

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota / Nota van wijzigingen bestemmingsplan Landelijk - 2

Bestaande uit:

Zienswijzen op “Landelijk – 2”

Zienswijzen op ingetrokken ontwerpbestemmingsplan “Landelijk”

Versie: 21 mei 2024

Raadsvergadering 9 juli 2024

Behorende bij raadsbesluit 3551

Paraaf griffier,

1. INHOUDSOPGAVE

1. Inhoudsopgave	2
2. Inleiding	5
2.1 Leeswijzer	5
2.2 AVG.....	6
3. Inhoudelijke behandeling zienswijzen.....	6
A. Beantwoording “Landelijk – 2” en “Landelijk”	6
A1. Zienswijze op Landelijk-2	7
A2a. Zienswijze op Landelijk-2	8
A2b. Zienswijze op Landelijk-2	10
A3a. Zienswijze Gasunie op Landelijk-2 op Landelijk-2	10
A3b. Zienswijze Gasunie op Landelijk.....	11
A4. Zienswijze op Landelijk-2	16
A5. Zienswijze 2 op Landelijk-2	17
A6. Zienswijze op Landelijk-2	18
A7a. Zienswijze op Landelijk-2	21
A7b. Zienswijze op Landelijk	22
A8. Zienswijze op Landelijk-2	23
A9a. Zienswijze op Landelijk-2	24
A9b. Zienswijze op Landelijk	28
A10a. Zienswijze op Landelijk-2	32
A10b. Zienswijze op Landelijk	36
A11a. Zienswijze op Landelijk-2	37
A11b. Zienswijze op Landelijk	38
A12a. Zienswijze op Landelijk-2	38
A12b. Zienswijze op Landelijk	39
A13a. Zienswijze op Landelijk-2	40
A13b. Zienswijze op Landelijk	44
A14. Zienswijze op Landelijk-2	46
A15. Zienswijze op Landelijk-2	48
A16a. Zienswijze op Landelijk	52
A16b. Zienswijze op Landelijk-2	55
A17a. Zienswijze op Landelijk-2	57
A17b. Zienswijze op Landelijk	58
A18. Zienswijze op Landelijk-2	58

A19a.	Zienswijze op Landelijk-2	60
A19b.	Zienswijze op Landelijk	61
A20.	Zienswijze op Landelijk-2	62
A21a.	Zienswijze op Landelijk-2	65
A21b.	Zienswijze op Landelijk	68
A22.	Zienswijze op Landelijk-2	70
A23a.	Zienswijze op Landelijk-2	71
A23b.	Zienswijze op Landelijk	71
A24a.	Zienswijze op Landelijk-2	71
A24b.	Zienswijze op Landelijk	73
A25.	Zienswijze op Landelijk-2	73
A26a.	Zienswijze nabij op Landelijk-2	73
A26b.	Zienswijze nabij op Landelijk.....	74
A27.	Zienswijze op Landelijk-2	74
A28.	Zienswijze architectenbureau op Landelijk-2	75
B.	Beantwoording “Landelijk”	76
B1.	Zienwijze	76
B2.	Zienswijze meerdere indieners (8) Weidevogelgebied	78
B3.	Zienswijze	79
B4.	Zienswijze	80
B5.	Zienswijze	82
B6.	Zienswijze	84
B7.	Zienswijze Camping Noorthey	85
B8.	Zienswijze	85
B9.	Zienswijze	85
B10.	Zienswijze	86
B11.	Zienswijze	87
B12.	Zienswijze	88
B13.	Zienswijze	88
B14.	Zienswijze	92
B15.	Zienswijze	93
B16.	Zienswijze	93
C.	Wijzigingen in het bestemmingsplan.....	95
C1.	Toelichting.....	95
C2.	Regels	95
C3.	Verbeelding	117
C4.	Bijlagen	118

2. INLEIDING

In de zomer van 2021 is door het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk”. Onder andere aan de hand van de 28 ingediende zienswijzen en een extra ambtelijke controleronde, zijn er tijdens en na de terinzagelegging inhoudelijke onvolkomenheden geconstateerd in het eerdere ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk’. Ambtshalve is vervolgens de keuze gemaakt om een nieuw ontwerp van het bestemmingsplan te laten opstellen (‘Landelijk - 2’) en deze opnieuw aan het college aan te bieden om mee in te stemmen en ook opnieuw ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk - 2’ heeft ingevolgde artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen van vrijdag 1 december 2023 tot en met donderdag 11 januari 2024. In de periode van terinzagelegging zijn er in totaal 28 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allemaal binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend.

2.1 Leeswijzer

In de voorliggende zienswijzennota worden zowel zienswijzen op het ingetrokken ontwerpbestemmingsplan “Landelijk” als zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk – 2’ behandeld. In eerste instantie zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk – 2’ behandeld. Voor zover met betrekking tot hetzelfde adres eerder al een zienswijze was ingediend op het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk”, is die daaronder geplaatst. Hiermee uitgaand dat een aantal onderdelen van de zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan “Landelijk” zijn ondervangen in ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk – 2’. In hoofdstuk III is een overzicht van de ingediende zienswijzen, beantwoording daarop en de conclusie weergegeven. Hoofdstuk III bestaat uit drie onderdelen: A, B en C.

In onderdeel A worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De betreffende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie van de gemeenteraad met de daarbij behorende conclusie. De ingediende zienswijzen tegen het ingetrokken ontwerpbestemmingsplan “Landelijk” zijn veelal van dezelfde personen als de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk – 2’ en worden in die gevallen dan ook gezamenlijk behandeld. De overige zienswijzen worden op zichzelf behandeld in onderdeel B.

Verder bevat de zienswijzennota in onderdeel C de eventuele wijzigingen die in het nog vast te stellen bestemmingsplan ‘Landelijk – 2’ zijn opgenomen ten opzichte van

het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen betreffen de aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen als gevolg van tekstuele correcties, nieuwe gegevens en/of gewijzigde inzichten. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan “Landelijk - 2” Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen zijn deze verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan (indien vereist ook op de verbeelding).

2.2 AVG

De Wet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de AVG is deze zienswijzennota, voor zover het natuurlijke personen betreft, geanonimiseerd. De indieners van zienswijzen worden hierna daarom niet met naam en toenaam genoemd. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon, tenzij zij onmiddellijk herleidbaar zijn tot een natuurlijk persoon. De namen van deze ondernemingen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de zienswijzeprocedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Omdat de zienswijzen in de navolgende tekst elektronisch beschikbaar worden gesteld, zijn ze gerubriceerd op nummer (indiener(s) 1, indiener(s) 2 enz.), zodat de tekst geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, heeft de gemeente Leidschendam – Voorburg zelf een afzonderlijk document opgesteld. Dat overzicht wordt niet op papier, dan wel elektronisch, beschikbaar gesteld aan derden.

3. INHOUDELIJKE BEHANDELING ZIENSWIJZEN

A. Beantwoording “Landelijk – 2” en “Landelijk”

In onderdeel A behandelen we zowel zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan “Landelijk -2” als op ontwerpbestemmingplan “Landelijk” uit 2021. Dat komt doordat indieners veelal op beide ontwerpbestemmingsplannen een zienswijze hebben ingediend met vaak dezelfde inhoud en strekking. Wanneer een zienswijze is ingediend op allebei de ontwerpbestemmingsplannen volgt de beantwoording in een tabel a en een tabel b. In onderdeel B staan de zienswijzen van indieners die alleen op “Landelijk” hebben gereageerd. Hoewel de gemeenteraad dit ontwerpbestemmingsplan niet vaststelt, kiezen we er wel voor de zienswijzen op dit ontwerp te behandelen. Verzoekers kunnen op deze manier zien wat gemeente

gedaan heeft met hun inbreng. In de eerste kolom zit een samenvatting van de inhoud. In de tweede kolom 'beantwoording zienswijze' wordt per adres aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan "Landelijk - 2".

