming aan het perceel toe te kennen, was ook al bekend of kon bekend zijn vóór de aankooptransactie. Voor zover reclamant is gedwaald mogelijk door onjuiste informatieverstrekking door de Staat, is dat de gemeente niet aan te rekenen. Verder wordt verwezen naar de reactie onder b.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

45. SUR namens de heer J.M. van de Nouweland en mevrouw M. van de Houwen, Stompwijkseweg 5b

Zienswijze

- a. Op het perceel met een oppervlakte van 0,8 ha bevindt zich een moestuin en wordt verder 3 paarden, 7 kippen met een haan en 5 schapen met 4 lammetjes (tijdelijk) gehouden. Reclamanten besteden dagelijks enkele uren aan de verzorging van de dieren en de moestuin en in het weekend vertoeven zij daar hele dagen. Verzocht wordt om aan het betreffende perceel een woonbestemming toe te kennen, gelet op de bebouwing in de directe omgeving.
- b. Met de in het ontwerpbestemmingsplan beschreven bestemming en het op de kaart weergegeven bouwblok wordt niet de werkelijke feitelijke situatie weergegeven. Subsidiair wordt dan ook verzocht om alle huidige activiteiten op het perceel te legaliseren en in het bestemmingsplan op te nemen. Reclamant verwijst naar zijn brief van 15 juli 2010 waarin is schriftelijk gereageerd is op het aangekondigde legalisatieonderzoek, in verband met de geconstateerde bouwwerken dan wel activiteiten op het perceel.

Reactie

- a. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2001' de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' (AI) en primair waterkering. In het ontwerpbestemmingsplan is dezelfde bestemmingsregeling voortgezet. Op het betreffende perceel worden slechts hobbymatig dieren gehouden. Er is geen sprake van agrarische bedrijfsvoering, noch is er een (voormalige)bedrijfswoning op het perceel aanwezig, die omgezet kan worden naar een burgerwoning. Ook het toepassen van de Ruimte voor ruimte- regeling, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bouw van een burgerwoning in ruil voor de sanering van voormalige bedrijfsbebouwing dan wel kassen, is hier niet aan de orde.
- b. Burgemeester en wethouders hebben reclamant bij brief van 3 oktober 2011 met het kenmerk 649066 nader geïnformeerd over de uitkomst van het bedoelde legalisatieonderzoek, naar de inhoud waarvan wordt verwezen. De paardenstalling op het perceel, met een afmeting van 8,9 m x 10 m, is reeds in het voorliggende bestemmingsplan ingepast. Hiervoor is in het verleden door burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend. Ten behoeve van deze paardenstalling is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding saw-02 (schuilgelegenheid voor vee) opgenomen. Met betrekking tot de overige bouwwerken is onderzocht of legalisatie hiervan toelaatbaar is. Zoals in de bovengenoemde brief aangegeven, acht de raad het van belang van de optimalisatie van de gebruikswaarde van het landelijk gebied door behoud en versterking van de natuur- en cultuurhistorische waarden groot. Op de onderhavige locatie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Terwijl er slechts hobbymatig dieren gehouden worden ten behoeve waarvan meerdere voorzieningen zijn gebouwd. Voorzieningen zoals een paardenbak

zijn slechts mogelijk bij een woonbestemming of agrarische bedrijfsbestemming. Het toelaten van deze voorzieningen op andere bestemming zorgt voor verrommeling van het gebied. Het legaliseren van alle zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en past ook niet binnen de beleidsuitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan. Ook is het niet mogelijk om de overtredingen door middel van een ontheffing of een omgevingsvergunning te legaliseren. Het legaliseren van de geconstateerde overtredingen zou bovendien leiden tot ongewenste precedentwerking. Wel zal in een nader overleg met reclamant worden besproken of en zo ja, welk deel van de oppervlakteverharding dat is aangelegd om de paardenstal te kunnen bereiken, gelegaliseerd kan worden met een omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

46. Ekelmans& Meijer advocaten namens de heer E. Patist, perceel gelegen tussen Stompwijkseweg 11 en 13

Zienswijze

- a. Op het betreffende perceel worden sinds vele jaren paarden gefokt en gehouden. Het gebruik van de stalruimte en de daar bijbehorende gronden voor paarden vloeit voort uit een specifiek door het College van burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning c.q. vrijstelling. Verzocht wordt om aan het perceel de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' toe te kennen.
- b. Subsidiar wordt gesteld dat het bestaande gebruik en de bouwmogelijkheden van de thans toegekende bestemming nagenoeg onmogelijk worden gemaakt door de in het ontwerp te beperkend geformuleerde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo wordt in het ontwerp zelfs het hobbymatig houden, weiden en stallen van paarden verboden. Met de strikte regels worden de grenzen van een goede ruimtelijke ordening overschreden.

Reactie

- a. De betreffende gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2001, de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' (Al). In het ontwerpbestemmingsplan is dezelfde bestemmingsregeling voortgezet. Deze gronden liggen buiten de agrarische bouwpercelen zijn bestemd voor enerzijds de instandhouding en ontwikkeling van agrarische gronden voor de agrarische bedrijfsvoering, anderzijds de bescherming, versterking en/of het herstel van de landschappelijke waarden van die gronden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van en noodzakelijk voor de bestemming dan wel de agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd. Bij brieven van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2011 en d.d. 25 juni 2010 is aan reclamant aangegeven dat het gebruik van de gronden voor het (al dan niet hobbymatig) houden en trainen van paarden in strijd is met het bestemmingsplan, aangezien dit gebruik niet ten dienste staat van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf. Met betrekking tot de aanwezige paardenstal en de kantoor/kantine op het perceel is echter aangegeven, dat tegen deze bouwwerken niet meer handhavend kan worden opgetreden.
Op 22 september 2011 is overleg gevoerd met reclamant, waardoor meer duidelijkheid is ontstaan over de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Reclamant heeft aangegeven dat het betreffende perceel sinds enkele jaren als dependance van zijn bedrijf in Limburg fungeert en uitsluitend voor het fokken/opfokken van paarden wordt gebruikt. Reclamant beschikt hier over ongeveer 5 ha weiland. De overige paardenactiviteiten zijn vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan verplaatst naar Limburg. In het voorliggende bestemmingsplan zijn paardenfokkerijen aangemerkt als agrarisch bedrijf en zijn toegestaan op een agrarisch bouwperceel met de bestemming 'Agrarisch'. Paardenfokkerijen zijn productiegericht, extensief en kennen geen grote verschillen met andere grondgebonden agrarische bedrijvigheid, behalve dat een paard een ander graasgedrag kent dan bijvoorbeeld een koe. Ervan uitgaande dat het in het geval van reclamant om een paardenfokkerij als bedoeld in voorliggende bestemmingsplan gaat, kan dit type bedrijf alsnog worden ingepast in het voorliggende bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening bestaan geen bezwaren tegen het opnemen van een agrarisch bedrijfsperceel, waarbinnen het fokken van paarden en de bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Gelet hierop wordt in het vast te stellen bestemmingsplan ter plaatse van de bestaande gebouwen een passend bouwvlak opgenomen, met de bestemming 'Agrarisch'. Hierbinnen mag het agrarisch bedrijfscentrum (paardenfokkerij) gevestigd zijn. De gronden buiten

het bedrijfscentrum behouden de bestemming 'Agrarische waarden- Landschapswaarden'. Reclamant dient voor de bestaande bouwwerken, die binnen het nieuwe agrarische bouwperceel aanwezig zijn, wel separaat een omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders aan te vragen.

- b. Gelet op de reactie onder punt a, behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen verdere behandeling.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

47. Bouwkundig Adviesburo SCHEMA namens mevrouw A.R. van Rossem, Stompwijkseweg 15

Zienswijze

- a. Ten onrechte is de bestemming van het hoveniersbedrijf geheel geamoveerd. Het hoveniersbedrijf is tot heden bij de Kamer van Koophandel ingeschreven en is er vanwege gevorderde leeftijd en economische situatie sprake van hovenierswerkzaamheden op kleine schaal. De wens is om het bedrijf voort te zetten en zodra de kans zich voordoet over te dragen aan een familielid.
- b. Reclamant heeft reeds op 29 juni 2009 een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente ingediend, welke procedure thans nog loopt. De beoogde verandering van de bestemming betekent een zeer grote bedrijfsschade en vermindering van de intrinsieke waarde van de eigendommen.

Reactie

- a. Het perceel heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' de bestemming 'Landelijke Bedrijven- BL (h)', ten behoeve van een hoveniersbedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het betreffende perceel een woonbestemming toegekend, vanwege de constatering dat ter plaatse sinds enkele jaren geen bedrijf meer actief is geweest, hetgeen reclamant ter plaatse ook heeft bevestigd. Op 13 oktober jl. is overleg gevoerd met reclamant, waarbij de huidige situatie en de wens van reclamant nader zijn besproken. Reclamant heeft nadrukkelijk aangegeven de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te willen voortzetten en in de toekomst over te willen dragen aan een opvolger. Ervan uitgaande dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet geheel zijn beëindigd en in de toekomst zullen worden voortgezet, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan weer een bedrijfsbestemming aan het perceel van reclamant toegekend, overeenkomstig de situatie in het vigerende bestemmingsplan.
- b. Gelet op de reactie onder punt a behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen verdere behandeling.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding.

48. Bouwkundig Adviesburo SCHEMA namens de heer A.J.M. van Leeuwen, Stompwijkseweg 17 en 19

Zienswijze

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de bedrijfsbestemming op de betreffende percelen in een woonbestemming voor 2 woningen. Hoewel er ter plaatse geen grootschalige bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, is hier wel degelijk sprake van een bedrijfsvoering, die deel uitmaakt van het inkomen van betrokkene. De wens is om de oorspronkelijke opslagbedrijfsbestemming met de daarbij behorende dienstwoningen als zodanig voort te zetten en in de toekomst geheel aan familie over te dragen.
- b. Reclamant heeft reeds op 29 juni 2009 een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente ingediend, welke procedure thans nog loopt. De beoogde verandering van de bestemming betekent een zeer grote bedrijfsschade en vermindering van de intrinsieke waarde van de eigendommen.

Reactie

- a. Het perceel heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' de bestemming 'Bedrijven- B (o)-, ten behoeve van een opslagbedrijf. Bij brief van 31 maart 2011 met

het kenmerk RJB/2011/222290/233637/539104/546930/574204 is aan reclamant medegedeeld dat vanwege de constatering dat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en hetgeen reclamant ter plaatse heeft bevestigd, het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming heeft gekregen. Op 13 oktober jl. is overleg gevoerd met reclamant, waarbij de huidige situatie en de wens van reclamant nader zijn besproken. Reclamant heeft nadrukkelijk aangegeven de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te willen voortzetten en in de toekomst over te willen dragen aan zijn zoon. Ervan uitgaande dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet geheel zijn beëindigd en in de toekomst zullen worden voortgezet, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan weer een bedrijfsbestemming aan het perceel van reclamant toegekend, overeenkomstig de situatie in het vigerende bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse uitsluitend opslag mogen betreffen, overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan.

- b. Gelet op de reactie onder punt a behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen verdere behandeling.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding.

49. Mevrouw C. den Hoed-Kok, Stompwijkseweg 23a

Zienswijze

Verzocht wordt om een gedeelte van het bedrijfsperceel richting de openbare weg dat op de verbeelding is omschreven als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', onder de bedrijfsbestemming te brengen.

Reactie

De zienswijze betreft kennelijk de ontsluiting van het bedrijfsperceel. Dit bedrijfsperceel maakt deel uit van een sanering in het kader van een Ruimte voor ruimte-project. Gelet hierop zal de bedrijfsbestemming op dit perceel komen te vervallen, zodat verruiming hiervan ook niet meer aan de orde is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

50. De heer J.C. van der Krogt, Stompwijkseweg 27

Zienswijze

Verzocht wordt om de grond gelegen ten zuidwesten van Stompwijkseweg 27 met de bestemming 'Agrarisch met waarde- Landschapswaarden', toe te voegen aan het bouwvlak van het betreffende Agrarische bedrijfscentrum.

Reactie

Dit deel van het perceel is buiten het bouwvlak gelaten omdat er de bouwmogelijkheid is opgenomen op het perceel Stompwijkseweg tussen nr. 38 en 40. Op het laatst genoemde perceel is het mogelijk om een (burger)woning te bouwen ter vervanging van de bouwvallige voormalige bedrijfswoning genummerd Stompwijkseweg 25. Verplaatsing van deze bouwmogelijkheid had o.a. te maken met de technische onmogelijkheid om de betreffende woning op de huidige plek te vervangen, zonder risico's voor de bedrijfswoning genummerd Stompwijkseweg 27. Gelet hierop is de voormalige bedrijfswoning genummerd Stompwijkseweg 25, die al geruime tijd geen dienst meer doet als bedrijfswoning, buiten het agrarische bouwvlak gelaten en mag op deze plek dan ook niet meer herbouwd worden. Wel is dat stukje perceel toegevoegd aan het agrarisch bestemmingsvlak.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

51. De heer J. van der Krogt namens Van der Krogt BV, Stompwijkseweg 29

Zienswijze

- a. Reclamant stelt dat na bestuurlijk overleg met de gemeente de opslag van zand en grond aan de rechterzijde van het erf is geconcentreerd. Verzocht wordt om het bouwblok te vergroten zodat de rechterzijde van het erf inclusief de oude mestsilo waar het zand is opgeslagen en de gemaakte grond vakken daar binnen vallen.
- b. Door de aanvoerroute voor zwaar vrachtverkeer over de Stompwijkseweg af te sluiten en de opslag ter plaatse te verbieden, wordt een deel van bedrijfsvoering onmogelijk gemaakt en een deel van de inkomsten ontnomen. Verzocht wordt om voor het betreffende bedrijf een uitzondering te maken dan wel met spoed een andere opslaglocatie aan te wijzen waar de bedrijfsvoering voortgezet kan worden.
- c. Verzocht wordt om de mogelijkheid te bieden voor uitbreiding van de bedrijfsgebouwen naar de huidige norm.

Reactie

- a. Uit de uitspraak van 6 juni 2007 (200606046/1) van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ter zake blijkt dat bij de vaststelling van de grondopslag in redelijkheid kon worden uitgegaan van de in 2005 waargenomen opslag in de silo en het gemarkeerde rechtergedeelte van het bedrijfscentrum. In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, is dit gedeelte van het perceel abusievelijk niet opgenomen in de verbeelding. In het nog vast te stellen bestemmingsplan, zal het bestemmingsvlak zodanig worden verruimd dat de betreffende silo en het betreffende rechtergedeelte daarbinnen vallen.
- b. Ten aanzien van het zware verkeer over de Stompwijkseweg wordt opgemerkt dat de fysieke situatie van de weg verkeersmaatregelen, die het gebruik van de weg beperken, noodzakelijk maakt. Het loonwerkbedrijf van reclamant heeft ruimtelijk- planologisch gezien geen binding met het buitengebied en zorgt mede voor een stroom van zwaar bedrijfsverkeer over de Stompwijkseweg. Dit soort bedrijvigheden dient dan ook te worden gevestigd op bedrijventerreinen. Hoewel niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied niet gewenst zijn, behouden de bestaande niet-agrarische bedrijven hun bestaande rechten. De raad heeft de bestaande bouwmogelijkheden van de huidige (legale) niet agrarische bedrijven in het buitengebied in het voorliggende bestemmingsplan behouden, zodat geen sprake kan zijn van beperking van de huidige bouwmogelijkheden. Dat het bedrijf een deel van de werkzaamheden niet zou kunnen uitvoeren, is thans niet aan de orde. Met betrekking tot het verzoek van reclamant om met spoed een andere opslaglocatie aan te wijzen waar de bedrijfsvoering voortgezet kan worden, wordt opgemerkt dat de gemeente geen concrete voorstellen behoeft te initiëren voor uitplaatsing. Reclamant draagt immers een eigen verantwoordelijkheid om naar een voor de toekomst van het bedrijf duurzame locatie op zoek te gaan. Voorts geldt voor alle bestemde bedrijven in het buitengebied dat een toekomstige sanering in principe mogelijk is met toepassing van de Ruimte voor ruimte- regeling. Wel dient aan de daarvoor geldende randvoorwaarden te worden voldaan.
- c. Op grond van artikel 8.2.3 sub c van de regels geldt voor het betreffende perceel een maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 985 m². Zoals hierboven opgemerkt, heeft de raad de bestaande bouwmogelijkheden van de huidige (legale) niet agrarische bedrijven in het buitengebied in het bestemmingsplan behouden, zodat geen sprake kan zijn van beperking van de huidige bouwmogelijkheden. Voor zover een toekomstig verzoek om uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, het toegestane maximale oppervlak ter plaatse overschrijdt, zal het wegens strijd met het bestemmingsplan worden afgewezen. Een dergelijke uitbreiding wordt in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

52. De Koning & Witzier namens de heer A.Th Knijnenburg en mevrouw A.M.E. van der Arend-Warmerdam, Stompwijkseweg 33

Zienswijze

- a. Op deze locatie heeft de heer Warmerdam in het verleden een veehouderijbedrijf geëxploiteerd. De locatie wordt op dit moment ter verkoop aangeboden. Verzocht wordt om de bestemming van

het bouwblok bij de woning te wijzigen in woondoeleinden en de bestemming van de achtergelegen bebouwing in bedrijven met categorie 3.

- b. Voorts wordt verzocht om de diepte van de bouwkaavel te vergroten, zodat een uitbreiding dan wel herschikking van de gebouwen in een lengterichting gerealiseerd kan worden.
- c. Verzocht wordt om ten behoeve van het perceel aan de overzijde van de weg, waarop een schuur staat, een bouwblok op te nemen.

Reactie

- a. Het betreffende perceel kent in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch', waar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Op 29 september jl. is nader overleg gevoerd met reclamanten, waarbij is aangegeven dat het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning aanvaardbaar wordt geacht. Echter het toevoegen van een nieuwe bedrijfsbestemming aan de achtergelegen bebouwing is in strijd met het beleid dat de raad voor het landelijk gebied nastreeft. Voor de nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de reactie van de raad onder paragrafen 3.1.2 en 3.1.3. Reclamanten hebben bij e-mail bericht van 13 oktober jl. aangegeven in te willen stemmen met de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel in een woonbestemming. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt overeenkomstig afspraak met reclamanten, een woonbestemming met een passend woonvlak opgenomen. De voormalige agrarische gebouwen kunnen in combinatie met de woonfunctie worden gebruikt voor een aantal niet-agrarische functies, zoals bed & breakfast, mits wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Voorts wordt opgemerkt dat te zijner tijd een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Voor verdere mogelijkheden wordt verwezen naar artikel 21 van de regels.
- b. Gelet op de reactie onder punt a, behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen verdere behandeling.
- c. De gronden waar de betreffende schuur is gesitueerd, hebben de bestemming '*Agrarisch met waarden- Landschapswaarden*' (AW-L). Ten behoeve van deze schuur is op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan de aanduiding '*specifieke vorm van agrarisch met waarden-agrarische bebouwing*' (saw-02) opgenomen. Op grond van artikel 6.1.1 sub g van de regels zijn deze gronden mede bestemd voor de bestaande schuilgelegenheden voor vee met daarbij behorende voorzieningen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

53. De heer B. Vader namens Stal de Krom, Stompwijkseweg 33d

Zienswijze

- a. Het bedrijf van reclamant, genaamd Stal de Krom, betreft een entrainment, vergelijkbaar met een sportstal. Het doel van het bedrijf is de drafsport: trainen van dravers. De paarden zijn van eigenaren die onder het toezicht van reclamant gestald worden, waarna reclamant de training en de dagelijkse verzorging op zich neemt.
- b. Er staat veel meer oppervlakte aan bebouwing op het bedrijfsperceel (598 m²) dan de oppervlakte die volgens de regels van het bestemmingsplan (245 m²) toegestaan is. Verzocht wordt om de aanwezige bouwwerken op het perceel, te weten de paardenstalling, kippenhok, schuur, mestopslag, hooitas, tractorstalling, longeerbak en quarantaine box die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering in het bestemmingsplan op te nemen. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de toekomstige bedrijfswoning.
- c. Verzocht wordt om een toekomstige uitbreiding van de bedrijfsvoering ter plaatse mogelijk te maken. Reclamant wenst het aantal paardenboxen te verruimen naar 15, een overdekte stapmolen en een paddock te plaatsen.

Reactie

- a. Artikel 5 van de regels is op grond van overgelegde gegevens van reclamant over de aard van de bedrijfsvoering aangepast.
- b. Het maximum toegestane oppervlak aan gebouwen in artikel 5.2.3 van de regels is verruimd naar 650 m². Daarbij is rekening gehouden met een toekomstige herinrichting van het perceel, inclusief de bouw van een bedrijfswoning. De voor de bedrijfsvoering gewenste bebouwing dient binnen de

voor het perceel op de verbeelding opgenomen bouwvlak te worden ingepast. Opgemerkt wordt dat voor de bouw altijd eerst aangetoond dient te worden dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Dit geldt ook voor de bouw van een bedrijfswoning, waarbij bovendien geldt dat deze pas mag worden gebouwd als de overige bedrijfsbebouwing is gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen bij de toets van de noodzaak van de bebouwing advies inwinnen bij een agrarische deskundige.

- c. Voorzieningen zoals een stapmolen en een langeerbak zijn toegestaan, mits deze binnen de regels van het bestemmingsplan zijn toegestaan en noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Voorts wordt opgemerkt dat voor het realiseren van een stapmolen en een langeerbak een omgevingsvergunning is vereist. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder b.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

54. Ekelmans & Meijer Advocaten namens de heer Lehnen (Arion Aanhangwagens), Stompwijkseweg 33i

Zienswijze

- a. Het onafgebroken gebruik van de woning sinds 1979, valt zowel onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Leidschendam 1978' als onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2001'. Verzocht wordt om op grond van de rechtspraak de woning in het voorliggende bestemmingsplan positief te bestemmen.
- b. De bestemming 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding 'opslagbedrijf aanhangwagens', beperkt de onderneming in haar gebruiksdoeleinden en wijkt ook af van de gebruiksmogelijkheden die op grond van het thans geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Exploitatie van de onderneming is slechts mogelijk als ter plaatse ook de bouw, reparatie en verhuur van aanhangwagens kan plaatsvinden. Ook het bestaande gebruik van de bij het bedrijf behorende werkplaats, kantine en kantoor dient uitdrukkelijk te worden toegestaan.
- c. Gezien de omvang van de onderneming en in het belang van een goede bewaking van de onderneming dient de mogelijkheid van een bedrijfswoning in het bestemmingsplan opgenomen te worden.
- d. De in artikel 8.2.3 opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 9 meter, beperkt de onderneming om bedrijfsactiviteiten uit te breiden, met o.a. een werkplaats. Reclamant heeft een bouwvergunning voor een loods met een hoogte van 10 meter.
- e. De onderneming is niet correct op de plankaart ingetekend en wordt beperkt door de opgelegde maximale oppervlakte van de gebouwen. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak en het bouwvlak uit te breiden, van de noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden voor iedere onderneming gebruik wordt gemaakt.

Reactie

- a. Het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en opstallen uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied Leidschendam 1978" is van toepassing voor vormen van gebruik, die in strijd zijn met dat plan en die al bestonden op het tijdstip waarop dat plan van kracht werd. In het geval van dit plan ligt de peildatum op 17 februari 1984, waarop bij Koninklijk Besluit over dit plan is beslist. Reclamant stelt dat hij sinds 1979 onafgebroken op het perceel heeft gewoond zodat dit gebruik, gelet op de bedoelde peildatum, onder de beschermende werking van het overgangsrecht zou vallen. Reclamant heeft ter ondersteuning van deze stelling bij zijn zienswijze een 9-tal verklaringen overgelegd, die volgens hem bewijzen dat zijn stelling over de aanvang van de bewoning op het perceel juist is. De verklaringen (alle al daterend uit 2004) tonen naar oordeel van de raad niet aan dat reclamant in persoon sinds 1979 onafgebroken op het perceel woont. Daarnaast is de bandbreedte van bewoning in de verklaringen (variërend tussen 1977 en 1992) zo ruim, dat daaraan in feite geen enkele betekenis kan worden toegekend. Nu reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij inderdaad op de peildatum voor het overgangsrecht 'gebruik' uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied Leidschendam 1978" op het perceel woonachtig was en sindsdien daar onafgebroken woonachtig is geweest, faalt diens beroep op deze overgangsrechtelijke bescherming. In tegenstelling tot wat reclamant stelt in zijn zienswijze, is er ook geen sprake van het meerdere malen onder het overgangsrecht brengen van het gebruik van de gronden/opstallen op het perceel. Noch op grond van het bestemmingsplan "Landelijk gebied

Leidschendam 1978” noch op grond van het plan “Landelijk Gebied 2001” genoot dit gebruik overgangsrechtelijke bescherming. Gelet hierop, en gezien het feit dat over het strijdige gebruik van het betreffende perceel al geruime tijd voor het in procedure brengen van het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied een handhavingstraject is ingezet, is de gemeente niet gehouden om het ‘wonen’ ter plaatse positief te bestemmen.

- b. De betreffende aanduiding bij de bedrijfsbestemming in artikel 8 van de regels is aangevuld met reparatiebedrijf en groothandel in aanhangwagens. Deze aanduiding is dekkend voor de bouw- en reparatiewerkzaamheden. Opgemerkt wordt dat er voor de bestaande werkplaats, kantine en kantoor echter nimmer een bouwvergunning is afgegeven. Dat neemt echter niet weg dat deze bebouwing en het gebruik hiervan ten behoeve van de bedrijfsvoering in aanhangwagens, binnen de genoemde bestemming passen. Deze bebouwing kan echter pas worden gelegaliseerd, indien hiertoe bij burgemeester en wethouders een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Een vergunning kan worden afgegeven indien aan de relevante wettelijke vereisten wordt voldaan. Een verdere verruiming van de bedrijfsbestemming zou naar oordeel van de raad in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
- c. Bedrijfswoning bij niet-agrarische bedrijven worden in het bestemmingsplan slechts toegestaan, voor zover deze bestaand en legaal zijn. In dit geval is geen sprake van een bestaande bedrijfswoning, zodat het alsnog bouwen van een bedrijfswoning niet wenselijk is. Dit sluit aan op het algemeen beleid voor het buitengebied, waarbij uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid en de daarbij behorende bebouwing wordt tegengegaan. Bedrijven die niet bijdragen aan het agrarische landschappelijke karakter mogen niet worden uitgebreid. De huidige bedrijfsfunctie ter plaatse heeft bovendien een negatieve impact op de kwaliteit van de Stompwijkseweg als recreatieve en cultuurhistorische hoofdroute van het buitengebied.
- d. De reeds verleende vergunningen voldoen aan het vigerende bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan. Immers, beide plannen kennen een beperkte afwijkmogelijkheid voor bouwhoogten. Het genoemde bouwplan past hierbinnen.
- e. De bedrijfssituatie is naar oordeel van de raad juist op de verbeelding aangegeven. Het bouwvlak is passend gemaakt op de bestaande gebouwen en het volgens de regels maximum toegestane oppervlak aan gebouwen komt overeen met de bestaande situatie. De toegestane oppervlakte voor gebouwen is niet verminderd. Voorts wordt verwezen naar het onder c. genoemde beleid. Dit beleid wordt ondersteund door de provinciale Verordening Ruimte. Niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied mag slechts éénmalig enigszins uitbreiden. Deze uitbreidingsruimte is onder het regiem van de voorgaande bestemmingsplannen reeds benut. Verder wordt verwezen naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.2.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels.

55. Alfa accountants en adviseurs namens de heer D.A.M. Kerkvliet, Stompwijkseweg 41

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om de aanduiding van het perceel van reclamant als ‘kleinschalig agrarisch bedrijf’ te wijzigen in ‘volwaardig of reëel grondgebonden agrarisch bedrijf’. Het betreffende bedrijf is altijd een volwaardig bedrijf geweest en er zijn concrete stappen ondernomen om het agrarisch bedrijf ook in de toekomst als ‘volwaardig’ te blijven exploiteren.
- b. Verzocht wordt om de archeologische bestemming van het bouwvlak te wijzigen van een ‘hoge verwachting’ naar een ‘lage verwachting’. De toegekende bestemming betekent een grote beperking om op het bouwperceel wijzigingen door te voeren.

Reactie

- a. Op de verbeelding van het vast te bestemmingsplan wordt niet langer onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en volwaardige/reële grondgebonden agrarische bedrijven. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.1.
- b. De indeling van de archeologische waarden is gebaseerd op het provinciaal archeologisch beleid. Aanpassing hiervan zou strijd hiermee opleveren. Een aanpassing is bovendien niet noodzakelijk, aangezien de agrarische functie en bijbehorende bebouwing binnen beide bestemmingen mogelijk zijn, zij het onder specifieke voorwaarden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

56. Mevrouw A. Groenewegen, Stompwijkseweg 46a

Zienswijze

Verzocht wordt om binnen dit bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden om op het perceel van reclamant een bed & breakfast (B&B) te starten om inkomsten te genereren. Als argument wordt aangegeven dat het hoofddoel van het perceel 'Wonen' zal blijven en de overlast van verkeer beperkt zal blijven vanwege parkeren op eigen terrein en geen constante bezetting. Gesteld wordt dat de betreffende locatie een voormalige woonboerderij betreft. Nu de gemeente onder strikte voorwaarden een B&B toelaat bij woonboerderijen dan wel agrarische bedrijven zou een B&B ook in het onderhavige geval prima passen, zonder dat er ruimtelijk veel verandert.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de uitoefening van activiteiten, zoals B&B, uitsluitend mogelijk gemaakt bij volwaardige agrarische bedrijven en bij woonboerderijen. Woonboerderijen zijn voormalige agrarische bedrijfspercelen waarop vaak nog de voormalige boerderij (bedrijfswoning) aanwezig is en er sprake is van een 'overschot' aan gebouwen, zoals de schuren en/of stallen. Na het stopzetten van het boerenbedrijf komen de betreffende gebouwen gedeeltelijk 'leeg' te staan. Deelactiviteiten bij woonboerderijen zijn bedoeld om de overschot aan gebouwen, welke vaak een cultuurhistorische waarde hebben, gebruikswaarde te geven en te kunnen onderhouden. Een andere mogelijkheid bij voormalige agrarische bedrijven is om de boerderij te splitsen in twee woonbestemmingen. Bij splitsing van een woonboerderij in twee woonbestemmingen, zoals in het geval van reclamant, wordt er vanuit gegaan de overtollige bebouwing daarmee reeds een nieuwe invulling heeft gekregen, namelijk als woningen met de bijbehorende bijgebouwen. In een dergelijk geval wordt het uitoefenen van andere activiteiten, mede vanwege wildgroei van deze activiteiten, niet wenselijk geacht. Hoewel bij het betreffende perceel sprake is van een voormalig agrarische bedrijfswoning, is deze bedrijfswoning in voorgaande jaren gesplitst in twee woningen en zijn de voormalige stallen gesaneerd of hergebruikt. Gelet op het feit dat de betreffende woonboerderij in het verleden reeds is gesplitst, is het uitoefenen van een B&B op deze locatie niet mogelijk. Dat er ruimtelijk niet veel verandert, dan wel de uitoefening van deze activiteiten geen verkeersoverlast zal veroorzaken, doet hier niets aan af.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

57. De heer J.C. Bregman en mevrouw A.M. Bregman Fransen, Stompwijkseweg 46b

Zienswijze

Verzocht wordt het bedrijf 'de Bregshop' op te nemen in het bestemmingsplan om daarmee recht te doen aan alle agrarische bedrijven in landelijk gebied en zodoende, de voor de agrarische sector gewenste activiteiten van de Bregshop voor de toekomst veilig te stellen.