A1. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording Landelijk-2
De in artikel 28.2.3.h van ontwerpbestemmingsplan "Landelijk-2" de daarin genoemde 225 m ² is niet goed overgenomen van het vigerend bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg'. Het moet namelijk 275 m ² zijn.	In artikel 13.2.3 van het bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg' is de oppervlakte van 275 m ² opgenomen. Artikel 30.2.3 onder f is hierop aangepast. De eerder opgenomen artikel 30.2.3 onder g is verwijderd, omdat de intrekking van de eerder verleende omgevingsvergunning ondertussen formele rechtskracht heeft en dus niet meer in de planregels behoeft te worden opgenomen.
Er wordt gewezen op twee foutieve formuleringen: In artikel 28.2.2 onder m wordt verwezen naar de grondoppervlakte onder f, terwijl dit lid over de inhoud gaat. Artikel 28.2.3 onder g ontbreekt het woord 'oppervlakte'.	In artikel 28.2.2 onder m dient te worden verwezen naar lid e in plaats van lid f. In artikel 28.2.3 onder g is het woord 'oppervlakte' toegevoegd.
Het bouwvlak van de woning op de verbeelding komt niet overeen met de bestaande situatie.	In dit specifieke geval werkt het vigerend bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg' met een bestemmingsvlak om te bepalen waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden in plaats van normaliter binnen het bouwvlak. Door de beleidsneutrale overgang van het vigerend naar dit bestemmingsplan, is op de locatie het bouwvlak van de verbeelding verwijderd.
Verzocht wordt om artikel 13 Wonen-4 uit het vigerende bestemmingsplan "Stompwijk Verbindingsweg" qua strekking onverkort	Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van de bestaande situatie en het harmoniseren van zoveel mogelijk

over te nemen, zo nodig met aangepaste artikelnummers zoals voor het bestemmingsplan Wilsveen 17.	bestemmingsplanregels uit alle oudere plannen om gelijke regelgeving in gelijke situaties te krijgen. De actualisering is hoofdzakelijk beleidsneutraal. In dit specifieke geval schiet de harmonisering zijn doel voorbij. In het eerder vigerend bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg' was dit adres de enige locatie met een specifieke woonbestemming. Het ligt dan ook meer in de rede dat omwille van de leesbaarheid en duidelijkheid vergelijkbaar met het bestemmingsplan Wilsveen 17 de bestemmingsplanregels uit de woonbestemming van het bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg' als een specifieke bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk – 2". Hiermee is de eerder opgenomen artikel 28.2.3 onder f alsmede de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' (sba-08) overbodig. Die worden dus uit het bestemmingsplan verwijderd.
---	---

A1. conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A2a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener constateert dat een schuur van de burens binnen zijn agrarisch bouwvlak ligt. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen.	Het bouwvlak is aangepast door zowel voor de schuur van de burens als voor de indiener van de zienswijze een apart bouwvlak op te nemen rondom het oorspronkelijk gebouw / de oorspronkelijke gebouwen.
In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan "Landelijk" stond dat	Het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk" is door een aantal omissies door het college

bouwvlakken bij agrarische bedrijven een omvang hebben van 0,25 ha. tot 1 ha. In enkele gevallen is een groter bouwvlak dan 1 ha. toegekend. Indiener verzoekt het bouwvlak te verruimen naar ongeveer 2.500 m².	ingetrokken op het moment dat ook werd besloten om het ontwerpbestemmingsplan Landelijk-2 vrij te geven voor terinzagelegging. In het laatste bestemmingsplan komt de geciteerde passage niet meer voor. De verruiming van het bouwvlak naar 2.500 m² is aangevraagd om een agrarisch bedrijf toekomstperspectief te bieden. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. Volgens vaste jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:2018) moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en de raad op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Aangezien dit verzoek slechts een verzoek tot vergroting van het bouwvlak omvat, zonder een nader concrete onderbouwing dan wel invulling van die uitbreiding, is niet duidelijk welke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen de uitbreiding heeft. De raad hoeft in dit geval ook niet te verzoeken om meer gegevens, omdat het verzoek onvoldoende geconcretiseerd is om die plicht in het leven te roepen. Ten overvloede is de herziening van dit bestemmingsplan van consoliderende aard ter voorbereiding op de
--	---

	wijziging van het omgevingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplangebied worden zo veel als mogelijk via een aparte procedure behandeld. Om bovenstaande redenen is het initiatief tot uitbreiding van het bouwvlak niet meegenomen in het bestemmingsplan.
--	--

A2a. conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A2b. Zienswijze op Landelijk

Zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
De bijgebouwen ontbreken op de verbeelding.	Delen van het perceel vallen abusievelijk onder 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk'. Op basis van deze zienswijze heeft het perceel weer een agrarische bestemming en is er een aangewezen bouwvlak voor de agrarische bebouwing op het erf.

A2b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A3a. Zienswijze Gasunie op Landelijk-2

Zienswijze Landelijk – 2	Beantwoording zienswijze Landelijk – 2
De hartlijn van de leiding is op de verbeelding onjuist weergegeven. Gasunie verzoekt om de ligging correct weer te geven.	Naar aanleiding van een nieuw aangeleverde tekening van Gasunie is de ligging van de aanwezige aardgas transportleidingen op de verbeelding aangepast.
Gasunie verzoekt het bouwvlak gelegen aan een locatie nabij (A15) zodanig aan te passen dat dit buiten de	In de standaard systematiek van bestemmen zijn bij agrarische bestemmingen in principe de bouwvlakgrens en het perceelsgrens eenzelfde. Dit heeft

belemmeringenstrook komt te liggen.	echter als consequentie dat voor een marginaal deel van een bouwvlak ter hoogte van locatie (A15) planologisch de mogelijkheid is om te bouwen binnen de belemmeringenstrook van een aardgastransportleiding. Die mogelijkheid van bouwen is op het achterste deel van het perceelsgrens en is in de praktijk dus niet reëel. Om juridisch die mogelijkheid wel uit te sluiten, is in dit geval de bouwvlakgrens aangepast tot de belemmeringenstrook. Verder is naar aanleiding van deze zienswijze ambtshalve geconstateerd dat eenzelfde situatie zich ook voordoet ter hoogte van locatie (A71) en voor een waterleiding ter hoogte van locatie (A73). Ook op deze locaties is de bouwvlakgrens aangepast tot de belemmeringenstrook.
Gasunie verzoekt artikel 30.1.1 aan te passen met de juiste belemmeringenstrook.	In de bestemmingsplanregel is de belemmeringenstrook van 4 meter aangepast naar 5 meter.

A3a. conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A3b. Zienswijze Gasunie op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Op een groot aantal locaties in het plangebied is de ligging van de gastransportleidingen onjuist op de verbeelding geprojecteerd. De daadwerkelijke ligging komt niet overeen met de nu opgenomen hartlijn en bij afsluiterlocaties zijn niet alle leidingdelen meegenomen binnen de dubbelbestemming	Naar aanleiding van de opmerking zijn de gastransportleidingen aangepast op de verbeelding.