Reactie

De afgelopen jaren zijn diverse verzoeken bij de gemeente ingediend om de provinciale Ruimte-voor ruimte- regeling toe te passen. Ook reclamant heeft in dit kader gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn glastuinbedrijf op het onderhavige perceel te saneren, in ruil voor twee compensatiewoningen. De raad heeft gelet op het belang van de (voortgang van de) sanering van de betreffende kassen-bedrijven voor het buitengebied in het algemeen en voor de betrokken bedrijven in het bijzonder het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied- Ruimte voor Ruimte 2010' vastgesteld. Dat bestemmingsplan is op 17 september 2010 in werking is getreden. In verband met die ruimtelijke procedure heeft reclamant een anterieure overeenkomst ondertekend, waarin (artikel 5) het sloopvereiste van de bedrijfsopstallen is opgenomen. Bij brief van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2010 met het kenmerk RJB/2010/12564 is reclamant nader geïnformeerd inzake de invulling van deze bepaling. Het uitgangspunt voor de toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling is dat alle voormalige bedrijfsopstallen dienen te worden gesloopt. Echter, voor zover de bestaande voormalige bedrijfsopstallen (niet zijnde een woning) gesitueerd zijn binnen het 'nieuwe' woonvlak en het toegestane bouwvolume

van de (bij) gebouwen worden overschreden, mogen deze opstallen (niet zijnde transparante bebouwing, zoals kassen) onder het overgangsrecht gehandhaafd blijven. Deze opstallen kunnen dan fungeren als bijgebouw bij de woning dan wel gebruikt worden voor huishoudelijke doeleinden. Verder mogen deze opstallen niet worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten dan wel opslag ten behoeve van derden.

Het bedrijf 'Bregshop' is gevestigd in de voormalige schuur op het perceel van reclamant, die binnen het woonvlak valt. Deze schuur mag dan ook onder het overgangsrecht behouden blijven. Daarbij is gedeeltelijke vernieuwing mogelijk, maar geen volledige sloop en nieuwbouw van de bestaande bebouwing. Ten aanzien van het gebruik van de schuur voor detailhandelsactiviteiten wordt opgemerkt dat de schuur sinds medio jaren negentig voor de verkoop van agrarische benodigdheden, werkkleding en aanverwante accessoires gebruikt wordt. In de genoemde brief van burgemeester en wethouders is nadrukkelijk vermeld dat deze bedrijfsactiviteiten moeten worden beëindigd, zodra de eerste compensatiewoning wordt opgeleverd, doch in ieder geval uiterlijk 30 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied- Ruimte voor Ruimte 2010'. De raad wenst niet af te zien van hetgeen hierover is afgesproken. Daarnaast zou dit precedent met zich mee kunnen brengen. Gelet hierop is het ook niet wenselijk om 'Bregshop' op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant dient conform de gemaakte afspraken en hetgeen voortvloeit uit de getekende anterieure overeenkomst de genoemde activiteiten te beëindigen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

58. BVI-Bouwjuridisch Adviesbureau namens de heer C. Goet, Stompwijkseweg 52

Zienswijze

- a. De huidige opslag van kampeermiddelen ter plaatse is reeds gestart voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001 en is altijd gedoogd. Eventuele strijdigheid met het huidige plan wordt betwist nu in het vigerende bestemmingsplan geen specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van de opslag van kampeermiddelen. Aangezien de opslag van kampeermiddelen onder het huidige plan is toegestaan, en/of gedoogd gedurende een periode van meer dan 25 jaar, dient het huidige gebruik op grond van overgangsbepalingen van het nieuwe plan mogelijk te blijven. In dit kader wordt verwezen naar een Hinderwetvergunning van de gemeente d.d. 31 december 1996. Risico van opslaguitbreiding, zoals de gemeente dat stelt, is nihil nu alle kampeermiddelen in het bebouwde deel van de inrichting dienen te worden gestald volgens de genoemde Hinderwetvergunning.
- b. Reclamant vraagt zich af of er bij de voorbereiding van het nieuwe plan een nulinventarisatie voor het betreffende perceel heeft plaatsgevonden en zo ja, waarom deze activiteiten niet zijn meegenomen in het nieuwe plan. In 2003 is door de afdeling handhaving van de gemeente een inspectie plaatsgevonden, echter een relatie met de voorbereiding van het nieuwe plan is niet duidelijk geworden.
- c. Voorts wordt verzocht om indien het college niet bereid is de huidige opslag van kampeermiddelen op te nemen in het bestemmingsplan, de voortzetting van het betreffende gebruik te legaliseren door schriftelijke mededeling aan reclamant.

Reactie

- a. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch bedrijfscentrum, categorie I' (ten behoeve van graasdierbedrijven). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. In artikel 30 Lid II onder 1 van dit bestemmingsplan is opgenomen dat het verboden is bouwwerken anders te gebruiken, dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming. De opslag/stalling van kampeermiddelen in de bestaande bouwwerken is niet ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Gelet hierop levert dit gebruik strijd met het doel en de strekking van de agrarische bestemming en daarmee strijdig gebruik van bouwwerken. Ook onder de voorheen geldende bestemmingsplannen 'Landelijk gebied 1978' en 'Landelijk Gebied, gedeeltelijke herziening 1987' had het perceel een agrarische bestemming en was het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van opslag/stalling van kampeermiddelen in strijd met de betreffende bestemmingsplannen. Reclamant is in de gelegenheid gesteld om aannemelijk te maken dat de opslag/stalling van kampeermiddelen op zijn perceel onder het overgangsrecht valt. Reclamant heeft door middel van

verschillende getuigenverklaringen voldoende aannemelijk gemaakt dat het gebruik van één schuur voor kampeermiddelen, gesitueerd in het verlengde van de woning, beschermd wordt door de overgangsrechtelijke bepalingen. Niet aannemelijk is geworden dat de opslag/stalling van kampeermiddelen in de overige bouwwerken op het perceel tevens onder het overgangsrecht valt. Het gebruik van de genoemde schuur voor kampeermiddelen, dat beschermd wordt door de overgangsrechtelijke bepalingen, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan bestendigd door middel van de specifieke aanduiding 'caravanstalling' (cs) op de verbeelding en in artikel 3 van de regels. Deze aanduiding is bedoeld voor bestaande kleinschalige opslag van caravans en geldt uitsluitend ter plaatse van de betreffende schuur. Benadrukt wordt dat dit gebruik slechts als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij de agrarische bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De overige opslag wordt door afdeling Handhaving nader onderzocht.

- b. Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is een inventarisatie verricht van de verschillende activiteiten en bebouwing in het gebied, waarna op een aantal specifieke adressen extra controles op handhaving van milieu-, bouw- en gebruiksvoorschriften hebben plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat gezien de omvang van het plangebied, niet op elk perceel afzonderlijk een 'in pandige' inspectie heeft plaatsgevonden. Daarnaast brengt constatering van het strijdig gebruik (opslag/stalling kampeermiddelen) op welk moment dan ook, niet automatisch met zich mee dat dit gebruik in het nieuwe bestemmingsplan wordt dan wel dient te worden ingepast.
- c. Gelet op de reactie onder punt a, behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen verdere behandeling.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

59. EBH & Elshof advocaten namens de heer W.P. van Dijk, Stompwijkseweg 55

Zienswijze

- a. Momenteel wordt door de gemeente handhavend opgetreden tegen de bedrijfsactiviteiten van 'Willem van Dijk Handel en Transport' op het perceel. Verzocht wordt om de inhoud van het ingediende bezwaarschrift hiertegen, als herhaald en ingelast te beschouwen ter nadere motivering van deze zienswijze. Voorts wordt verzocht om de huidige bedrijfsactiviteiten te legaliseren in het nieuwe bestemmingsplan.
- b. De toegekende agrarische bestemming met de nadere aanduiding (sa-01), kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf, komt niet overeen met de huidige activiteiten zoals deze reeds 26 jaar plaatsvinden en biedt ook geen reëel (economisch) perspectief voor de toekomst. Naar het oordeel van reclamant heeft de gemeente bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de relevante feiten en de af te wegen belangen overeenkomstig artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Reclamant stelt dat de gemeente blijft volharden in een agrarische bestemming, terwijl alle aangrenzende gronden (weilanden) zijn verkocht en slechts een perceel van 5000 m² is overgebleven. In dit kader wordt verwezen naar de locatie Wilsveen 6, gelegen in het gebied van het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009,' die naadloos zou aansluiten op de problematiek aangaande het perceel van reclamant.
- c. Voorts wordt er een beroep gedaan op het gestelde in provinciaal en landelijk beleid aangaande de leefbaarheid en de vitaliteit van landelijke gebieden. Immers, uit de Nota Regels voor Ruimte zou blijken dat onder omstandigheden in vrijgevallen agrarische bebouwing lichte bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De huidige bedrijfsactiviteiten vallen binnen de normen, zoals door de provincie geformuleerd waarbij het vrijgevallen agrarische terrein als een doelmatige invulling kan worden gezien. Er zou op geen enkele wijze overlast worden ervaren en zelfs invulling worden gegeven aan een lokale behoefte/markt.

Reactie

- a. Ter plaatse van het betrokken perceel geldt het vigerende bestemmingsplan, op grond waarvan het perceel de bestemmingen 'Primair waterkering, Agrarisch gebied, met landschappelijke waarden en Agrarisch bedrijfscentrum, categorie III' heeft. Deze gronden zijn mede bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. In het ontwerpbestemmingsplan is dezelfde bestemmingsregeling voortgezet. Op het perceel is sinds de jaren tachtig een Handel en Transportbedrijf gevestigd dat zich onder meer bezig houdt met de opslag van oud ijzer, het opslaan van bestratingsmateriaal en laad- en

losactiviteiten. Het gebruik van de gronden en de bouwwerken voor het opslaan- en overslaan van goederen ten behoeve van het onderhavige bedrijf, is in strijd met de bestemmingen die op het perceel rusten.

Ten aanzien van de overgangsrechtelijke bescherming van de bedrijfsactiviteiten heeft de Rechtbank te Den Haag bij tussenuitspraak van 19 oktober 2011 bepaald, dat het gebruik van een deel van de gronden rechts van de brug beschermd wordt door de overgangsrechtelijke bepalingen. De exacte omvang van dit gebruik dient nader vastgesteld te worden, echter kan maximaal 1000 m² beslaan. Het overige gedeelte van het perceel en het gebruik van de bouwwerken en de containers, vallen niet onder het overgangsrecht.

Naar aanleiding van de genoemde tussenuitspraak van de rechtbank is onderzocht of het gedeelte van het huidige gebruik van de gronden, dat door de overgangsbepalingen wordt beschermd, ingepast kan worden in het voorliggende bestemmingsplan.

Echter, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet reëel en planologisch onuitvoerbaar om een bedrijfsbestemming op te nemen, die betrekking heeft op slechts een (ondergeschikt) deel van het perceel. Tegen het inpassen van het huidige gebruik ten behoeve van het Handel en Transportbedrijf in zijn geheel, bestaan ook ernstige bezwaren. De raad heeft dan ook dringende planologisch redenen om het behoud van het karakter van het landelijk gebied te laten prevaleren boven het individuele (bedrijfs) belang van reclamant. De bedrijfsactiviteiten die op het perceel van reclamant worden ontplooid ten behoeve van het Handel en Transportbedrijf, doen afbreuk aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische, natuur- en/of landschappelijke waarden.

Volgens de 'Integrale gebiedsvisie Stompwijk' dient het karakteristieke open en groene karakter van het landschap rondom Stompwijk te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden versterkt. Het bestaande cultuurlandschap moet zoveel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. De Stompwijkseweg vormt de recreatieve ruggengraat van het gebied. Nieuwe bedrijfsvestigingen zullen alleen mogelijk zijn voor bedrijven die in functioneel opzicht een binding hebben met het landelijk gebied en het recreatieve en agrarische karakter ondersteunen. Ook vanuit de 'Structuurvisie Ruimte voor Wensen' is de vestiging van een Handel en Transportbedrijf, waar activiteiten zoals opslag van oud ijzer, het opslaan van bestratingsmateriaal en laad- en losactiviteiten worden ontplooid en voorzieningen, zoals opslagcontainers en overige depots aanwezig zijn, niet gewenst. Het betreffende bedrijf is immers niet gerelateerd aan het veenweidenlandschap, het bedrijfsperceel heeft mede gelet op de activiteiten/opslag ter plaatse een negatieve uitstraling op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het aantal/type verkeer dat met die functie wordt aangetrokken, verstoren de transformatie van de Stompwijkseweg naar de recreatieve ruggengraat van het Stompwijkse veenweidegebied. Wijziging van de huidige agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming, zoals hier bedoeld, als vervolgfunctie voor de voormalige agrarische gebouwen, is ook in strijd met het rijks- en provinciaal beleid om verstening en verrommeling van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het legaliseren van de huidige bedrijfsactiviteiten door deze alsnog positief te bestemmen, zou bovendien precedentwerking met zich meebrengen, hetgeen niet wenselijk is. Voor een nadere onderbouwing van het standpunt van de raad wordt voorts verwezen naar de reactie onder paragraaf 3.1.3 'Vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen'. Opgemerkt wordt dat de raad, gelet op de genoemde tussenuitspraak van de rechtbank, niet handhavend kan optreden tegen het gebruik van dat deel van de gronden ten behoeve van Handel en Transportbedrijf, voor zover dit onder de bescherming van het overgangrecht vallen.

- b. Zoals hiervoor is opgemerkt, heeft het betreffende perceel niet alleen op grond van het vigerende bestemmingsplan, maar ook op grond van het voorheen geldende bestemmingsplannen een agrarische bestemming. Dat de huidige bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het Handel en Transportbedrijf thans niet met de agrarische bestemming overeenkomen, is niet aan de gemeente te verwijten. Reclamant heeft doelbewust strijdige handel en transportactiviteiten op het perceel gestart, uitgebreid en voortgezet.