“Leiding – Gas”.	
De dubbelbestemming “Leiding – Gas” is op een aantal locaties te smal. De belemmeringenstrook voor regionale gastransportleidingen dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. De belemmeringenstrook voor hoofdaardgastransportleidingen dient wettelijk 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen.	De belemmeringenstrook voor regionale gastransportleidingen wordt naar aanleiding van de zienswijze 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. De belemmeringenstrook voor hoofdaardgastransportleidingen wordt 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
In het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk” valt de dubbel bestemming 'Leiding-Gas' samen met andere dubbel bestemmingen (zoals 'Waarde Archeologie' en 'Waterstaat Waterkering'). Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen, wordt verzocht om een bepaling op te nemen zodat de dubbel bestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met alle andere dubbelbestemmingen voorrang krijgt.	Naar aanleiding van de zienswijze krijgt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij het samenvallen met andere dubbelbestemmingen voorrang.
Indiener verzoekt gemeente om artikel 15.2 te wijzigen door de volgende zinssnede op te nemen: “Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken	Artikel 31.3 is hierop aangepast in Landelijk-2.

leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen kwetsbare objecten worden toegelaten”.	
De nu opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Indiener verzoekt gemeente daarom om artikel 15.3.1 onder g uit te breiden met de volgende werkzaamheden: het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.	Verzoek van indiener om artikel 15.3.1 onder g uit te breiden wordt gevolgd. Uitbreiding van dit artikel is in overeenstemming met de algemene VELIN-voorschriften.
Indiener verzoekt gemeente om de maatvoering van 0,4 meter in artikel 15.3.1 onder e te schrappen. Deze regeling is namelijk onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en), omdat: De diepteligging van de leiding(en) niet overal gelijk is en de wijze van uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden van invloed kan zijn op de veilige ligging van de leiding(en). Door het college van burgemeester en wethouders vergunning is verleend voor het leggen van de betreffende leiding(en) op een bepaalde diepte. Dit voorschrift kan tot gevolg hebben, dat Gasunie door handelingen van derden niet meer aan de aan haar gestelde vergunningseisen kan voldoen. Ten aanzien van het afgraven en ophogen een adequate regeling ontbreekt als het gaat om het cumulatieve-effect. Met als gevolg: onvoldoende dekking of juist een te zware	De maatvoering wordt geschrapt. Bescherming van de buisleiding tegen grondroeren is geregeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. Bij graafwerkzaamheden dient voorafgaand aan de werkzaamheden altijd een KLIC-melding plaats te vinden.

belasting van de leiding. ons bedrijf hierdoor niet meer de mogelijkheid heeft, in gevallen dat andere werken of werkzaamheden in de nabijheid van leiding(en) worden uitgevoerd, informatie te verschaffen over de juiste (diepte)ligging van de leiding(en). De kans bestaat dat door het niet omgevingvergunningsplichtig stellen van deze categorie werken en/of werkzaamheden ten onrechte de indruk kan worden gewekt dat een KLIC-melding niet (meer) noodzakelijk is.	
Indiener verzoekt gemeente om de uitzonderingsregel in artikel 15.3.2 onder e te schrappen. Deze uitzondering kan leiden tot rechtsonzekerheid. Hierdoor kunnen onbewust onveilige situaties ter plaatse van een leiding ontstaan.	Gemeente gaat mee in het verzoek van indiener om de uitzonderingsregel te schrappen.
Indiener verzoekt gemeente om de uitzonderingsregel in artikel 15.3.2 onder f te schrappen. Het aanbrengen van verhardingen binnen de belemmeringenstrook van leidingen, ongeacht de functie en/of oppervlakte van een verharding, kan de integriteit en veilige ligging van een leiding aantasten. Het aanbrengen van verhardingen kan leiden tot ongewenste zetting. Verharding belemmert daarnaast de toegang tot de leiding.	Landelijk-2 bevat naar aanleiding van de zienswijze de volgende verbodsregel in artikel 31.5.1: Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 30.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het aanleggen en verharden van paden en wegen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
Indiener verzoekt gemeente om de uitzonderingsregel in artikel 15.3.2 onder c aan te vullen met de verplichting schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder indien nieuwe natuurvriendelijke oevers binnen de belemmeringenstroken worden	In Landelijk-2 is artikel 31.5.3 Advies toegevoegd.

aangelegd.	
Indiener verzoekt gemeente om de term 'hartlijn' te verwijderen uit artikel 15 'Leiding - Gas' en de term 'belemmeringenstrook' te hanteren binnen dit artikel.	Naar aanleiding van de opmerking wordt de term belemmeringenstrook in Landelijk -2 (bestemmingsplanregels artikel 31) gebruikt.
Gezien het aantal verzoeken tot aanpassing van artikel 15 wijst indiener op de mogelijkheid om het standaardartikel "Leiding – Gas" in dit bestemmingsplan te implementeren.	Gemeente stelt haar bestemmingsplanartikelen op basis van standaarden. Er is geen aanleiding om het format van vooroverlegpartner te gebruiken.
Indiener verzoekt gemeente om de wijzigingsbevoegdheid in artikel 57.1.1 uit te breiden met de volgende bepaling(en): Voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de wijziging samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder; De wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid. Op dit moment wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding.	In Landelijk-2 is artikel 31.5.3 Advies toegevoegd.
De toelichting in paragraaf 5.6.4 Buisleidingen verwijst naar informatie die gebaseerd is op de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984 en naar een verouderd exemplaar van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen'. Deze zijn beide niet meer van toepassing. Verzocht wordt de toelichting dan ook aan te passen naar de huidige geldende regelgeving.	Naar aanleiding van de opmerking is de paragraaf over buisleidingen aangepast in Landelijk-2.

A3b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A4. Zienswijze op Landelijk-2

Zienswijze Landelijk – 2	Beantwoording zienswijze Landelijk – 2
Indiener constateert dat in 1.129 en 1.134 definities zijn opgenomen van een recreatiewoning en een stacaravan. Er is geen definitie van een trekkershut.	Het klopt dat er geen definitie van een trekkershut in het bestemmingsplan “Landelijk – 2” is opgenomen. Dit bestemmingsplan beoogt ook niet meer of minder te regelen dan het voorheen geldend bestemmingsplan regelde. In dit geval is dat het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” uit 2011. Dat bestemmingsplan heeft ook geen definitie opgenomen van een trekkershut. Als er geen definitie in het bestemmingsplan is opgenomen, kan volgens vaste jurisprudentie aansluiting worden gezocht bij het normaal spraakgebruik zoals omschreven in het Van Dale groot woordenboek. Als het betreffende begrip niet in Van Dale is opgenomen, kan, voor zover mogelijk, aansluiting worden gezocht bij een daarmee in het Van Dale opgenomen vergelijkbaar begrip. (ECLI:NL:RVS:2023:2020). In dit geval heeft de gemeente op 18 februari 2018 een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van ‘mobiele recreatiewoning (trekkershut)’ als een bouwwerk over eigen sanitaire voorzieningen beschikt, zoals het bouwwerk in dit geval, dan is het volgens de gangbare definities niet een trekkershut, maar een recreatiewoning. Artikel 1.129 uit bestemmingsplan “Landelijk -2” omschrijft een recreatiewoning als volgt: een gebouw,

	geen stacaravan zijnde, al dan niet met vaste fundering, dat dient als recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben. Binnen de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' is het echter niet mogelijk om te overnachten. Vandaar dat de bestemming voor deze locatie wordt aangepast naar 'Recreatie-Recreatiewoning'. Aan de hand van het voorgaande, wordt het opnemen van een definitie voor 'trekkershut' in het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.
Artikel 21.1.1 onder d bepaalt dat de grondoppervlakte van een stacaravan slechts 27m² mag bedragen. Het verzoek is dit te wijzigen naar minimaal 37m². De stacaravans zijn de laatste 10 jaar steeds groter geworden. Chalets hebben vaak een nog groter grondoppervlakte. Het verzoek is voor chalets een maximaal grond oppervlakte op te nemen van 50 m². Daar de bouwwerken / stacaravans steeds groter worden, zal dat ook gevolgen hebben voor het aantal bouwwerken / stacaravans op de camping. Er zullen dan dus minder stacaravans / bouwwerken op de camping kunnen worden geplaatst dan nu het geval is.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Vandaar dat dan ook is uitgegaan van de bestaande maten en oppervlakten zoals die ook al bestonden ten tijde van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Wanneer verzocht wordt om aanpassing van de maatvoering, wordt geadviseerd dit buiten de herziening van dit bestemmingsplan te vervolgen door het verzoek voor te leggen aan de Adviestafel initiatieven.