In dit kader heeft de rechter bij de bovengenoemde tussenuitspraak van 19 oktober jl. bepaald dat: *'...eiser niet nader onderbouwd heeft dat de gronden niet meer gebruikt kunnen worden ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering. De omstandigheid dat eiser de weidegronden heeft verkocht c.q. verpacht komt in dit verband voor zijn eigen rekening, aangezien hij dit gedaan heeft omdat hij (overwegend) illegaal een heel ander bedrijf ter plaatse is gaan uitoefenen.'* Reclamant is reeds vanaf 23 maart 2000 herhaaldelijk schriftelijk gewezen op de noodzaak tot beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, wegens strijd met het bestemmingsplan, maar heeft nimmer hieraan gevolg gegeven. Aanvullend

wordt opgemerkt dat reclamant destijds heeft nagelaten een zienswijze in te dienen tegen de toekenning van de bestemming 'Agrarisch bedrijfscentrum categorie III' in het ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2001'. Anders dan reclamant stelt, ziet de raad geen strijdigheid met de in de Algemene wet bestuursrecht dan wel het Besluit ruimtelijke bestuursrecht opgenomen bepalingen, gelet op de aan het perceel toegekende agrarische bestemming. Hoewel het agrarisch perceel niet groot is, is invulling van de agrarische functie in de vorm van een kleinschalig agrarisch bedrijf niet uitgesloten en acht de raad dit nog steeds een reële bestemming.

Met betrekking tot de vergelijking van het perceel van reclamant met de locatie Wilsveen 6, wordt verwezen naar de genoemde tussenuitspraak van 19 oktober jl, waarin is bepaald dat er geen sprake is van gelijke gevallen. Gelet hierop kan geen geslaagd beroep worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel. De stelling van reclamant dat de gemeente 10 jaar niet heeft gehandhaafd, brengt op zichzelf niet met zich mee dat niet meer hiertegen kan worden opgetreden. Uit de vaste rechtspraak blijkt dat enkel tijdsverloop geen zodanige bijzondere omstandigheid oplevert, die de beginselplicht tot handhaving zou doorbreken.

- c. Anders dan reclamant stelt, betreffen niet alle huidige bedrijfsactiviteiten lichte bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die door de provincie als mogelijke nieuwe functie voor voormalige agrarische bebouwing wordt gezien. De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het Handel en Transportbedrijf, waaronder opslag van oud ijzer, het opslaan van bestratingsmateriaal en laad- en losactiviteiten, behoren echter tot de zwaardere categorieën 3 en 4 van Staat van bedrijfsactiviteiten. Het toelaten van een dergelijk bedrijf, dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onder druk zet, is in strijd met de op rijks-, provinciaal, regionaal- en lokaal niveau geformuleerde beleidsdoelstellingen voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder paragraaf 3.1.3. 'Vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen'. Voorts wordt opgemerkt dat op de verbeelding behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan geen aanduiding meer is aangegeven voor kleinschalige agrarische bedrijven. Het onderscheid tussen volwaardige agrarische bedrijven en kleinschalige agrarische bedrijven is hiermee losgelaten, zodat flexibeler ingespeeld kan worden op wijzigingen in de omvang van een agrarische bedrijfsvoering. Ook zijn in het voorliggende bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor het gebruik van agrarische gebouwen voor andere doeleinden in combinatie met een kleinschalig agrarisch bedrijf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1. Tot slot is in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk om de betreffende agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming of een bedrijfsbestemming in de vorm van een landelijk bedrijf. De voormalige agrarische gebouwen kunnen in combinatie met de woonfunctie worden gebruikt voor een aantal niet-agrarische functies. Voor de mogelijkheden wordt verwezen naar artikel 3 respectievelijk 21 van de regels. Hiermee wordt niet bedoeld de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een Handel en Transportbedrijf, zoals in het onderhavige geval.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

60. De heren J.J. van Santen, Stompwijkseweg 60a

Zienswijze

Verzocht wordt om de stacaravan die al meer dan 35 jaar op het perceel aanwezig is met toestemming van de gemeente, in te passen in het bestemmingsplan. De stacaravan is nodig tijdens het lammeren van de schapen en het toezicht op de graasdieren, nu de bedrijfswoning onbewoonbaar is. Voorts is de stacaravan nodig voor toezicht op het naastgelegen bedrijfspand en de materieel voor de nog te bouwen woning op het perceel. Bovendien is de stacaravan nodig als centraal meld- en registratiepunt voor de mini-camping bij het bedrijf.

Reactie

Het perceel heeft zowel op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2001' als op grond van het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming. Uit artikel 30, eerste lid, van het vigerende bestemmingsplan volgt dat het verboden is de gronden in strijd met de daaraan gegeven bestemming te gebruiken. Onder dit strijdig gebruik valt in ieder geval het plaatsen of geplaatst

houden van onderkomens, zodat de aanwezigheid van een caravan ter plaatse, in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De caravan is eveneens in strijd met het doel en de strekking van de agrarische bestemming in het voorliggende bestemmingsplan. Dat de caravan gebruikt zou worden voor toezicht, doet hier niets aan af. Het tijdelijk gebruik van de caravan voor het lammeren is verder geen reden om deze caravan ter plaatse te behouden en een permanente status in het bestemmingsplan te geven. Voorts doet de aanwezigheid van een caravan ter plaatse afbreuk aan de landschappelijke waarden van het waardevolle gebied. De verschijningsvorm en kleur van caravans hebben een negatieve uitwerking op de waarden dan wel de beleving van het gebied. Dit in combinatie met de ongewenste precedentwerking die hier van uitgaat, maakt dat de raad de aanwezigheid van de betreffende caravan ter plaatse niet toestaat. Het is niet mogelijk om de overtreding door een middel van een ontheffing of om omgevingsvergunning te legaliseren. Opgemerkt wordt dat het tijdelijk plaatsen van caravans in de zin van kleinschalig kamperen als bedoeld in het voorliggende bestemmingsplan wel is toegestaan. Het moet echter wel gaan om kamperen en niet om het gebruik zoals reclamant aangeeft. De betreffende caravan maakt geen deel uit van kleinschalig kamperen, zoals aangegeven in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

61. LTO Noord Advies namens de heren J.J. van Santen en S.C.J. van Santen, Stompwijkseweg 60a

Zienswijze

- a. Het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan aan het agrarisch bouwperceel is toegekend, ligt voor een groot deel binnen een afstand van 50 meter van de woningen van derden. Binnen deze afstand is het op basis van de milieuwetgeving niet toegestaan om een stal te bouwen. Verzocht wordt om het toegekende bouwvlak te vergroten tot minimaal 0,5 ha waardoor het gewenste bedrijfsgebouw (12 m x 25 m) ten behoeve van de huisvesting van dieren en stalling van bedrijfsmachines buiten de betreffende 50 meter zone gerealiseerd kan worden.
- b. Voorts wordt verzocht om het bouwvlak ter hoogte van de bedrijfswoning in zuidwestelijke richting te verruimen, zodat de mogelijkheid ontstaat om deze woning in die richting op te schuiven.
- c. Reclamanten pleiten ervoor dat nevenfuncties niet alleen bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven worden toegelaten, maar bij alle grondgebonden agrarische bedrijven, zoals uit het provinciaal beleid blijkt. Juist de kleinere bedrijven, die zich willen verbreden in plaats van verdiepen, hebben aanvullende inkomsten nodig uit nevenactiviteiten.
- d. Verzocht wordt om het houden van pensionpaarden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'paardenbeleid agrarische gebieden', ook toe te staan bij reële en kleinschalige agrarische bedrijven.

Reactie

- a. Het verzoek van reclamant om het agrarisch bouwvlak te vergroten is reeds ingediend bij brief van 6 januari 2011. Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 27 september 2011 met het kenmerk RJB/2011/645820 gereageerd op zijn verzoek, naar de inhoud waarvan wordt verwezen. In die brief is aangegeven dat het bouwvlak van dit reëel grondgebonden agrarisch bedrijf zodanig wordt aangepast dat een bedrijfsgebouw/stal gerealiseerd kan worden. Het bouwvlak zal in het vast te stellen bestemmingsplan ruim half hectare bedragen, passend bij de omvang van het betreffende agrarisch bedrijf. Voorts wordt opgemerkt dat voor het realiseren van het betreffende bedrijfsgebouw te zijner tijd separaat een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd door reclamant.
- b. Bij de vergroting van het bouwvlak is met de verschuiving van de betreffende bedrijfswoning rekening gehouden.
- c. Verwezen wordt naar de reactie van de raad bij de onderwerpen genoemd in paragrafen 3.1.1 en 3.1.3 van de zienswijzennota.
- d. Verwezen wordt naar de reactie van de raad bij de onderwerpen genoemd in paragraaf 3.1.1 van de zienswijzennota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

62. Hoens & Souren Keereweer Advocaten, namens Scheria, Stompwijkseweg 66

Zienswijze

- a. Er zijn in het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische bedrijven in het algemeen, ook niet voor het bedrijf van reclamanten in het bijzonder. Reclamanten menen dat dit beleid onzorgvuldig is en geen rekening houdt met de belangen van de van oudsher aan de Stompwijkseweg gevestigde niet-agrarische bedrijven. Door het ontbreken van flankerend beleid heeft dit beleid nadelige en zwaarwegende gevolgen voor de bedrijfsvoering en continuïteit van het bedrijf. Verzocht wordt om de regels zodanig aan te passen dat het bedrijf op voldoende commerciële basis ter plekke kan worden voortgezet. Subsidiair wordt verzocht om concrete voorstellen te formuleren die in de komende jaren een voor het bedrijf financieel verantwoorde verplaatsing mogelijk maken.
- b. Verzocht wordt om het bouwvlak op het bedrijfsperceel te vergroten met 600 m², zodat plaatsing van een kantoor van ca. 100 m² aan de voorzijde en uitbreiding van het bedrijfspand aan de achterzijde en/of zijkant mogelijk worden gemaakt.
- c. Reclamanten vinden het onderscheid tussen agrarische en niet-agrarische bestemmingen voor de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen oneigenlijk en onevenredig. Verzocht wordt om het bouwen van een bedrijfswoning ter zake van de bestemming 'Bedrijf' mogelijk te maken c.q. deze mogelijkheid niet aan het onderhavige bedrijf te ontnemen.
- d. De in het plan voor het bedrijfsperceel opgenomen specifieke aanduiding sb-15, 'Pluimvee- en vleesverwerkingsbedrijf annex opslag en groothandel in pluimvee- en vleesproducten', dekt de core business van het bedrijf. Echter, het bedrijf verricht ook opslag en groothandel ten behoeve van de detailhandel. Verzocht wordt de 'opslag en groothandel ten behoeve van de detailhandel' toe te voegen aan de omschrijving van de aanduiding..

Reactie

- a. Verwezen wordt naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.2. Daarnaast geldt voor het betreffende perceel dat er in het verleden al meer ruimte voor uitbreiding is gegeven om aan de voor- en achterzijde van het bedrijfspand uit te breiden. Deze, voor een deel nog onbenutte, uitbreidingsruimte is in het bestemmingsplan verplaatst naar de achterzijde van het perceel, door het betreffende bouwvlak aan de achterzijde te verruimen. Reclamanten wensen echter een aanzienlijk ruimere uitbreiding te realiseren dan is toegestaan, hetgeen in strijd wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat de gemeente geen flankerend beleid of actief uitplaatsingsbeleid voert, ontslaat reclamanten niet van een eigen verantwoordelijkheid om zelf naar een voor de toekomst van het bedrijf duurzame locatie op zoek te gaan. Immers, er is geen sprake van gewijzigde beleidsinzichten waardoor verdere groei van het bedrijf in de mate waarin reclamanten dit beogen, niet langer mogelijk is. De gemeente behoeft dan ook geen concrete voorstellen te initiëren voor uitplaatsing dan wel financiële compensatie. Voor alle bestemde bedrijven in het buitengebied geldt dat een toekomstige sanering in principe mogelijk is met toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling. Wel dient aan de daarvoor geldende randvoorwaarden te worden voldaan.
- b. Zie a.
- c. Het bestemmingsplan dat op dit moment voor het perceel geldt is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Leidschendam 1978' en het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, gedeeltelijke herziening 1987'. Uit het bepaalde in artikel 15 en plandeel D van het laatst genoemde bestemmingsplan, valt op te maken dat op het perceel van reclamanten geen bedrijfswoning is toegestaan. Van het wegbestemmen van de mogelijkheid van een bedrijfswoning is dan ook geen sprake.
- d. Het medegebruik van bouwwerken binnen de bedrijfsvoering voor bedrijfsgebonden detailhandel is volgens artikel 8.5.2. van de regels geen strijdig gebruik, indien deze situatie bestaand is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en een ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. In het geval van reclamant is dit niet aan de orde. Ervan uitgaande dat de 'opslag en groothandel ten behoeve van de detailhandel' zoals reclamant dat in zijn zienswijze noemt, ook betrekking hebben op pluimvee- en vleesproducten en niet op eigen detailhandelsactiviteiten van het bedrijf, past deze activiteit binnen de omschrijving van de aanduiding sb-15. Aanvulling van deze aanduiding is daarom overbodig. Indien er ter

plaatse echter andere vormen van 'handel' wordt beoogd, dan is er sprake van strijd met het voorliggende bestemmingsplan en zijn deze handelsactiviteiten dan ook niet toegestaan. Tot slot wordt opgemerkt dat de term 'groothandel ten behoeve van de detailhandel' niet juist is, aangezien een groothandelsactiviteit naar zijn aard altijd gericht is op de detailhandel, horeca en andere vergelijkbare bedrijfsmatige eindgebruikers, maar niet op de consument.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

63. De heer J.C.J. Verhagen en mevrouw M.C. Koeleman, Stompwijkseweg 72

Zienswijze

Verzocht wordt om de bestemming van de tweede woning ter plaatse (bouwjaar 1996) te wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning aangezien de bewoners, ouders van reclamant, niet meer werkzaam zijn op het veehouderijbedrijf.

Reactie

Op het betreffende perceel is een volwaardige melkveehouderij gevestigd dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming heeft. Ter plaatse zijn twee woningen gebouwd ten behoeve van het agrarische bedrijfsvoering. Nu, één van de bedrijfswoningen niet meer ten dienste staat van het betreffende bedrijf, is de noodzaak om deze bedrijfswoning als zodanig te behouden, vervallen. De betreffende voormalige bedrijfswoning wordt in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

64. De heren J.J. van Santen en B.J.A. van Santen, Stompwijkseweg 76A

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwvlak van het bedrijfsperceel ter plaatse gedeeltelijk te verleggen, zodat na bebouwing van het huidige bouwvlak ruimte blijft om op eigen bedrijventerrein te parkeren en de auto te keren, zonder dat deze achteruit op de Stompwijkseweg hoeft te steken. Behoud van de doorkijk van de weg naar de polder, één van de doelstellingen van het gemeentelijk beleid, wordt niet belemmerd nu de doorkijk reeds belemmerd is door de grote boerenloods achter het bedrijfsterrein.