A4. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A5. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener verzoekt de bestemming van het perceel kadastraal Stompwijk A1365 te	De genoemde percelen hebben de bestemming ' Wonen-Grondgebonden-

wijzigen van bestemming “Groen” in “Groen-1”, omdat dit perceel functioneel en privaatrechtelijk één geheel vormt met zijn verder omringende percelen..	buitengebied’ en ‘Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden’. De bestemming in een bestemmingsplan wordt voornamelijk ingegeven door de gewenste mogelijkheden in het plan met als randvoorwaarde een goede ruimtelijke ordening en dus in beginsel niet door privaatrechtelijke overwegingen. Aan de hand van het voorgaande wordt aanpassing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.
---	---

A5. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A6. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk – 2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener verzoekt de geldende bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Hoveniersbedrijf’ om te zetten naar ‘Wonen - Grondgebonden - buitengebied’ met de mogelijkheid om één grondgebonden woning op te richten met hobbymatig paardengebruik volgens de bouw- en gebruiksregels van artikel 28 van de planregels. Op het achterste deel van het perceel moet een paardenbak komen.	Indiener heeft op 4 augustus 2022 een vooroverleg ingediend voor een wijziging van het perceel naar Wonen met de mogelijkheid om één grondgebonden woning op te richten met hobbymatig paardengebruik. Op basis van de laatste ruimtelijke beoordeling komt gemeente tot de conclusie dat de planologische wijziging voor locatie (A6) niet voldoende concreet is. Daarbij beschikte gemeente niet over de noodzakelijke onderzoeken om vast te stellen of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Een integrale ruimtelijke toets heeft niet kunnen plaatsvinden, en ook onderzoek naar – op z’n minst – milieuhygiënische gesteldheid van de

bodem, waterberging en flora en fauna-onderzoek ontbreekt. Verder mist een landschappelijk inpassingsplan waardoor het niet duidelijk is in hoeverre het plan voldoet aan de kwaliteitsregels uit de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. Volgens vaste jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:2018) moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en de raad op het moment van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Aangezien dit verzoek slechts een verzoek tot vergroting van het bouwvlak omvat, zonder een nader concrete onderbouwing dan wel invulling van die uitbreiding, is niet duidelijk welke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen de uitbreiding heeft. Ten overvloede is de herziening van dit bestemmingsplan van consoliderende aard ter voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit

	bestemmingsplangebied worden zo veel als mogelijk via een aparte procedure behandeld. Om bovenstaande redenen is het initiatief tot uitbreiding van het bouwvlak niet meegenomen in het bestemmingsplan. Met verzoeker is gecommuniceerd dit via een aparte procedure verder te vervolgen.
Indiener verzoekt voor de tweede locatie de geldende bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenpension annex crematorium' om te zetten naar de bestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' met de mogelijkheid om twee grondgebonden woningen op te richten en bij iedere woning hobbymatig paarden te kunnen houden volgens de bouw- en gebruiksregels van artikel 28 van de planregels van het ontwerp. Op het achterste deel van het perceel moet een paardenbak komen.	Voor de beantwoording van het verzoek voor deze locatie, wordt korthedshalve verwezen naar de vorige beantwoording.
In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Deze aanduiding komt in het ontwerpbestemmingsplan niet voor. Indiener verzoekt de gebiedsaanduiding volgens paragraaf 2.1.4 van de toelichting wel op te nemen.	Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd ter plaatse van de voor 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' aangewezen gronden, de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 03' ten behoeve van het ter plaatse gevestigd dierenpension annex crematorium, te wijzigen in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van twee nieuwe burgerwoningen als compensatie voor de bedrijfsbeëindiging en sloop

	van de (voormalige) bedrijfsbebouwing. Dat individuele geval is in dit geval ten onrechte niet meegenomen. In overeenstemming met paragraaf 2.1.4 van de toelichting is de aanduiding weer opgenomen op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels.
--	--

A6. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A7a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener verzoekt de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe woningen onder de ruimte-voor-ruimte regeling op te nemen. Indiener verzoekt gemeente om de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen bij de boerderij aan locatie (A7) te slopen en de bestaande woning met stal en overkapte stalling te herbestemmen naar een burgerwoning. In ruil voor de sloop van alle bedrijfsbebouwing en erfverharding wil indiener nieuwbouwwoningen op een alternatieve locatie realiseren.	Wijzigingsbevoegdheden zijn grotendeels weer opgenomen in Landelijk-2, met uitzondering van de niet meer geldende provinciale ruimte-voor-ruimte regeling in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch-Glastuinbouw. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m ² bebouwing of 5.000 m ² kassen een woning buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden gebouwd. Gemeente wil echter met dit bestemmingsplan beleidsneutraal overgaan en zo veel mogelijk aansluiten bij het relevante provinciale omgevingsbeleid. De provincie hanteert in haar vigerende Omgevingsverordening nu andere criteria om planologisch mee te werken aan het wijzigen van agrarische bestemmingen naar

	wonen. Bij de beoordeling van de ruimtelijke maatregelen worden de oude sloopoppervlaktes veelal nog steeds als uitgangspunt gehanteerd, samen met het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplangebied worden zo veel als mogelijk via een aparte procedure behandeld. Om bovenstaande redenen is het initiatief tot uitbreiding van het bouwvlak niet meegenomen in het bestemmingsplan.
--	--

A7a. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A7b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
“Landelijk Gebied” biedt de mogelijkheid om met de ruimte-voor-ruimteregeling de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen, waarbij onder voorwaarden per ten minste 1000 m2 gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen, één burgerwoning mag worden gebouwd met een maximum van 3 woningen. De wijzigingsbevoegdheid komt niet terug in Landelijk. Een wijzigingsbevoegdheid biedt meer zekerheid dan een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Een eerste afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid is immers al gemaakt. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.1.5.2 uit de toelichting waarin het niet opnemen van een	Zie de beantwoording onder 7.a.

wijzigingsbevoegdheid verder wordt toegelicht.	
--	--

A7b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A8. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener verzoekt om het gebied met de bestemming “Agrarisch met waarden-Natuur- en Landschapswaarden” voor agrarisch gebruik te behouden. Indiener reclameert tegen de mogelijkheid deze gronden te wijzigen naar ‘natuur’, zoals beschreven in artikel 45.3 en artikel 45.4 van de planregels.	Het behoud en bescherming van de ruimtelijke kwaliteit is in het buitengebied een belangrijk uitgangspunt. Hier zal dus niet zomaar van worden afgeweken. Artikelen 45.3 en 45.4 van de bestemmingsplanregels betreffen algemene (dus niet specifiek gericht op een bepaalde locatie) wijzigingsregels die zijn overgenomen van eerder vastgestelde bestemmingsplan(nen). De wijzigingsregels omvatten voorwaarden, zoals geen onevenredige afbreuk aan de gebiedseigen waarden of aan de belangen van aangrenzende gronden of functies, waardoor dus niet zomaar gebruik gemaakt kan worden van die regels. Mocht onverhoopt in de toekomst in de directe omgeving van de indiener van de zienswijze gebruik worden gemaakt van die regels, staat het de indiener vrij om dan daartegen te reageren.

A8. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A9a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
In de regels onder artikel 5.2.2 onder f. punt 6 staat aangegeven dat een binnenrijbaan uitsluitend is toegestaan bij een manege. Er wordt hier echter onterecht alleen een verwijzing gemaakt naar de functieaanduiding "ma" waarbij de functieaanduidingen sa-04a en sa-04b ontbreken.	De achterliggende gedachte van de bestemmingsplanregel artikel 5.2.2 onder f betreft dat een binnenrijbaan uitsluitend is toegestaan bij een manege. Door de functieaanduiding 'ma' alleen op te nemen, wordt die gedachte minder helder, aangezien ook de functieaanduidingen 'sa-04a' en 'sa-04b' een manege kunnen zijn. Vandaar dat in de betreffende bestemmingsplanregel de verwijzing naar de functieaanduiding 'ma' is verwijderd.
In de regels uit "Agrarisch - Paardenhouderij" paragraaf 5.2.2 sub f is aangegeven dat slechts één paddock is aan te leggen. Binnen het bouwvlak zou dit niet beperkt moeten zijn tot slechts één paddock.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Vandaar dat de restrictie van maximaal een paddock uit de bestemmingsplanregels van het voorheen geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" in het bestemmingsplan 'Landelijk – 2' is overgenomen.
De bouwmogelijkheden aan de achterkant bij de bestaande paardenstal zijn ingeperkt door het bouwvlak direct langs de stal aan te duiden. Aangezien er al bestaande voorzieningen (mestopslag, langeercirkel naast de stal / zandpaddock achter de stal) aanwezig zijn moet het bouwvlak dus aan de achterzijde gelijk lopen met het	Het bouwvlak is op de verbeelding aangepast door de achterzijde van de stal gelijk te laten lopen met de bestemmingsgrens, zodat onder andere de bestaande langeercirkel binnen het bouwvlak ligt.

bestemmingsvlak (en niet langs de stal).	
Het langs de Oostvlietweg toepassen van de dubbelbestemming "Archeologie-3" boven op de enkelbestemmingen (veelal Wonen / Agrarisch / Agrarisch paardenhouderij) heeft een grote impact op de (her-) bouwmogelijkheden van de aangewezen gebieden. Het toepassen van deze nieuwe beperkende dubbelbestemming zou beperkt moeten blijven tot de gebieden waar de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden" is aangewezen aangezien daar op zeer beperkte schaal gebouwen en / of bebouwing aanwezig zijn.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Deze locatie had ook onder het voorheen vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" een dubbelbestemming Archeologie. Het verschil tussen de dubbelbestemming voorheen en die onder het bestemmingsplan 'Landelijk-2' is dat op basis van de Archeologische beleidskaart (Nota archeologie herijking 2013) en de Archeologische verwachtingskaart voor de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar 2012 (uitgevoerd door onderzoeksbureau RAAP) de archeologische verwachtingswaarden zijn gewijzigd van laag naar middelhoog.
In artikel 5.2.2 sub m. wordt aangegeven dat de maximale hoogte / goothoogte van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 8,00 meter/4,50 meter. Dit is niet in overeenstemming met de maximale bouwhoogte / goothoogte van 9,00 meter/4,50 meter die vaak voor omliggende woningen met bestemming 'wonen - grondgebonden -buitengebied' is aangegeven op de verbeelding. Dit geeft een mogelijk "rommelig" beeld met woningen die	Bij de andere agrarische bestemmingen in het landelijk gebied wordt de maat van 6 en 10 meter gehanteerd. Dit geeft reden om hier ook een grotere maat te hanteren.

verschillende hoogtes hebben.	
In artikel 5.2.2 sub n. wordt aangegeven dat het gebruik van lichtmasten 'geen overlast en / of hinder veroorzaakt voor omwonenden' als voorwaarde gesteld Dit is een te gemakkelijk handvat voor omwonenden om bezwaar tegen het benodigde gebruik van lichtmasten bij een paardenhouderij te kunnen maken en daardoor de bedrijfsvoering onmogelijk kunnen maken. De voorwaarde om "geen onevenredige aantasting veroorzaakt aan flora en/ fauna" zou voldoende moeten zijn.	Bij de afweging om planologisch medewerking te verlenen aan de bouw van lichtmasten zal het belang van de aanvrager worden afgewogen tegen die van direct omwonenden en flora en fauna. Vandaar dat beide criteria in artikel 5.2.2 sub n zijn opgenomen. Om de illusie te voorkomen dat het simpel claimen van hinder volstaat om een aanvraag voor een lichtmast tegen te houden, wordt vergelijkbaar met het tweede criteria ook bij de eerste het woord 'onevenredig' opgenomen. Hiermee wordt benadrukt dat een mogelijke claim op verwachte overlast en/of hinder ook nader gemotiveerd dient te worden voor de belangenafweging.
In artikel 5.3.4 wordt verwezen naar artikel 5.6.3. Dit moet een verwijzing naar 5.3.3 zijn. Verder wordt in artikel 5.3 8 verwezen naar artikel 5.6.7. Dit moet een verwijzing naar 5.3.7 zijn.	De artikelen zijn hierop aangepast.
Op de dijk ten zuiden van locatie (A9) is al zeer lange tijd (vanaf 1985) een standplaats voor een caravan aanwezig. Deze ontbreekt in de verbeelding en zou aangegeven moeten zijn.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Deze locatie had ook onder het voorheen vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" geen aanduiding voor een standplaats voor een caravanstalling.
In afwijking van het huidige bestemmingsplan	In de huidige systematiek heeft elke

“Landelijk Gebied” en ook het ingetrokken plan “Landelijk” wordt er nu een bouwvlak op de locatie (A72) aangegeven. Aangezien er al een vooroverleg met de gemeente is opgestart is het nu vastleggen van een bouwvlak niet gewenst.	woonbestemming in dit bestemmingsplan een bouwvlak waar uitsluitend hoofdgebouwen in gebouwd mogen worden. Het niet opnemen van een bouwvlak heeft dan volgens artikel 28.2.2 onder a van de bestemmingsplanregels als consequentie dat er geen hoofdgebouw op die locatie kan worden gebouwd. Immers volgens dit artikel mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Om het bouwplan mogelijk te maken is het bouwvlak gewijzigd voor dit perceel.
In artikel 28.2.2 sub e en f zijn een maximale oppervlakte van 150 m² en een inhoudsmaat aangegeven van 650 m³. Aangezien het in het buitengebied vrijwel overal een vrijstaande woning op ruime kavels betreft is dit een te grote beperking ten opzichte van de veelal verbouwde woningen die ontstaan zijn vanuit een gestopt agrarisch bedrijf die soms wel een factor 2 tot 3 groter zijn. Verder wordt er binnen de bebouwde kom geen beperkingen gesteld aan de oppervlakte en inhoud van een woning waardoor er ongelijkheid ontstaat tussen wat er mogelijk is binnen en buiten de bebouwde kom	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk -2”. Ook onder het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is in artikel 21.2.3 onder a en onder b een maximale oppervlakte van 150 m² en een inhoudsmaat aangegeven van 650 m³. Verder is het uit stedenbouwkundig/ landschappelijk oogpunt niet wenselijk om de inhoudsmaat voor burgerwoningen van 650 m³ (inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen) te verruimen. Dit zou ‘verstening’ van het gebied in de hand werken en ten koste gaan van het landelijke karakter van het gebied.
In artikel 28.2.2 onder m wordt verwezen naar de oppervlakte in lid f) maar deze	De artikelen zijn hierop aangepast.

verwijzing zou naar lid e moeten zijn.	
In artikel 28.3.1 en 28.3.2 wordt aangegeven dat er een wijzigingsbevoegdheid is om met een omgevingsvergunning een afwijkende bouwhoogte zoals bepaald in artikel 28.2.3 kan worden gerealiseerd van 6 meter. Aangezien de maximale bouwhoogte in 28.2.3 onder d ook 6 meter bedraagt, zijn de artikelen 28.3.1 en 28.3.2 overbodig of moeten worden aangepast.	Het klopt dat de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 6 meter is. Dit is in lijn met het voorheen vigerend bestemmingsplan. Stedenbouwkundig wordt een binnenplanse afwijking van de maximale bouwhoogte niet nodig geacht. Hierop zijn de artikelen 28.3.1 28.3.2 derhalve overbodig.

A9a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A9b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Een 'manege' krijgt niet meer een aparte aanduiding. Wel is in artikel 5.2.2 onder f. 'een binnenrijbaan', uitsluitend bij een manege' toegestaan. De noodzaak om een binnenrijbaan op te willen richten is ingegeven door de nieuwbouw van woningen aan de overzijde van de Vliet waardoor mogelijke overlast van licht en geluid voor deze bewoners beperkt kan worden door middel van een binnenrijbaan.	Zie beantwoording onder A9.a.
In artikel 5.2.2 onder f. geldt dat er één paddock is toegestaan. Met de huidige uitgangspunten wat betreft het welzijn van paarden is in vele publicaties aangegeven dat het paard zoveel mogelijk buiten vrij moet kunnen bewegen. De mogelijkheid om paddocks aan te leggen binnen het bouwvlak zou dus niet beperkt moeten zijn tot slechts	Zie beantwoording onder A9.a.

één.	
In artikel 5.2.2 alsmede in paragraaf 4.1.1.2 van de Toelichting geldt dat 'bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen' gesitueerd moeten worden binnen het bouwvlak dat grotendeels samenvalt met het bestemmingsvlak. Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor locatie (A9) zowel bij de woning (voorzijde perceel) als bij de paardenstal (achterzijde perceel) direct langs de zijkanten van deze bebouwing ingetekend. Hierdoor mag de woning niet breder worden. Deze beperking van breedte dient geen enkel nut aangezien er toch al bebouwing is dat het zicht naar de achtergelegen polder blokkeert. De bouw mogelijkheden op de achterzijde van het perceel ter hoogte van de bestaande paardenstal worden ingeperkt door het bouwvlak direct langs de stal aan te duiden. Gezien de bestaande voorzieningen op het terrein (zoals mestopslag, langeercirkel en paddock) moet het bouwvlak aan de achterzijde gelijklopen met het bestemmingsvlak.	Zie beantwoording onder A9.a.
In artikel 5.2.2 onder o is een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per adres aangegeven. Dit beperkt de mogelijkheid om noodzakelijke uitbreiding van het bedrijf voor een gezonde bedrijfsvoering mogelijk te maken. Noodzakelijke bebouwing is afhankelijk van vele factoren (zoals nieuwe wettelijke eisen, aanpassing om benodigd rendement te behalen, et cetera). Voorgesteld wordt de maximale	Het bestemmingsplan "Landelijk" is consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan in de basis geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen als daar geen aanleiding toe is en de bestemmingsplanregels volgt van het onderliggende bestemmingsplan. De oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen, met inbegrip van de bedrijfswoning, bij de

bebouwingsoppervlakten te laten vervallen.	paardenhouderij van perceeleigenaar mag niet meer bedragen dan aangegeven in de tabel onder o. Het maximaal volbouwen van percelen is niet wenselijk in het buitengebied omdat gemeente en provincie dan geen sturing hebben op het behoud van landschappelijke kwaliteit. Spaarzaam ruimtegebruik houdt verrommeling van percelen buiten de deur. Het houdt ook in, dat agrarische gebouwen ten dienste staan van het gevestigde agrarische bedrijf en geen andere activiteiten
Artikel 5.2.2 onder e en artikel 5.2.2 onder g. zijn identiek aan elkaar.	Gecorrigeerd binnen Landelijk-2.
Artikel 5.2.2 onder h en artikel 5.2.2 onder n. horen bij elkaar.	Gecorrigeerd binnen Landelijk-2.
Op de verbeelding staan lijnen die behoren bij verschillende dubbelbestemmingen die ieder hun eigen afbakening hebben. Het is niet duidelijk waarom er verschillende indelingen per dubbelbestemming zijn.	Landelijk-2 bevat in tegenstelling tot Landelijk geen dubbelbestemming meer voor de cultuurhistorische waarden van linten. Hierdoor wordt de verbeelding beter leesbaar.
“Waarde Archeologie 4” past voor de gehele zone langs de Vliet en achterliggend gebied beter bij een lage archeologieverwachting.	Op basis van de Archeologische beleidskaart (Nota archeologie herijking 2013) en de Archeologische verwachtingskaart voor de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar 2012 zijn de archeologische verwachtingswaarden voor enkele percelen gewijzigd van laag naar middelhoog. Deze gronden worden aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde -

	Archeologie 3'. Gronden met een middelhoge verwachting zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Het perceel heeft een middelhoge-verwachting.
In artikel 43.2 onder f. is het niet toegestaan om activiteiten te verrichten die: "bestaande openingen tussen de bebouwing en het zicht op het achterland aantasten met uitzondering van windmolens tot maximaal 6 meter hoog". Volgens indiener maakt deze voorwaarde elke vorm van nieuwbouw langs de Oostvlietweg onmogelijk. De regel zou alleen zichtlijnen tussen bestemmingsvlakken moeten treffen en niet de zichtlijnen bij bestemmingsvlakken.	Landelijk-2 bevat in tegenstelling tot Landelijk geen dubbelbestemming meer voor de cultuurhistorische waarden van linten. De bestemmingsplantoelichting gaat hier verder op in.
In artikel 43.2 onder i. is het verboden 'beeldbepalende erfbeplanting' te verwijderen. Indiener 10 stelt voor deze regel aan te passen omdat beplanting in sommige gevallen verwijderd moet worden, bijvoorbeeld bij stormschade.	Landelijk-2 bevat in tegenstelling tot Landelijk geen dubbelbestemming meer voor de cultuurhistorische waarden van linten.
In artikel 43.2 onder l. is het verboden 'het streekeigen karakter van burgerwoningen in maat en detaillering aan te tasten'. Indiener 10 stelt dat bestaande burgerwoningen in vele variaties gebouwd zijn. Het is onmogelijk om (redelijkerwijs) te kunnen beoordelen of een gewenste aanpassing aan deze regel voldoet.	Landelijk-2 bevat in tegenstelling tot Landelijk geen dubbelbestemming meer voor de cultuurhistorische waarden van linten.
Verschillende wijzigingsbevoegdheden zijn	De wijzigingsbevoegdheden onder

komen te vervallen.	“Landelijk Gebied” zijn met uitzondering van de ruimte-voor-ruimte-regeling weer opgenomen in de bestemmingsplanartikelen van “Landelijk-2”.
---------------------	--

A9b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A10a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Gevraagd wordt het bouwvlak bij locatie (A10) aan te passen op basis van het vooroverleg dat is ingediend.	De (vooroverleg)aanvraag van 29 juni 2023 (kenmerk: 1005489) met betrekking tot het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning, schuur en carport is – zover dat kon op basis van beschikbare documenten – ambtelijk getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige inpassing. De beantwoording is per brief gedeeld op 30 augustus 2023. Afgewogen in het vooroverleg is het volgende: Initiatiefnemer werd verzocht een ontwerpplan voor het perceel op te stellen met een andere ligging van het bouwvlak en een andere erfindeling. Volgens vaste jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:2018) moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig

	aan hem kenbaar is gemaakt en de raad op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Ruimtelijk diende o.a. de volgende aspecten onderzocht en tevens onderbouwd te worden: waterberging, flora en fauna, archeologie en bodem. Gelet op bovenstaande overwegingen is het plan nog niet concreet genoeg om meegenomen te worden in Landelijk-2.
Het bouwvlak bij locatie (A10) komt niet overeen met het oorspronkelijke hoofdgebouw. Aan de achterkant van het woonhuis loopt het dakvlak verder door. Dit is niet verwerkt in het bouwvlak.	Bouwvlak is hierop gecorrigeerd.
De inhoud van een woning wordt beperkt tot 650 m³. Dit was niet het geval in het bestemmingsplan Landelijk. Het nadeel van deze beperking is dat er meer vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd. Het is stedenbouwkundig niet nodig om een maximale inhoudsmaat te benoemen. Het oppervlak is als bouwvlak vastgelegd en de hoogte is vastgelegd met maximale goot- en nokhoogten.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Ook onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is in artikel 21.2.3 onder b een maximale inhoudsmaat aangegeven van 650 m³. Verder is het vanuit stedenbouwkundig/ landschappelijk oogpunt niet wenselijk om de inhoudsmaat voor reguliere burgerwoningen in het buitengebied van 650 m³ (inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen) te verruimen. Dit