Reactie

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-15' (sb-15), ten behoeve van een bestaand pluimvee- en vleesverwerkingsbedrijf annex opslag en groothandel in pluimvee- en vleesproducten. De maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse, met inbegrip van de bedrijfswoning, mag op grond van artikel 8.2.3 sub c van de regels 195 m² bedragen. De aanwezige gebouwen op het perceel, te weten een bedrijfswoning en een schuur, hebben tezamen een bebouwingsoppervlakte van 195 m². Gelet op het feit dat reclamant reeds gebruik heeft gemaakt van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte, is het niet mogelijk om meer gebouwen binnen het bouwvlak te realiseren. Een uitbreiding van het bouwvlak en daarmee verdichting op het bedrijfsperceel, is in strijd met het beleid dat de raad voor het landelijk gebied nastreeft. Voor de nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de reactie van de raad onder paragraaf 3.1.3. Verder is er in het huidige situatie op het betreffende perceel voldoende ruimte voor parkeren dan wel om de auto te keren. Opgemerkt wordt dat het mogelijk is om bij vervangende nieuwbouw, de positionering van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak te wijzigen. Voorts wordt opgemerkt dat de voorgestelde verschuiving van het bouwvlak wel degelijk het doorzicht zal belemmeren. De bedrijfswoning is immers direct langs de weg en hoog op de dijk gesitueerd, terwijl de bedoelde boerenloods beneden, in de diepe droogmakerij ligt, met een hoogteverschil van ruim 3 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

65. De heer J.C. van Santen, Stompwijkseweg 90

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om het bouwvlak van het agrarisch bedrijfsperceel zodanig aan te passen dat alle reeds bestaande gebouwen alsmede de kuilplaten en de mestput daarbinnen vallen.
- b. Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding 'waarde archeologie - hoge verwachting' die op zijn perceel geldt. Het aangrenzende perceel (Stompwijkseweg 92) dat ooit deel uitmaakte van het betreffende perceel heeft immers de aanduiding 'waarde archeologie - lage verwachting'.
- c. Voorts heeft reclamant bezwaar tegen de in artikel 3.5.1 sub d van de regels genoemde strijdig gebruik, nu op het perceel al decennia lang paarden/pony's in pension gehouden worden. Dit levert bovendien een noodzakelijke bijdrage in het onderhoud en in stand houden van de monumentale boerderij.

Reactie

- a. Op het betreffende perceel is een kleinschalige melkveehouderij gevestigd, welk perceel zowel in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' als in het voorliggende bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft. Het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijfscentrum heeft thans een beperkte oppervlakte van ca. 3000 m². Uitbreiding naar de achterzijde van het perceel, waarop de bestaande voorzieningen zijn gesitueerd, is landschappelijk goed inpasbaar. De kavel kan immers tot aan de dam over de sloot ter plaatse worden uitgebreid, zodat ruimtelijk gezien een logische vorm ontstaat met daarbinnen de betreffende kuilplaat, mestput e.d. Met betrekking tot de aanwezige schuur naast het huidige bouwvlak wordt opgemerkt, dat hiervoor geen bouwvergunning is verleend. Ook valt het bouwwerk niet onder het overgangsrecht. Het zodanig vergroten van de bouwvlak dat de betreffende schuur daarbinnen valt, is bovendien landschappelijk gezien niet wenselijk. Een zodanige uitbreiding van het bouwvlak, waardoor hier meer/nieuwe gebouwen kan worden opgericht, zou het belangrijke doorzicht over de boomgaard naar de achtergelegen polder belemmerden. Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan wordt voor het bedrijf een ruimer bouwvlak (naar achteren toe) opgenomen, zodat de hiervoor genoemde bestaande voorzieningen binnen het bouwvlak vallen.
- b. Volgens de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Leidschendam-Voorburg, vastgesteld in 2008, geldt voor de zone met lintbebouwing langs de Stompwijkseweg een hoge archeologische verwachting. Anders dan reclamant stelt, berust op zowel het perceel Stompwijkseweg 90 als op het perceel Stompwijkseweg 92 gedeeltelijk een hoge archeologische waarde. Binnen deze zone kunnen immers ontginningssassen en overige historische bebouwing aangetroffen worden. Het achtergelegen gedeelte van beide percelen, dat verder uit de lintbebouwing is gesitueerd heeft een lage archeologische waarde. Dit heeft te maken met de ligging in een relatief laag gelegen, kleilig gebied, waar grootschalige afgravingen hebben plaatsgevonden.
- c. Met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de algemene reactie onder paragraaf 3.1.1. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat op het betreffende perceel 4 paarden worden gehouden. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de bestemmingsregeling zodanig verruimd dat ook op een kleinschalig agrarisch bouwperceel maximaal 4 paarden zijn toegestaan, gelijkwaardig aan de regeling voor het hobbymatig houden van paarden op woonerven. Indien reclamant ook in de toekomst het houden van paarden beperkt tot maximaal vier, brengt dit geen strijdige situatie met het bestemmingsplan met zich mee.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

66. Dhr. H.J. van Santen, Stompwijkseweg 92 te Leidschendam

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten met een deel aan de achterzijde en een deel aan de zijkant richting het water, zodat het veehouderijbedrijf in de toekomst kan uitbreiden.
- b. Voorts wordt verzocht om bouwvlak aan de voorzijde passend te maken, zodat erkers e.d. ook daar binnen vallen.

Reactie

- a. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om de agrarische bedrijven met graasdieren, zoals het bedrijf van reclamant, die dragers zijn van het weidelandschap, de ruimte te bieden voor schaalvergroting. Ter plaatse is een volwaardige veehouderij gevestigd, die zowel op grond van het vigerende bestemmingsplan als op grond van het voorliggende bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft. De verzochte uitbreiding van het bedrijfsperceel past binnen de genoemde beleidsuitgangspunten. Het bouwvlak wordt in het vast te stellen bestemmingplan uitgebreid, conform hetgeen reclamant heeft verzocht.
- b. Het bouwvlak aan de voorzijde en zijkant van het perceel, wordt zodanig verruimd dat de aanwezige erker binnen het bouwvlak valt. Echter, vanuit het ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om het bouwvlak hier tot aan de perceelgrens door te trekken, zoals verzocht door reclamant. Vanuit het cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om de verspringing van het hoofdgebouw ten opzichte de overige bebouwing in stand te houden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

67. De heer C.J.M. Hoogeveen, Westeinderweg 8a

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok, zoals op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het perceel is aangegeven, uit te breiden met 40 meter in verband met mogelijke vervanging ofwel uitbreiding van de huidige veestal en eventuele aanleg van een pad voor de aan/ en veevoer en mest.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende perceel een agrarische bestemming. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om de agrarische bedrijven met graasdieren, zoals het bedrijf van reclamant, die dragers zijn van het weidelandschap, de ruimte te bieden voor schaalvergroting. De verzochte uitbreiding van het bedrijfsperceel past binnen de genoemde beleidsuitgangspunten. Bovendien wordt een uitbreiding aan de achterzijde van het perceel ruimtelijk gezien, wenselijk geacht nu deze locatie omringd wordt door boerderijen met lange bedrijfspercelen en variatie in bedrijfsgrootte en bedrijfsvorm. Het agrarisch bedrijfsperceel van reclamant is een klein perceel en brengt om die reden variatie aan binnen het boerderijlint ter plaatse. Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan wordt voor het bedrijf een ruimer bouwvlak opgenomen. De noodzaak tot uitbreiding van de veestal en de aanleg van overige voorzieningen voor de bedrijfsvoering (zoals een toegangspad), dient echter te zijner tijd door burgemeester en wethouders te worden getoetst.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

68. Dhr. L.G.M. Lexmond, Westeinderweg 10

Zienswijze

- a. Verzocht wordt om bij het woonhuis paarden te mogen stallen en paardenstallen en een paddock te mogen realiseren.
- b. Daarnaast wordt verzocht om de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' ter plaatse van de caravanshuur om te zetten in een bouwperceel met de bestemming 'Agrarisch' of 'Bedrijf' zodat de caravanstalling kan worden voortgezet.
- c. Reclamant heeft bezwaar tegen toelaatbaarheidseisen voor een afwijking ten behoeve van een medegebruik/deeltijdactiviteit bij een agrarisch bedrijf (artikel 3.4.2), omdat eigenaren niet zelf mogen bepalen hoe hun eigendom gebruikt wordt.
- d. Reclamant heeft bezwaar tegen een aantal specifieke gebruiksregels (artikel 3.5.1. sub a, f en j), aangezien het plaatsen van een paardenbak mogelijk moet zijn op een overgebleven stuk grond.
- e. Reclamant heeft bezwaar tegen de regels voor de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7 voor de verandering en/of vergroting van een bestemmingsvlak en/of bouwvlak. Reclamant vindt dat eigenaren zelf moeten kunnen beslissen wat te doen met hun bedrijf, eigendom etc. en niet de gemeente.

- f. Reclamant is het niet eens met het bepaalde in artikel 3.7.8. sub b, c en e ten aanzien van de bewoning van bestaande woningen na bedrijfsbeëindiging, omdat de gemeente niet mag bepalen dat een schuur van een ander gesloopt dient te worden.
- g. Reclamant is het niet eens met het bepaalde in artikel 3.7.13. ten aanzien van de Wro-zone – wijzigingsgebied, in het bijzonder het feit dat het bedrijf verwijderd dient te worden.

Reactie

- a. Ter plaatse van de woning geldt de bestemming 'Wonen'. Op grond van artikel 21 van de regels mag op het woonperceel hobbymatig maximaal 4 paarden worden gehouden. Dit gebruik mag echter geen onevenredige afbreuk doen aan de woonbestemming dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan de woonbestemming grenzen. Met een omgevingsvergunning mag ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden op het bouwperceel een paardenbak of een paddock worden geplaatst. Voor de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan, wordt verwezen naar artikel 21.4 van de regels. Opgemerkt wordt dat pensionstalling op woonerven niet is toegestaan.
- b. Het beleid voor het buitengebied is erop gericht om vooral de grotere agrarische bedrijven te stimuleren en hen (meer) ontwikkelingskansen te bieden. Als 'hoeders' van het landschap zorgen deze bedrijven ervoor dat het karakter van het landschap, met de bijbehorende natuur- en cultuur-historische waarden, wordt versterkt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt om die reden stalling/opslag van goederen, zoals caravans, slechts op kleine schaal, onder strikte voorwaarden en als ondergeschikte deeltijdactiviteit, uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Het gaat daarbij uitdrukkelijk om 'stille' opslag/stalling. Dat is opslag en stalling zonder enige bedrijvigheid (zoals onderhoud, bewerking of handel) ter plaatse en waarbij het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt is. Andere vormen van stalling/opslag van goederen worden in het plangebied niet toegestaan, behoudens bestaande rechten op basis van eerder verleende 'vergunning' dan wel gevallen die onder het overgangsrecht vallen.
De bestaande gevallen van caravanstalling die legaal zijn of onder de bescherming van het overgangrecht vallen, zijn door middel van een specifieke aanduiding (caravanstalling) op de verbeelding bestemd. In het geval van reclamant is echter nimmer een vergunning verleend voor het onderhavige gebruik. Voorts heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat de stalling/opslag op het perceel onder het overgangsrecht valt. Inpassing van de betreffende stalling/opslag is in strijd met het gemeentelijk beleid voor het buitengebied.
De enkele omstandigheid dat burgemeester en wethouders gedurende een lange tijd niet tegen de bedoelde caravanstalling hebben opgetreden, brengt op zichzelf niet met zich mee dat niet meer hiertegen opgetreden kan worden. Het enkele tijdsverloop is, ongeacht de duur daarvan, geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan burgemeester en wethouders in redelijkheid van handhavend optreden behoren af te zien. Evenmin leiden eventuele milieucontroles aan het perceel in het verleden door gemeenteambtenaren, tot een ander oordeel, gelet op het feit dat deze controle(s) niet ten doel hadden strijd met het bestemmingsplan op te sporen. De raad is dan ook niet genooddaakt om de betreffende caravanstalling in het bestemmingsplan in te passen. Daar komt bij dat het alsnog positief bestemming van deze caravanstalling, precedentwerking met zich mee zal brengen, hetgeen niet wenselijk is.
- c. Het in het bestemmingsplan opgenomen beleid voor het landelijk gebied strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan geeft slechts het planologisch kader aan voor het bouwen en het gebruik van gronden en opstallen. Het bestemmingsplan regelt niet de eigendomssituatie, zodat deze in principe ook geen uitgangspunt vormt voor het toekennen van een bestemming en de daaraan verbonden regels. Voor een goede ruimtelijke ordening is het essentieel dat van overheidswege regels worden gesteld. Zonder deze regels zouden verschillende belangen elkaar kunnen 'beconcurreren' met negatieve gevolgen voor zowel individuele belangen als het algemeen belang. Voor de keuze wat, waar is toegestaan en het waarom, worden van overheidswege alle ruimtelijk relevante aspecten en belangen afgewogen, ook het individuele belang. Dat er in het voorliggende bestemmingsplan regels zijn opgenomen voor het medegebruik van en deeltijdactiviteiten bij agrarische percelen, heeft te maken met één van de doelstellingen van de raad voor het buitengebied om de vitaliteit van het boerenbedrijf en het landschap in stand te houden. Dit dient niet alleen het algemeen belang (het versterken van het karakter van het landschap met de daarbij behorende natuur- en cultuurhistorische waarden, recreatie etc.), maar ook het belang van een reëel agrarisch bedrijf (het genereren van voldoende inkomsten uit diensten/producten afkomstig van het boerenbedrijf).

- d. In het bestemmingsplan heeft een verankering plaatsgevonden van de in 2008 door de raad vastgestelde Nota paardenbeleid, 'Schaken met paard en landschap'. Eén van de doelstellingen van deze Nota was verrommeling in het buitengebied tegen te gaan door randvoorwaarden te geven voor paardenactiviteiten en de daarvoor benodigde voorzieningen. In het bestemmingsplan wordt daarom aangegeven waar en onder welke voorwaarden o.a. paardenbakken zijn toegestaan.
- e. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan beschikt elk agrarisch bedrijf over een bouwvlak, het vlak waarbinnen de bij de functie behorende bedrijfsbebouwing dient te worden opgericht. De grootte van dit bouwvlak staat vast op de verbeelding. De door reclamant aangehaalde regels (artikel 3.7.1 en 3.7.2) zijn juist bedoeld om aan eigenaren van agrarische bouwpercelen enige flexibiliteit te bieden bij de inrichting van de betreffende bouwvlakken. Om meer flexibiliteit te creëren heeft de raad de overige regels in artikel 3.7 met betrekking tot de omvang van het bouwvlak in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.
- f. Zie reactie onder e.
- g. De genoemde 'Wro-zone – wijzigingsgebied' heeft betrekking op één bedrijfsperceel waarover met de betrokken eigenaren in goed overleg concrete afspraken zijn gemaakt over een algehele herinrichting van het perceel. Deze wijzigingsbevoegdheid bevat een vertaling van deze afspraken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

69. Mevrouw L.G.M. Overdevest-Lexmond, Westeinderweg 10a

Zienswijze

Verzocht wordt om het stallen van caravans in de schuur mogelijk te maken, nu het gebruik ervan meer dan 20 jaar is gedoogd.

Reactie

Het beleid voor het buitengebied is erop gericht de volwaardige agrarische bedrijven te stimuleren en hen (meer) ontwikkelingskansen te bieden. Als 'hoeders' van het landschap zorgen deze bedrijven ervoor dat het karakter van het landschap, met de bijbehorende natuur- en cultuurhistorische waarden, wordt versterkt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt om die reden stalling/opslag van goederen, zoals caravans, slechts op kleine schaal, onder strikte voorwaarden en als ondergeschikte deeltijdactiviteit, uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Het gaat daarbij uitdrukkelijk om 'stille' opslag/stalling. Dat is opslag en stalling zonder enige bedrijvigheid (zoals onderhoud, bewerking of handel) ter plaatse en waarbij het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt is. Andere vormen van stalling/opslag van goederen worden in het plangebied niet toegestaan, behoudens bestaande rechten op basis van eerder verleende 'vergunning' dan wel gevallen die onder het overgangsrecht vallen.

De bestaande gevallen van caravanstalling die legaal zijn of onder de bescherming van het overgangrecht vallen, zijn door middel van een specifieke aanduiding (caravanstalling) op de verbeelding bestemd. In het geval van reclamant is echter nimmer een vergunning verleend voor het onderhavige gebruik. Inpassing van de betreffende stalling/opslag is in strijd met het gemeentelijk beleid voor het buitengebied.

De enkele omstandigheid dat burgemeester en wethouders niet eerder hebben opgetreden tegen de betreffende caravanstalling brengt op zichzelf niet met zich mee dat niet meer hiertegen opgetreden kan worden. Het enkele tijdsverloop is, ongeacht de duur daarvan, geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan burgemeester en wethouders in redelijkheid van handhavend optreden behoren af te zien. Evenmin leiden eventuele milieucontroles aan het perceel in het verleden door gemeenteambtenaren, tot een ander oordeel, gelet op het feit dat deze controle(s) niet ten doel hadden strijd met het bestemmingsplan op te sporen. De raad is dan ook niet genooddaakt om de betreffende caravanstalling in het bestemmingsplan in te passen. Daar komt bij het alsnog positief bestemming van deze caravanstalling precedent met zich mee zal brengen, hetgeen niet wenselijk is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

70. De heer H.Th. Wolterbeek en mevrouw A.J.G.M. van der Meer, Westeinderweg 14

Zienswijze

Verzocht wordt om ter plaatse een kattenpension toe te laten, aangezien de visie in het voorliggende bestemmingsplan vestiging van een dergelijk pension rechtvaardigt. De vestiging van een kattenpension kan worden ondergebracht in de bestaande bedrijfsgebouwen die een nieuwe en additionele functie krijgen. Verder zou een pension passen in de toegestane deeltijdactiviteiten, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van het recreatieaanbod. Reclamant verwijst in dit kader naar brieven van de gemeente dan wel gesprekken met de gemeente, waaruit zou blijken dat een kattenpension ter plaatse mogelijk is.

Reactie

Het bedrijf heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' een agrarische bestemming. In artikel 3 lid A onder a2 van de voorschriften van dat bestemmingsplan is aangegeven dat een agrarisch bedrijf mede is gericht op het houden en/of fokken van dieren, echter met betrekking tot deze voorschriften worden onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen landelijke bedrijven. Landelijk bedrijf is in artikel 3 lid L onder l1 nader omschreven als een bedrijf dat qua karakter thuishoort in het buitengebied, dan wel binding heeft met het buitengebied zoals een hoveniersbedrijf, hondenkennel en dierenpensions. Een kattenpension, zoals in het onderhavige geval, valt dan ook onder artikel 16 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (landelijke bedrijven) en niet onder de agrarische bestemming. Het onderscheid in landelijke bedrijven en overige bedrijven in het vigerende bestemmingsplan, is niet gehandhaafd in het voorliggende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ook landelijke bedrijven onder de noemer van 'Bedrijf' (artikel 8) gebracht. Zoals onder paragraaf 3.1.2 wordt aangegeven, is het gemeentelijk beleid in het voorliggende bestemmingsplan erop gericht geen nieuwe, niet-agrarische bedrijfslocaties toe te staan. Dit mede gezien de nadelige effecten van de daarbij behorende bebouwing, voorzieningen en verkeer voor het karakter van het veenweidelandschap. Dat betekent dat ook een landelijk bedrijf, in dit geval in de vorm van een kattenpension, alleen daar zou zijn toegestaan, waar het bestemmingsplan een specifieke bedrijfsbestemming daartoe aangeeft. Gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan deze specifieke bedrijfsbestemming nog niet kent, zou de vestiging van een kattenpension dan ook nergens in het gebied mogelijk zijn. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft een heroverweging op dit punt plaatsgevonden. De raad is bij nader inzien tot de conclusie gekomen dat voor de vestiging van zogenaamde landelijke bedrijven, wel nieuwe vestigingsmogelijkheden moeten komen. Een kattenpension hoort niet per definitie thuis op een bedrijfsterrein en is juist passend in het landelijk gebied, mits er geen sprake is van een onevenredig additionele verkeersaantrekkende werking. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee o.a. de agrarische bestemming op voormalige agrarische bouwpercelen kan worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming, uitsluitend ten behoeve van een landelijk bedrijf, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Gelet op de verscheidenheid in type landelijke bedrijven en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking is de vestigingsmogelijkheid wel gekoppeld aan een zonering. Op een zoneringkaart in het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangegeven welk type landelijk bedrijf op welke wegen zijn toegestaan. Voor een nadere toelichting op de mogelijkheden en de bijbehorende voorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 van de zienswijzennota en artikel 3 van de regels.

Deze wijzigingsbevoegdheid kan te zijner tijd worden ingezet voor de transformatie van de agrarische bestemming van het perceel Westeinderweg 14 naar een kattenpension. Hier wordt nog opgemerkt dat deze weg met de komst van de verbindingsweg beter bereikbaar wordt, zodat vestiging van een kattenpension ter plaatse qua verkeer niet op belemmeringen behoeft te stuiten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

71. CUMELA Advies namens de heer C.M. van der Meer, Westeindseweg (perceel kadastraal bekend sectie I, nummer 13)

Zienswijze

- a. Reclamant kan zich niet vinden in de opgenomen bestemming 'Natuur-Landschapselement' op zijn perceel. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 1,25 ha, waarvan circa 8.500 m² uit water bestaat en het overige deel uit grond met gras en bossage. Verder is op het perceel reeds 50 jaar een gebouw met een oppervlakte van 10 m² aanwezig. Deze locatie wordt al vele decennia privé gebruikt ten behoeve van dagrecreatie in de vorm van kamperen, speelweide, vaargebied e.d. gedurende een groot deel van het jaar. Verzocht wordt om de bestemming 'Recreatie' aan het perceel toe te kennen.
- b. Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is het perceel gedeeltelijk in gebruik gegeven aan een derde op leeftijd, waarvan de gezondheid slecht is. Betrokkene gebruikt dit perceel dagelijks als verblijf-/uitlaatplaats voor haar honden. Ten behoeve van dit gebruik en het verblijf van betrokkene ter plaatse is in relatie tot haar lichamelijke gezondheid in het verleden een caravan geplaatst. Verzocht wordt om ten behoeve van deze caravan en het omschreven gebruik, een passende bestemming op te nemen, in casu een ontheffing of omgevingsvergunning hiervoor te verlenen.

Reactie

- a. Het betreffende perceel is gelegen in het meest afgelegen gebied van de gemeente en heeft zich als natuurgebied kunnen ontwikkelen met houtopstal in combinatie met waterpartijen. Het gebied draagt bij aan een versterking van de biodiversiteit en vormt een belangrijke schakel in de ecologische hoofdstructuur. Het gebruik van dit gebied dient deze waarden duurzaam te beschermen en te versterken.
De gronden hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Landschapselementen, houtopstanden'. Op grond van artikel 14 lid A, onder 1, van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde natuurwaarde en landschappelijke waarden van de houtopstanden. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook ter plaatse de bestemming 'Natuur-Landschapselement' toegekend. Daarmee is in feite dezelfde bestemmingsregeling voortgezet. In artikel 12 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat deze gronden bestemd zijn voor instandhouding, versterking en/of ontwikkeling van (de aan de gronden eigen zijnde) natuurwaarden en landschappelijke waarden van houtopstanden. Gezien het al meer dan 50 jaar bestaande gebruik, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan, in artikel 12 van de regels de aanduiding 'recreatie' (r) toegevoegd. Hiermee blijft de hoofdbestemming 'Natuur – Landschapselement', maar met recreatie als ondergeschikt medegebruik. Ter plaatse van deze aanduiding, is extensieve recreatie met bijbehorende voorzieningen dan ook mogelijk, voor zover aan de eerder genoemde waarden geen afbreuk wordt gedaan. Het door reclamant geschetste gebruik past binnen deze aanduiding. Ter plaatse van het bestaande gebouw is om dezelfde redenen een passend bouwvlak opgenomen. Verwezen wordt naar artikel 12 van het nog vast te stellen bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding.
- b. In artikel 14 lid B van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat op deze gronden uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bedoelde bestemming mogen worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan twee meter mag bedragen. Uit artikel 30, eerste lid, van hetzelfde bestemmingsplan volgt dat het verboden is de gronden in strijd met de daaraan gegeven bestemming te gebruiken. Onder dit strijdig gebruik valt in ieder geval het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, zodat de aanwezigheid van een caravan en hondenkennels ter plaatse, in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De caravan is eveneens in strijd met de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan. Ook de verblijfplaats van honden in kennels is te beschouwen als strijdig met de bestemming 'Natuur- Landschapselement'. Onderzocht is of legalisatie hiervan toelaatbaar is. De raad acht het van belang dat deze gronden ongeschonden en - zo veel mogelijk - zonder menselijke invloeden behouden blijven. Met betrekking tot de aanwezige caravan wordt opgemerkt dat de aanwezigheid van een caravan ter plaatse afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het waardevolle gebied. De verschijningsvorm en kleur van caravans hebben een negatieve uitwerking op de waarden dan wel de beleving van het gebied. Dit in combinatie met de ongewenste precedentwerking die hier van uitgaat, maakt dat de raad de aanwezigheid van de betreffende caravan ter plaatse niet wenselijk acht.

Dat de caravan door omstandigheden als verblijfplaats wordt gebruikt ten behoeve van een derde, doet hier niets aan af. Hetzelfde geldt voor de hondenkennels. Ook is het niet mogelijk om de overtredingen door een middel van een ontheffing of om omgevingsvergunning te legaliseren. In dit kader wordt nader verwezen naar de brief van burgemeester en wethouders aan reclamant d.d. 15 november 2010, kenmerk 516040.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

4. WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen verschillende wijzigingen opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven. De wijzigingen zijn daarbij voorzien van de nummering van de zienswijze en/of paragraaf van het algemene onderwerp in de zienswijzennota, waarop de wijziging betrekking heeft.

4.1 Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Tekstuele en andere correcties van ondergeschikte aard.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- Alinea over actualisatie Rijksbeleid toegevoegd (paragraaf 3.1.3; zienswijze 16)
- Alinea over actualisatie Provinciale Ruimte voor ruimte-regeling toegevoegd (paragraaf 3.1.4, zienswijze 3, 41)
- Tekstuele aanvullingen voor de volledigheid van de informatie en/of ter verduidelijking (zienswijze 16, 43)
- Actualisatie van de tekst op onderdelen (zienswijze 16, 43).
- Correctie benaming gebieden, waaronder Vlietland (zienswijze 16).
- Figuur 3.4; legenda aangepast (zicht as) en zicht as kasteel Duivenvoorde toegevoegd.
- Figuur 3.16; Oostvlietweg tot aan Kniplaan toegevoegd als regionale ontsluitingsweg. Ten noorden van de A4 diverse fietspaden toegevoegd (zienswijze 16).
- Overige correcties van ondergeschikte aard.

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse

- Tekstuele aanvullingen voor de volledigheid van de informatie en/of ter verduidelijking (16)
- Correctie benaming gebieden, waaronder Vlietland (16)

Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie

- Tekstuele aanvullingen voor de volledigheid van de informatie en/of ter verduidelijking (zienswijze 16)
- Actualisatie van de tekst op onderdelen (zienswijze 16).
- Correctie benaming gebieden, waaronder Vlietland (zienswijze 16).

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

- Wijziging/aanvulling van de tekst met betrekking tot deeltijdactiviteiten, pensionstalling en landelijke bedrijven (paragraaf 3.1.1; zienswijze 1, 2, 12, 13, 19, 20, 24, 25, 26, 55, 59, 61, 65, 68).
- Verwijdering passages met betrekking geluidwerende voorzieningen langs o.a. Vlietland (paragraaf 5.3.2; 5.3.6)

4.2 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen (paragraaf 3.1.1; zienswijze 1, 2, 16, 19, 53)

- 1.39 dagrecreatie** (*aangepast*); toegevoegd: 'Voorbeelden van dagrecreatie zijn: surfen, zeilen, zwemmen, wandelen en paardrijden'.
- 1.68 kinderopvang** (*toegevoegd*);
- 1.72 landelijk bedrijf** (*toegevoegd*))
- 1.100 sportstal** (*toegevoegd*)
- 1.116 zorgboerderij** (*toegevoegd*))

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch (zienswijzen paragraaf 3.1.1, 3.1.3; zienswijzen 1, 2, 13, 19, 20, 55, 58)

- 'Volwaardig' voor grondgebonden agrarisch bedrijf is integraal geschrapt, behalve ten aanzien van de uitoefening van pensionstalling genoemd in artikel 3.1.1 onder h. en de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.1 voor de verandering en/of vergroting bestemmingsvlak/bouwvlak;
- 'Bebouwing' of 'bedrijfsbebouwing' waar relevant integraal vervangen door 'gebouwen' respectievelijk 'bedrijfsgebouwen';
- Vermelding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig agrarisch bedrijf' (sa-01) integraal geschrapt;
- Artikel 3.1.1 sub i; toegevoegd: regel voor het houden van maximaal 4 paarden bij een kleinschalig of reëel grondgebonden agrarisch bedrijf, geen paardenfokkerij zijnde;
- Artikel 3.1.1 sub j.; gewijzigd: 15 kindplaatsen is vervangen door '24 kindplaatsen'; verwijderd: 'ondergeschikt';
- Artikel 3.1.1 sub k; toegevoegd: een bestaande kleinschalige opslag van caravans, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling'(cs);
- Artikel 3.4.1 sub c.; toegevoegd: regel voor voorzieningen ten behoeve van het houden van 4 paarden bij kleinschalige/reële grondgebonden bedrijven;
- Artikel 3.5.1 sub j; toegevoegd: 'anders dan een aanhanger of auto voor eigen gebruik' ;
- Artikel 3.7.5/3.7.6; toegevoegd: Wijzigingsbevoegdheid en voorwaarden voor vestiging kinderopvang;
- Artikel 3.7.7/3.7.8; toegevoegd: Wijzigingsbevoegdheid en voorwaarden voor vestiging zorgboerderij.

Artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij (paragraaf 3.1.5; zienswijze 34, 53)

- Artikel 5.1.1 sub a. (tabel); toegevoegd: 'specifieke vorm van agrarisch – 09' (sa-09) 'sportstal/entrainement';
- Artikel 5.2.3 sub h.; gewijzigd: 'bedrijfsbebouwing' vervangen door 'bedrijfsgebouwen';
- Artikel 5.2.3 sub g. (tabel); gewijzigd: oppervlakten gebouwen; '04- Oostvlietweg 27 - 820m²'; '09 - Stompwijkseweg 33d – 650 m²;
- Artikel 5.5.1 sub c.; gewijzigd: 'caravans' vervangen door 'kampeermiddelen'; toegevoegd: 'anders dan een aanhanger of auto voor eigen gebruik';
- Artikel 5.5.1 sub d.: geschrapt: 'het plaatsen en geplaatst houden van paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten in de openlucht'.

Artikel 7 Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden (zienswijze 31, 32, 35)

- Artikel 7.2.3 sub a (tabel); aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schuilgelegenheid voor vee' (saw-02) toegevoegd: 'Oostvlietweg bij 24a - 28m² - 3m'; 'Oostvlietweg bij 27 - 6m² - 3m'; gewijzigd: oppervlakte en goot-/bouwhoogte schuilgelegenheid Oostvlietweg tussen 20 en 22 '40 m² resp. '2 - 4'.