	zou 'verstening' van het gebied in de hand werken en ten koste gaan van het landelijke karakter van het gebied.
De functieaanduiding 'detailhandel' dient te worden aangepast in overeenstemming met de vergunning. In de vergunning stond: "Het is niet toegestaan andere dan ambachtelijke producten te verkopen". Hierdoor was het ook toegestaan om andere streekproducten te verkopen zoals: "koek en zopie" tijdens vorstperiodes.	De functieaanduiding 'detailhandel' is niet van toepassing op deze locatie. Volgens artikel 28.4.2 sub f is bij een beroep aan huis ondergeschikte detailhandel mogelijk. Onder de voorwaarden van ondergeschikte detailhandel is de verkoop van andere streekproducten mogelijk. Daarom wordt dit dus niet aangepast.
In de bouwvergunning heeft de schuur op locatie (A10) een lengte van 28,6 meter. Het bouwvlak op het perceel is slechts 28,4 meter lang.	Het bouwvlak is aangepast naar de vergunde situatie.
Nadat de Raad van State in 2015 de gemeente in het ongelijk stelde, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin het juiste gebruik staat vastgelegd. gesprekken gevoerd en uiteindelijk in 2021 geleid tot het ontwerpbestemmingsplan Landelijk. Het verzoek is de voorschriften uit ontwerpbestemmingsplan Landelijk te gebruiken. Gezien de nieuwe opzet dienen de volgende punten extra aandacht: 1. Gezien het ontbreken van de afwijkingsbevoegdheid van 15%, dient de nokhoogte te worden aangepast. 2. Op het terrein is al tientallen jaren sprake van een houtopslag (voor eigengebruik) onder een overkapping. In het vigerende bestemmingsplan was dit toegestaan (als dit maar niet de opslag	In de lijn van de uitspraak van de Raad van State en gezien de specifieke situatie is in het bestemmingsplan "Landelijk gebied-II" hiervoor een 'maatbestemming' gecreëerd. Het perceel met de daarop aanwezige gebouwen is in dat bestemmingsplan aangewezen met de bestemming 'Privé-bergruimten'. Daarmee zijn ook de schuren positief bestemd, met (her)bouwmogelijkheid binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Ook is een uitsterfregeling opgenomen voor de huidige opslag/stalling van roerende goederen van derden. Een uitsterfregeling betreft een bijzondere

van goederen van derden betrof). Verzocht wordt om in artikel 10.1.1 onder g de woorden "onder overkappingen" te verwijderen.	vorm van positief bestemmen. Anders dan het overgangsrecht wordt het bestaande gebruik niet wegbestemd. Bij een uitsterfregeling wordt bij de bestemming van het perceel geregeld dat het bestaande gebruik (anders dan de bestemming) is toegestaan, maar niet opnieuw aanvang mag nemen, als dat gebruik (gedurende een jaar) is beëindigd. Hiermee is ook het huidige gebruik van de schuren voor de opslag/stalling van roerende goederen van derden, positief bestemd. Indien dit gebruik gedurende een jaar of langer is gestaakt, mag het op grond van de bijbehorende bestemmingsregels niet meer hervat worden. Onder 'staken' moet voor de toepassing van deze uitsterfregeling worden begrepen dat de opslag-/stallingsactiviteiten daadwerkelijk volledig worden beëindigd. Daaronder valt echter niet een situatie, waarbij bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw ten behoeve van deze activiteiten plaatsvindt en daardoor gedurende enige tijd de activiteiten tijdelijk worden opgeschort, zonder dat sprake is van enig oogmerk om de activiteiten te beëindigen. Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan
---	--

	“Landelijk -2”. Vandaar dat in de bestemmingsplanregels bij deze locatie ook de maatbestemming, evenals de uitsterfregeling weer is opgenomen. Het verzoek om ‘onder overkappingen’ te verwijderen uit artikel 10.1.1 onder g is niet opgenomen in het bestemmingsplan ‘Landelijk-2’, maar stond in de vorige versie “Landelijk”. Wel is onder strijdig gebruik in artikel 10.4.1 onder a het volgende opgenomen: het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor opslag en stalling van motorvoertuigen, al dan niet in de openlucht. Dit heeft echter geen relatie met het privé houtopslag. Tenslotte is de verzochte 15 % norm al in de algemene afwijkingenregels van artikel 44.1 onder a opgenomen, dus hoeft niet nogmaals te worden opgenomen.
--	---

A10a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A10b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Verzocht wordt de 15%-regeling op te nemen. De praktijk leert immers dat een dergelijke afwijking goed gebruikt kan worden om bouwplannen stedenbouwkundig te verbeteren.	De 15 % norm zit binnen Landelijk-2 in artikel 44.1 onder a.
Verzocht wordt de functieaanduiding “Detailhandel” op te nemen voor de verkoop	Hierop bevat Landelijk-2 een meer specifieke bepaling voor

van groenten en sierfruit.	ondergeschikte detailhandel bij een aan huis verbonden beroep (artikel 28.4.2 onder f). Onder de voorwaarden van ondergeschikte detailhandel is de verkoop van diverse streekproducten, waaronder groenten en sierfruit, in beperkte omvang mogelijk.
In artikel 52.2.3 onder b. staat dat de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan in bijlage 4 van de Regels is weergegeven. In bestemmingsplan “Landelijk Gebied” daarentegen bedroeg de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken 6 meter. Verzocht wordt deze bouwhoogte te handhaven.	Hierop is in Landelijk-2 onder d in artikel ‘28.2.3 Bijbehorende bouwwerken’ opgenomen: <i>de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.</i>
De dakhelling voor hobbykassen bedraagt standaard 20 tot 30 graden. Dit is in strijd met artikel 52.2.3 onder f.	Hierop bevat Landelijk-2 geen dakhellingseisen meer voor hobbykassen.
Op het terrein aan de locatie (A10) is al tientallen jaren sprake van een houtopslag voor eigen gebruik onder een overkapping. In het vigerende bestemmingsplan was dit toegestaan, als dit maar niet de opslag van goederen van derden betrof. Verzocht wordt om in artikel 10.1.1 onder g. de woorden “onder overkappingen” te verwijderen.	Hierop is de toevoeging “onder overkappingen” verwijderd in Landelijk-2.

10.b conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later correcties of aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A11a. Zienswijze op Landelijk-2

Zienswijze Landelijk-2	Beantwoording Landelijk-2
------------------------	---------------------------

In ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk-2' is de strook grond langs locatie (A11) voorzien van een verkeersbestemming. Indiener is het hier niet mee eens, aangezien die strook zijn eigendom is.	Een bestemmingsplan regelt ('bestemt') algemeen het gebruik van een perceel en niet zozeer de eigendomssituatie. In dit concrete geval wordt de strook langs het Wilsveen gebruikt als onderdeel van de openbare weg. Vandaar dat de strook de verkeersbestemming heeft gekregen.
--	---

A11a. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A11b. Zienswijze op Landelijk

Zienswijze Landelijk	Beantwoording Landelijk
In het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk-2' is de strook grond langs de locatie (A10) voorzien van een verkeersbestemming. Indiener is het hier niet mee eens, aangezien die strook zijn eigendom is.	Zie beantwoording onder A11.a.

A11b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen correcties of aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A12a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording Landelijk-2
Indiener vraagt het bestemmingsvlak "Bedrijf" in noordelijke richting te vergroten met een oppervlakte van ongeveer 2500 m ² voor de oprichting van een extra bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 900 m ² en een goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 9 meter. Daarbij wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing (nader af te	Volgens vaste jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:2018) moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en de raad op het moment van de

stemmen).	vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Aangezien dit verzoek slechts een verzoek tot vergroting van het bouwvlak omvat, zonder een nader concrete onderbouwing dan wel invulling van die uitbreiding, is niet duidelijk welke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen de uitbreiding heeft. Daarbij is ten tijde van een handhavingsonderzoek (kenmerk 792777 en kenmerk 698092) al de ruimtelijke afweging gemaakt om vooralsnog geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de werktuigenloods.
Indiener vraagt om de functie-aanduidingen 'agrarisch aanverwant bedrijf' en 'loonbedrijf' in plaats van de huidige functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' in de regels en op de verbeelding op te nemen.	Aangezien er onder het eerder vigerend bestemmingsplan nog geen aanduiding was voor deze locatie en 'agrarisch aanverwant bedrijf' toen door de provincie Zuid-Holland werd gehanteerd in o.a. de voormalige Verordening Ruimte, komt dit begrip in de plaats van 'agrarisch loonbedrijf'. Het begrip 'loonbedrijf' is reeds opgenomen, en wordt dus niet overgenomen.