Artikel 8 Bedrijf (zienswijze 8, 27, 47, 48, 54)

- Artikel 8.1.1 sub a (tabel); gewijzigd: type bedrijf (bij sb-13) 'opslag-/reparatiebedrijf aanhangwagens annex groothandel in aanhangwagens';
- Artikel 8.2.3 sub c (tabel); toegevoegd: 'sb-05 - Stompwijkseweg 15 1 290 4,5 8'; 'sb-11 Stompwijkseweg 17/19 2 330 3 6'; gewijzigd: adressering 'Dr. Van Noortstraat 5' en 'Oosteinde 26/26a/28'
- Artikel 8.6.7/8.6.8; toegevoegd: '[Wro-zone - wijzigingsgebied - 2](#)' ten behoeve van de wijziging van bedrijfsbestemming ter plaatse van Dr. Noortstraat 195 in een woonfunctie.

Artikel 11 Natuur (zienswijze 16,17)

- Artikel 11.2.2. sub c.; toegevoegd: 'een uitkijktoren, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m';

Artikel 12 Natuur- Landschapselement (zienswijze 71)

- Artikel 12.1.1 sub b.; toegevoegd: 'extensieve recreatie, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' (r), voor zover deze functie wordt afgestemd op de onder a. genoemde waarden en aan deze waarden geen afbreuk wordt gedaan';
- Artikel 12.2.1; toegevoegd: 'Een gebouw ten dienste van de bestemming is, met in achtneming van het bepaalde lid [12.2.2](#), uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak op het perceel Westeindseweg ongenummerd, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan kadastraal bekend als Stompwijk sectie I nummer 13. Het bepaalde in dit lid onder a. en b. is dienovereenkomstig van toepassing';
- Artikel 12.2.2; sub a. toegevoegd: de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
- Artikel 12.2.2; sub b. toegevoegd: de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 15 Recreatie – Kampeerterrein (zienswijze 11)

- Artikel 15.2.3 sub f; gewijzigd: grondoppervlakte '27 m²;
- Artikel 15.2.3 sub i (tabel); gewijzigd: oppervlakte Meerburgerlaan 7 '552' m².

Artikel 16 Recreatie – Recreatiewoning (zienswijze 9)

- Artikel 16.2.3 sub c (tabel); gewijzigd: max. opp. gebouwen Dr. van Noortstraat 157a '66' m².

Artikel 17 Recreatie – Volkstuin (zienswijze 36)

- Artikel 17.2.2. sub b.; toegevoegd voor bebouwing op volkstuinkavels kleiner dan 100 m²: 36
- Artikel 17.2.3 sub c; gewijzigd: 'bouwperceel' in 'volkstuinkavel'.

Artikel 19 Verkeer (zienswijze 16, 17)

- Artikel 19.1.1. sub k.; toegevoegd: 'aarden wallen';

Artikel 20 Water (zienswijze 11, 16)

- Artikel 20.1.1 sub g; toegevoegd: 'een botenloods van de politie, ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis'';
- Artikel 20.2.1; toegevoegd: Een gebouw (botenloods) ten dienste van de bestemming is, met in achtname van het bepaalde lid [20.2.2](#), uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis'. Het bepaalde in dit lid onder a. en b. is dienovereenkomstig van toepassing'.
- Artikel 20.2.2 sub a. toegevoegd: en ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'recreatie';
- Artikel 20.2.2 sub b. gewijzigd: 'de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de aanlegsteigers ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' geldt als maximum toegestaan en mag niet worden vergroot';
- Artikel 20.2.2 sub d.; toegevoegd: de oppervlakte van het gebouw (botenloods) ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis' mag niet meer bedragen dan 112 m²; '
- Artikel 20.2.2 sub e. (tabel); gewijzigd: 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde' in 'overige bouwwerken'.

Artikel 21 (paragraaf 3.1.5; zienswijze 31, 37)

- Artikel 21.4.1 sub g; gewijzigd/toegevoegd: gebouwen met 'een andere dakhelling' etc. 'milieu/duurzaamheid overwegingen' gewenst etc.
- Artikel 21.5 sub f.; toegevoegd: 'behoudens de stalling van maximaal twee auto's, een aanhanger en/of het inpandig stallen van een caravan voor eigen gebruik'.

Artikel 22 Wonen – Boerderij met appartementen (zienswijze 30)

- Artikel 22.1.1 sub a.; toegevoegd: 'een aan de oostzijde van het erf gesitueerde grote houten schuur;
- Artikel 22.1.1 sub d; gewijzigd: zodanig dat de stenen schuur ook als praktijkruimte/atelier, paardenstal en/of bergruimte gebruikt kan worden;

- Artikel 22.1.1. sub f; geschrapt: 'uitsluitend'; aan 3^e regel toegevoegd: 'of in de aan de oostzijde van het erf gesitueerde grote houten schuur' genoemd onder a. etc.
- Artikel 22.2.2 sub a.; gewijzigd: 'bebouwing' in 'gebouwen'; laatste opsommingsteken: gerealiseerd 'of niet geheel voor de woonfunctie wordt benut,' etc. '(mede)' kan etc. 'als paardenstal en/of als bergruimte ten behoeve van de op het erf aanwezige woning(en)';
- Artikel 22.2.2 sub c.; gewijzigd: 'bijgebouwen' mogen uitsluitend etc. 'achter de hiernaast gesitueerde stenen schuur' en/of achter etc. gekeerde 'gevels' van het hoofdgebouw of 'van de genoemde stenen schuur' etc. 'met dien verstande dat ontsierende dan wel in (zeer) slechte staat verkerende bebouwing/voorzieningen dienen te worden gesaneerd';
- Artikel 22.2.3 sub b.; gewijzigd: bruto-vloeroppervlak appartement etc. '230' m² en de inhoud etc. '700' m³;
- Artikel 22.2.3 sub c.; gewijzigd: van een woning etc. 'in de stenen schuur'; geschrapt: 'inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen';
- Artikel 22.2.3 sub h.; toegevoegd: 'met dien verstande dat:
 - ten behoeve van de woning in de stenen schuur en de twee appartementen maximaal 3 bijgebouwen zijn toegestaan;
 - de gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 120 m²;
 - de onderlinge afstand tussen de bijgebouwen en andere gebouwen minimaal 2 m dient te bedragen;
 - het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak;
 - de bijgebouwen ten dienste van de op het perceel aanwezige woonfunctie dienen te worden gebruikt; hierin is mede begrepen de inrichting van (een deel van) deze gebouwen als paardenstal ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal 4 paarden, met in achtneming van de voor deze functie in dit plan opgenomen regels';
- Artikel 22.4.1 sub c. van het ontwerpbestemmingsplan vervallen (=gewijzigd opgenomen in artikel 22.2.3 sub h.);
- Artikel 22.5.1 sub f.; toegevoegd: 'behoudens de stalling van maximaal twee auto's, een aanhanger en/of het inpandig stallen van een caravan voor eigen gebruik';
- Artikel 22.5.2; sub b; toegevoegd (achter schuur): ' of houten schuur genoemd in lid 22.1.1. sub a.', dit medegebruik etc.

Bijlage 1 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf (zienswijzen paragraaf 3.1.1, 3.1.3; zienswijzen 1,2, 13,16, 17 19, 20, 55, 58)

- Hoofdstuk 5; diverse tekstuele aanvullingen/correcties, o.a. met betrekking tot Vlietland
- Hoofdstuk 6; integraal gewijzigd met betrekking tot activiteiten op (voormalige) agrarische bedrijfspercelen en woonboerderijen; zonering van activiteiten en tabel activiteiten opgenomen.

4.3 Verbeelding

Algemeen

- De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf' (sa-01) is verwijderd.

Per perceel

- Bovenmeerweg 7, woonbestemming zodanig gewijzigd dat blokhut nu binnen woonbestemming valt. Bestemming AW-NL hierdoor ook gewijzigd.
- Bovenmeerweg 11, gewijzigd: bestemmingsvlak A en bouwvlak, bestemming N-L toegevoegd.
- Bovenmeerweg 27, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwvlak.
- Doctor van Noortstraat 195 (Laantje van Kampen), 'wro-zone wijzigingsgebied-2' toegevoegd aan bedrijfsvlak.
- Meer en Geerweg 1 en 1a, gewijzigd: grens van bestemming; bouwvlak naar de weg toe.
- Ondermeerweg 10, beide bestemmingsvlakken aangepast. Bestemmingsvlak overzijde van de weg ook voorzien van bouwvlak. Functieaanduiding (sa-11) nu op beide bestemmingsvlakken.
- Ondermeerweg omgeving nr. 10, kavel 2188, 905 en 906, gewijzigd: bestemming AW-NL in N met de functieaanduiding (a).
- Oosteinde 9, gewijzigd: W gesplitst in 2 W.

- Oosteinde 11, gewijzigd: bestemmingsvlak/bouwwak groter; het bestemmingsvlak naar de weg toe doorgetrokken.
- Oosteinde 21, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwwak.
- Oostvlietweg, ophaalbrug in Vlietland aangegeven met verkeersbestemming; functieaanduiding 'schiphuis' (shu) toegevoegd. Ter plaatse ook een minieme verandering in de bestemmingsgrens van water en recreatie-dagrecreatie.
- Oostvlietweg 21, bestaande schuur nr. 14 binnen bestemmingsvlak gesitueerd.
- Oostvlietweg tussen 22a en gemaal. Aanduiding agrarische bebouwing (saw-02) verwijderd en vervangen door een nieuwe aanduiding (saw-02) met ruimere afmetingen (40 m2) op een andere plaats.
- Oostvlietweg 24a, schuurtje aangegeven met functieaanduiding (saw-02) ca. 27 m2. En bestemmingsvlak A en bouwvak aangepast.
- Oostvlietweg bij 26a, bestemming deel van bestemmingsvlak B veranderd in R-VT. Idem aanpassing functieaanduiding.
- Oostvlietweg 27, gewijzigd: functieaanduiding paardenhouderij (sa-03) in (sa-04).
- Oostvlietweg nabij nr 27. schuilgelegenheid in weiland tegen Oostvlietweg aan, voorzien van functieaanduiding (saw-02), opp. +/- 6 m2.
- Oostvlietweg 45, functieaanduiding (cs) verwijderd.
- De Ringsloot, aan de oostzijde van N206, wordt vanaf het inlaatpunt direct verbreed tot 25 meter. De gronden hebben een passende bestemming gekregen, waaronder de bestemmingen 'Water' en 'Verkeer'.
- Stompwijkseweg 11-13, ten behoeve van bestaande functie nieuw bestemmingsvlak A toegevoegd, idem bouwvak.
- Stompwijkseweg 15, gewijzigd: bestemming W in B; uitbreiding van bestemmingsvlak naar achteren conform feitelijke situatie.
- Stompwijkseweg 17 en 19, gewijzigd: bestemming W in B, twee bouwvlakken overeenkomstig bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001, functieaanduiding (sb-11) aan beide vlakken toegevoegd.
- Stompwijkseweg 27, gewijzigd: bestemmingsvlak in de hoek aangepast.
- Stompwijkseweg 29, gewijzigd: bestemmingsvlak uitgebreid aan de rechter zijde.
- Stompwijkseweg 33, gewijzigd: bestemming A veranderd in W; vergroting van het bestemmingsvlak; functieaanduiding (cw) ook dezelfde maat gegeven als het bestemmingsvlak; toegevoegd: functieaanduiding (saw-02).
- Stompwijkseweg 33 a-b-c-d, gewijzigd: bestemmingsvlak W; bestemmings- en bouwvak A-PH; Functie aanduiding aangepast aan A-PH en (sa-05) vervangen door (sa-09) sportstal/entrainment.
- Stompwijkseweg 52, toegevoegd functieaanduiding caravanstalling (cs).
- Stompwijkseweg 60a, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwvak verruimd.
- Stompwijkseweg 66, gewijzigd: bouwvak aan achterzijde aangepast.
- Stompwijkseweg 72, gewijzigd: bestemmings- en bouwvak; deel van A is W geworden.
- Stompwijkseweg 90, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwvak.
- Stompwijkseweg 92, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwvak.
- Westeinderweg 8a, bestemmingsvlak aangepast.
- Westeinderweg 14, bestemmingsvlak aangepast.
- Westeindseweg stukje N-L, functieaanduiding (r) en een bouwvak van ca 30 m2 toegevoegd.

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Na afloop van de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve vastgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast of aangevuld dient te worden. Deze wijzigingen worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven.

5.1 Toelichting

Algemeen

Titel bestemmingsplan gewijzigd: 'Landelijk gebied 2011' in 'Landelijk Gebied'; integraal aangepast.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Tekstuele en overige correcties van ondergeschikte aard.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- Paragraaf over Cultuurhistorische analyse toegevoegd.
- Tekstuele aanvullingen voor de volledigheid van de informatie en/of ter verduidelijking.
- Actualisatie van de tekst op onderdelen.
- Overige correcties van ondergeschikte aard.

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse

- Tekstuele aanvullingen voor de volledigheid van de informatie en/of ter verduidelijking.
- Overige correcties van ondergeschikte aard.

Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie

- Tekstuele aanvullingen voor de volledigheid van de informatie en/of ter verduidelijking.
- Actualisatie van de tekst op onderdelen

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

- Actualisatie van de tekst op onderdelen, waaronder voor wat betreft glastuinbouwbedrijven en ruimte voor ruimtesaneringen.
- Overige correcties van ondergeschikte aard.

Bijlage 2 Nota van vooroverleg en inspraak ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied 2011

Toegevoegd.

Bijlage 3 Kaart volwaardige/kleinschalige agrarische bedrijven ten tijde tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Toegevoegd.

5.2 Regels

Algemeen

- Tekstuele correcties en wijziging foutieve verwijzingen;
- 'Bouwperceel' is waar relevant integraal vervangen door 'perceel'.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.37 container *(toegevoegd)*

1.54 grondgebonden agrarisch bedrijf *(tweede opsommingsteken; aangevuld)*

- reëel: wanneer de omvang van het bedrijf, passend is bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid 'en/of continuïteit op de langere termijn'.

1.62 kampeermiddel (aangevuld)

- een tent, tentwagen, kampeerauto, (toer)caravan 'of camper';

1.64 kamperen (toegevoegd)

1.78 nevenactiviteit (gewijzigd): een activiteit binnen 'een (agrarische)' bedrijfsvoering, die:

1.97 reëel toekomstperspectief (gewijzigd): aannemelijk perspectief op volwaardigheid 'en/of' continuïteit op de langere termijn.

1.98 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf (gewijzigd): de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf, die in 'bijlage 1' bij de regels is opgenomen en van deze regels deel uitmaakt.

1.101 Staat van bedrijfsactiviteiten (gewijzigd): de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in 'bijlage 2' bij de regels is opgenomen en van deze regels deel uitmaakt.

1.102 stille opslag/stalling (toegevoegd).

1.112 voorgevel(rooi)lijn (geheel gewijzigd):

'langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:

- de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als hiervoor bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

- bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg'.

1.115 woonboerderij (gewijzigd):

een voormalig agrarisch bouwperceel etc. en de voormalige bedrijfswoning voor de overige 'gebouwen' uitsteekt etc.