A12a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A12b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording Landelijk
Indiener wenst het bestaande bouwvlak te	Zoals in de inleiding van de

vergroten omdat uitbreiding van de loods binnen het aangewezen bouwvlak niet mogelijk is. Client van indiener wil de bestaande loods verlengen voor opslag en voor het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van de eigen energieopwekking.	Toelichting van Landelijk stond aangegeven is dit ontwerpbestemmingsplan in hoofdzaak conserverend. Enkele nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn toegestaan als bijvoorbeeld al de nodige ruimtelijke onderzoeken zijn verricht én waarbij de gemeente al beoordeeld heeft dat de ruimtelijke ontwikkeling toelaatbaar is. Voor locatie (A12) liep geen ruimtelijke procedure waarbij de noodzaak voor een groter bouwvlak werd aangetoond. Het vergroten van het bouwvlak is daarom niet verwerkt in Landelijk-2.
--	--

A12b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A13a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording Landelijk-2
In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk-2 is de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gebruiksgerichte paardenhouderij' onterecht verwijderd van het bouwvlak.	In het ontwerpbestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden' in overeenstemming met het toen vigerend bestemmingsplan "Landelijk Gebied" één op één overgenomen. Echter is voor het deel van het perceel waar toen de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg gold, ten onrechte niet de functieaanduiding paardenpension 'pnp' overgenomen. Om dit te ondervangen wordt de

	gebiedsaanduiding 'overige zone – paardenbeleid agrarische gebieden' over het gehele bouwvlak aangepast.
Artikel 3.4.10 verwijst naar de functieaanduiding 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden' als een gebied waar vestiging van of omschakeling naar paardenhouderij is toegestaan. Echter in de algemene aanduidingsregels is deze mogelijkheid enkel gekoppeld aan de functieaanduiding 'overige zone-paardenbeleid randgebieden (artikel 42.2 onder b).	De achtergrond van de bestemmingsplanregels ten aanzien van de vestiging van paardenhouderijen is dat deze binnen 'overige zone-paardenbeleid randgebieden' met een omgevingsvergunning gevestigd kunnen worden (artikel 42.2 onder b), en paardenhouderijen binnen 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden' alleen planologisch mogelijk worden gemaakt, indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.4.9 en 3.4.10. Vandaar dat de (directe) mogelijkheid van een paardenhouderij enkel gekoppeld is aan de gebiedsfunctie 'overige zone-paardenbeleid randgebieden'. Het bestemmingsplan wordt hier daarom niet op aangepast.
De juridische plantoelichting op artikel 5 is verwarrend en moet waarschijnlijk worden aangepast. Er wordt gesproken dat nieuwvestiging niet mogelijk is ter plaatse van aanduiding 'paardenbeleid agrarische gebieden' en uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden'. Zijn dit twee verschillende aanduidingen?	In paragraaf 6.3.1.3 van de bestemmingsplantoelichting is ten onrechte de suggestie gewekt dat er sprake is van meerdere gebiedsaanduidingen, terwijl alleen sprake is van 'overige zone-paardenbeleid randgebieden' en 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden'. Dit is in de bestemmingsplantoelichting aangepast. Verder is verduidelijkt dat direct bij recht paardenhouderijen

	planologisch zijn toegestaan binnen 'overige zone-paardenbeleid-randgebieden'. Zoals bij de vorige beantwoording aangegeven kan een paardenhouderij binnen 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden' alleen onder de gestelde voorwaarden van artikel 3.4.9 en artikel 3.4.10 mogelijk worden gemaakt.
Indiener verzoekt om bij deeltijd paardenpensions de zinssnede <i>“eigen paarden in mindering te brengen op het totaal te stallen paarden”</i> te verwijderen.	Voor dit perceel geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden' in overeenstemming met het toen vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en de functieaanduiding paardenpension 'pnp' voor het deel waar toen de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg gold. In het toen vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied” was in artikel 3.1.1 onder h het volgende opgenomen: <i>“de uitoefening van een paardenpension met de daarbij behorende voorzieningen, als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, geen paardenfokkerij zijnde, met dien verstande dat ten hoogste 15 paarden (eigen paarden inbegrepen) in pension zijn toegestaan, indien en voor zover aan de milieuwetgeving wordt voldaan”</i>. In het deel van het perceel waar toen de Beheersverordening 2017

	Leidschendam-Voorburg gold, was in artikel 3.1 onder d het volgende opgenomen: <i>“ter plaatse van de aanduiding ‘paardenpension’: de uitoefening van een kleinschalig paardenpension voor maximaal 15 paarden, als deeltijdfunctie bij een grondgebonden agrarisch bedrijf.”</i> Dit bestemmingsplan betreft een beleidsneutrale overgang van de toen vigerende bestemmingsplan en beheersverordening, zodat dit op vergelijkbare wijze ook in dit bestemmingsplan wordt opgenomen. Aangezien het bestemmingsplan spreekt met inbegrip van eigen paarden en de beheersverordening zonder, zal in dit bestemmingsplan de duiding ‘eigen paarden inbegrepen’ worden verwijderd om zo een planologisch nadeligere situatie te voorkomen.
Indiener verzoekt om op bepaalde genoemde percelen met de bestemming ‘Agrarisch met waarden-Landschapswaarden’, de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – beweiding met paarden toegestaan’.	Gemeente heeft voor het beweiden door paarden specifieke gebruiksregels opgenomen in de bestemmingen. Daarbij is extensieve weidegang (door paarden) in een aantal bestemmingen bij recht al binnen de bestemmingsplanregels toegestaan, maar wel begrensd. Bij het beweiden van paarden in de randgebieden (en waar specifiek aangeduid met ‘saw-bwp’) worden de genoemde normen van het aantal paarden per hectare losgelaten. De gronden van indiener liggen in de

	gebiedszone “overige zone - paardenbeleid agrarische gebieden”. Binnen deze zone heeft het houden van paarden in tegenstelling tot de gebiedszone ‘randgebieden’ een extensief karakter. Dit houdt in dat er ruimte is voor deeltijd-paardenhouderijen als ondergeschikte functie van een agrarisch bedrijf. Bij deeltijd-paardenhouderijen wordt bij de intensiteit van beweiding uitgegaan van 0,5 ha grasland per volwassen paard en van 0,3 ha per veulen/pony (zie artikel 1.70 jo 6.3.2 van de planregels).
--	--

A13a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A13b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording Landelijk
Indiener verzoekt de bestemming “Groen” te wijzigen naar “Agrarisch”. De grond is eigendom van indiener en heeft de functie agrarisch.	Hierop is in “Landelijk-2” de enkelbestemming gewijzigd naar: “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”. Dit was ook de enkelbestemming van het perceel ten tijde van beheersgebied Nieuwe Driemanspolder. Dit bestemmingplan beoogt consoliderend te zijn en zo veel mogelijk te bestemmen op basis van vigerend beleid.
Indiener verzoekt gemeente het aantal paarden te wijzigen naar 17. In het gemeentelijk paardenbeleid is vastgelegd dat ieder volwaardig agrarisch bedrijf 17	Om ongewenste groei van paardenhouderijen dan wel gehele omzetting naar paardenhouderij tegen te gaan wordt in het

paarden mag hebben. In het ontwerpbestemmingsplan zijn dit 15 paarden.	gemeentelijk paardenbeleid (Schaken met Paard en Landschap, pagina 23) een maximum gesteld van 15 paarden per bedrijf en geen 17. Dit is in lijn met het feit dat de paardenactiviteiten een ondergeschikte functie moeten zijn en blijven. Landelijk-2 wordt hier niet op aangepast.
Indiener verzoekt gemeente de bestemming "Agrarisch met Waarde - Landschapswaarden" te wijzigen naar "Agrarisch". Deze percelen zijn altijd agrarisch geweest.	De weilanden achter het agrarisch bedrijfscentrum van verzoeker behoren tot de Grote Drooggemaakte polder. Vanwege de landschappelijke karakteristiek zijn de gronden, naast agrarische doeleinden, ook bestemd voor de instandhouding, versterking en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid, het verkavelings-/slotenpatroon en landschapselementen. De bestemming is niet nieuw. De percelen behoorden ten tijde van "Landelijk Gebied" (de voorschriften en verbeelding volgen uit de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg') tot de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Dit bestemmingsplan beoogt de bestaande bestemmingen te conserveren.
Op de verbeelding worden de bestaande erfverharding, sleufsilo's, woonunit en paardenbak niet aangeduid. Indiener stelt