Artikel 3 Agrarisch

- Artikel 3.1.1 sub g; omschrijving kleinschalig kamperen ter verduidelijking tekstueel gewijzigd;
- Artikel 3.2.2 sub f.; toegevoegd: 'of reële' paardenfokkerij etc.
- Artikel 3.2.3 sub h. (tabel); gewijzigd: max. bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings gewijzigd van '1 m' naar '1,2 m'.
- Artikel 3.4.2. sub h.; toegevoegd: verwijzing naar zonering in hoofdstuk 6 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
- Artikel 3.5.1 sub a.; toegevoegd: 'anders dan overeenkomstig de bestemming';
- Artikel 3.6.1; omschrijving kleinschalig kamperen ter verduidelijking tekstueel gewijzigd;
- Artikel 3.6.3/3.6.4; omschrijving kleinschalige opslag/stalling ter verduidelijking tekstueel aangepast en toelaatbaarheideisen zijn aangevuld;
- Artikel 3.7.2 sub a.; toegevoegd: 'reële' toegevoegd;
- Artikel 3.7.4 sub h.; toegevoegd: 'het bepaalde in artikel 3 is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald';
- Artikel 3.7.9; toegevoegd: 'mogelijkheid tot splitsing van een voormalige bedrijfswoning in twee woningen of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij een voormalige bedrijfswoning na bedrijfsbeëindiging';
- Artikel 3.7.10 sub g.; toegevoegd: 'behoudens toepassing van artikel 21.7.1 en artikel 21.7.3';
- Artikel 3.7.10 sub g.; toegevoegd: 'voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied';
- Artikel 3.7.12 sub k; toegevoegd: 'voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied';
- Artikel 3.7.14 sub d.; toegevoegd: 'waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen';

- Artikel 3.7.14 sub e.; toegevoegd: 'de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij de paardenhouderij';
- Artikel 3.7.15/3.7.16; toegevoegd: Wijzigingsbevoegdheid en voorwaarden voor vestiging landelijk bedrijf;

Artikel 4 Agrarisch – Glastuinbouw

- Artikel 4.5.1; toegevoegd: mogelijkheid tot splitsing van een voormalige bedrijfswoning in twee woningen of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij een voormalige bedrijfswoning na bedrijfsbeëindiging;
- Artikel 4.5.2 sub g.; toegevoegd: 'behoudens toepassing van artikel 21.7.1 en artikel 21.7.3'.

Artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij

- Artikel 5.1.1; toegevoegd: met daaraan ondergeschikt sub c. 'de uitoefening van nevenactiviteiten bij een paardenhouderij';
- Artikel 5.2.2 sub d.; toegevoegd: 'of een paardenhouderij met een reëel toekomstperspectief';
- Artikel 5.2.3 sub h. (tabel); max. bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings gewijzigd van '1 m' naar '1,2 m';
- Artikel 5.4.1 sub c.; gewijzigd: de afdekking van gebouwen met een 'andere dakhelling' etc.;
- Artikel 5.6.3/5.6.4; toegevoegd: Wijzigingsbevoegdheid en voorwaarden voor vestiging zorgboerderij;
- Artikel 5.6.6 sub f.; toegevoegd: 'waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen';
- Artikel 5.6.6 sub g.; toegevoegd: 'de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij de paardenhouderij';
- Artikel 5.6.11; toegevoegd: mogelijkheid tot splitsing van een voormalige bedrijfswoning in twee woningen of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij een voormalige bedrijfswoning na bedrijfsbeëindiging;
- Artikel 5.6.12 sub f.; toegevoegd: 'behoudens toepassing van artikel 21.7.1 en artikel 21.7.3';
- Artikel 5.6.12 sub i.; toegevoegd: 'voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied';
- Artikel 5.6.14 sub l.; toegevoegd: : voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

- Artikel 6.2.4 sub b (tabel); aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schuilgelegenheid voor vee' (saw-02); toegevoegd: 'Stompwijkseweg tegenover 33 - 37m² - 3m';
- Artikel 6.1.1 sub j; gewijzigd: 'standplaats voor kampeermiddelen' in 'kleinschalig kamperen';
- Artikel 6.1.1 sub k.; gewijzigd: 'het gebruik van de gronden voor extensieve weidegang door paarden, behorende bij de ondergeschikte deeltijdactiviteiten bij de grondgebonden agrarische bedrijven, geen paardenfokkerij zijnde, gevestigd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 sub h. en i.';
- Artikel 6.7.3 sub d.; toegevoegd: 'geen belemmering met zich meebrengen voor bestaande agrarische bedrijfsvoeringen en/of de inrichting dan wel uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijfspercelen'.

Artikel 7 Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden

- Artikel 7.1.1 sub i; 'standplaats voor kampeermiddelen' is gewijzigd in 'kleinschalig kamperen';
- Artikel 7.1.1 sub j.; gewijzigd: 'het gebruik van de gronden voor extensieve weidegang door paarden, behorende bij de ondergeschikte deeltijdactiviteiten bij de grondgebonden agrarische bedrijven, geen paardenfokkerij zijnde, gevestigd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 sub h. en i.';
- Artikel 7.7.1; 'Wro-zone –wijzigingsgebied' is gewijzigd in 'Wro-zone – wijzigingsgebied – 1';
- Artikel 7.8.4 sub d.; toegevoegd: 'geen belemmering met zich meebrengen voor bestaande agrarische bedrijfsvoeringen en/of de inrichting dan wel uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijfspercelen'.

Artikel 8 Bedrijf

- Artikel 8.2.3 (tabel); toegevoegd: 'sb-05 Dr. Van Noortstraat 189 0 200 3 6'; 'sb-08 Dr. Van Noortstraat 8 0 195 3 6'; verwijderd 'sb-12 Stompwijkseweg achter 25-27'; gewijzigd: oppervlakte gebouwen Westeinderweg 6 '1425' m²;
- Artikel 8.4.1 sub b.; gewijzigd/toegevoegd: de afdekking van gebouwen met een 'andere dakhelling' en/of etc. voor 'een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is of uit ruimtelijk oogpunt gewenst is';
- Artikel 8.5.1 sub b.; toegevoegd 'anders dan overeenkomstig de bestemming';
- Artikel 8.5.1 sub f.; toegevoegd: 'of een aanhanger of auto voor eigen gebruik';
- Artikel 8.5.1 sub g; toegevoegd: 'het plaatsen, geplaatst houden en/of het opslaan van andere objecten, goederen, materialen e.d. op een bedrijfsperceel, anders dan overeenkomstig de bestemming';
- Artikel 8.5.1 sub h.; toegevoegd: 'het plaatsen, geplaatst houden en/of opslaan van containers op een bedrijfsperceel, waarbij containers in meer dan 2 lagen worden gestapeld, met dien verstande dat de hoogte van gestapelde containers niet meer mag bedragen dan 6 meter';
- Artikel 8.5.1 sub i.; toegevoegd: 'het plaatsen, geplaatst houden en/of het opslaan van objecten, goederen, materialen e.d. op een bedrijfsperceel, op een wijze die leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of van aangrenzende percelen dan wel een aantasting van de landschappelijke waarden van het gebied.
- Artikel 8.6.3; toegevoegd: mogelijkheid tot splitsing van een voormalige bedrijfswoning in twee woningen of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij een voormalige bedrijfswoning na bedrijfsbeëindiging;
- Artikel 8.6.4 sub g.; toegevoegd: 'behoudens toepassing van artikel 21.7.1 en artikel 21.7.3';
- Artikel 8.6.6 sub b.: gewijzigd: 'per ten minste 1.000 m² gesloopte bedrijfsgebouwen, één woning mag worden gebouwd met een maximum van 3 woningen'.

Artikel 9 Bedrijf – Nutsvoorziening

- Artikel 9.2.2. sub b. ; gewijzigd: oppervlakte aan 'gebouwen' ten behoeve van de bestemming etc. bedragen dan '20 m²';
- Artikel 9.2.2 sub c. ; gewijzigd: aangegeven adressen, 'waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan genoemd sub b.', gelden etc.; tabel aangevuld en maten oppervlakte gebouwen gecorrigeerd (100, 22, 32 m²).

Artikel 10 Maatschappelijk

- Artikel 10.1.1 sub a.; toegevoegd: 'een informatie- en/of uitkijkpunt'.

Artikel 12 Natuur-Landschapselement

- Artikel 12.4.1 sub b t/m e.; toegevoegd:
 - a. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden en/of bouwwerken voor het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond of het verrichten van exploitatie- en/of exploitatieboringen;
 - b. het gebruik van de gronden voor bosbouw (behoudens landschapselementen), boomgaarden, Boskoopse cultures en bollenteelt;
 - c. het plaatsen en/of gebruik van afdek materiaal, kassen, (kweek)tunnels of daarmee vergelijkbare objecten/bebouwing;
 - d. het houden van paarden of andere dieren en/of het aanbrengen van voorzieningen dan wel bouwwerken ten behoeve hiervan;
 - e. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
 - f. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen.

Artikel 19 Verkeer

- Artikel 19.1.1 sub h; toegevoegd: 'voor zover deze bestaand zijn';
- Artikel 19.2.2 sub c (tabel); gewijzigd: hoogte geluidwerende voorzieningen 'bestaand';
- Artikel 19.4.1/19.4.2; toegevoegd: mogelijkheid om de bestaande geluidwerende voorziening bij de Kniplaan in de noord-oostelijke hoek Rijksweg A4-Kniplaan te verlengen. bijbehorende voorwaarden.

Artikel 21 Wonen

- Artikel 21.2.3 sub j. (tabel); gewijzigd: max. bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings gewijzigd van '1 m' naar '1,2 m';
- Artikel 21.4.1 sub d.; gewijzigd/toegevoegd: woonboerderij, waarbij een 'bestaande', aan die woning (woonboerderij) aangebouwde etc....(stal) 'of een bestaand, van oudsher aangebouwd voormalig zomerhuis' wordt 'verbouwd tot' woonruimte etc. met dien verstande dat:
 - het 'bestaand' bebouwde oppervlak van 'de sub d. genoemde bebouwing' en het aantal woningen etc. op het betreffende bouwperceel niet mag toenemen;
 - 'de afwijking niet ten koste mag gaan van de cultuurhistorische waarde van bebouwing, die in dit plan met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is aangewezen';
- Artikel 21.4.2 sub g.; toegevoegd: 'en de gebiedswaarden, overeenkomstig de zonering opgenomen in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf';
- Artikel 21.5.1 sub a: toegevoegd: 'voor zover geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 21.4.1 sub d. of aan een in lid 21.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid';
- Artikel 21.6.1 ; toegevoegd: 'ten behoeve van een theetuin/-schenkerij, voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd'.
- Artikel 21.6.2. sub f. toegevoegd; verwijzing naar zonering in hoofdstuk 6 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen;
- Artikel 21.6.3. en artikel 21.6.5 en 21.6.7 ; toegevoegd: 'voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorende bijgebouw is gerealiseerd'.
- Artikel 21.6.7 ; toegevoegd; 'Dit voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorende bijgebouw is gerealiseerd'.
- Artikel 21.6.8; toegevoegd; 'met dien verstande dat opslag- en stallingsactiviteiten niet zijn toegestaan'.

Artikel 22 Wonen – Boerderij met appartementen

- Artikel 22.1.1 sub g.; 'het woonerf' vervangen door 'bestemmingsvlak';
- Artikel 22.2.2 sub l. (tabel); max. bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings gewijzigd van '1 m' naar '1,2 m';
- Artikel 22.4.1 sub b.; gewijzigd/toegevoegd: de afdekking van gebouwen met 'een andere dakhelling,' indien zulks etc. oogpunt of 'milieu/duurzaamheid overwegingen' gewenst etc.

Artikel 26 Waarde – Archeologie lage verwachting

- Artikel 26.3.2 sub d. toegevoegd:

'plaatsvinden op gronden die in beheer bij Rijkswaterstaat zijn en in dit plan de bestemming 'Verkeer' hebben, voor zover het om de volgende werken of werkzaamheden gaat:

- het ophogen van de bodem met minder dan 1,5 m;
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren met een breedte van minder dan 1 m;
- het aanbrengen van subgrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van minder dan 1,5 m;
- het uitvoeren van grondbewerkingen op een diepte minder dan 1,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen'.

Artikel 27 Waarde – Archeologie hoge verwachting

- Artikel 27.3.2 sub d. toegevoegd:

'plaatsvinden op gronden die in beheer bij Rijkswaterstaat zijn en in dit plan de bestemming 'Verkeer' hebben, voor zover het om de volgende werken of werkzaamheden gaat:

- het ophogen van de bodem met minder dan 1,5 m;
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren met een breedte van minder dan 1 m;
- het aanbrengen van subgrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van minder dan 1,5 m;

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een diepte minder dan 1,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen’.

Artikel 31 Algemene bouwregels

Artikel 31.1 Bestaande afmetingen en situering; geschrapt.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

Artikel 34.1 sub e.; toegevoegd: ‘en geen betrekking hebben op gronden die in dit plan aangewezen zijn of op grond van de regels in dit plan aangewezen worden met de bestemming ‘Bedrijf’, niet zijnde een landelijk bedrijf’

Bijlage 1 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

Tekstuele en andere correcties van ondergeschikte aard.

5.3 Verbeelding

Algemeen

- Gebied Archeologie gewijzigd, deel Vlietland lage verwachting.
- Perceel waar het Hellepad ligt, vanaf begin Westeinderweg, gewijzigd van AW-NL in N.
- Gasleidingtracé bij grens Zoeterwoude gewijzigd.
- Leidingtracé riooltransportleiding ten oosten van kern Stompwijk verwijderd.

Per perceel

- Dr. v Noortstraat 10, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwvlak.
- Dr. v. Noortstraat 189, bestemming veranderd naar B met aanduiding (sb-05). Bouwvlakken toegevoegd. Totaal 200 m2 .
- Meer en Geerweg, plangrens iets gewijzigd.
- Meer en Geerweg 3, gewijzigd: begrenzing wijzigingsgebied 1.
- Meer en Geerweg 5, gewijzigd: bestemmingsvlak naar weg toe.
- Meeslouwerweg 4, foutieve bouwvlak verwijderd.
- Oosteinde 13, bestemmingsvlak gewijzigd.
- Oosteinde 23, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwvlak.
- Oostvlietweg 28b, gewijzigd: bestemmings- en bouwvlak; functieaanduiding (sa-04); functieaanduiding (saw-04) longecirkel, verwijderd.
- Paalkampeerterein ten zuiden van Oostvlietweg 29 en ten westen van vogelplas in de bestemming N aangegeven met functieaanduiding recreatie (r).
- Stompwijkseweg 5a, bestemming A-GT verwijderd en vervangen door AW-L, bestemming W toegevoegd, bestemmingsvlak R-VT aangepast.
- Stompwijkseweg 21a, gewijzigd: A-GT vervangen door AW-L
- Stompwijkseweg naast 21a, gewijzigd: B vervangen door AW-L
- Stompwijkseweg achter 23a, gewijzigd: bestemming R-VT verwijderd.
- Stompwijkseweg 28, bestemmingsvlak aangepast.
- Stompwijkseweg 35, gewijzigd: bestemmingsvlak en bouwvlak. Verbindingslijn met agrarisch deel perceel A overzijde, naast Stompwijkseweg 54
- Stompwijkseweg 42, gewijzigd: bestemmingsvlak uitgebeid naar weg toe
- Stompwijkseweg 53, gewijzigd: (perceel 1906) bouwvlak verwijderd.
- Stompwijkseweg naast 54, bestemming veranderd in A met bouwvlak. Dit vlak is gerelateerd aan de bestemming A van Stompwijkseweg 35.
- Stompwijkseweg 76c en 76d, bestemmingsvlak W toegevoegd (76c), bestemming A-GT verwijderd. En vervangen door AW-L functieaanduiding (sb-05)
- Stompwijkseweg 80a-80b, gewijzigd: bestemmingsvlak naar weg toe.
- Westeinderweg 12, bestemmingsvlak aangepast
- Westeinderweg 16, bestemmingsvlak en bouwvlak aangepast.
- Wilsveen 37, toegevoegd deel bestemmingsvlak A met bouwvlak. Aansluitend op de agrarische bestemming het plangebied Bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder.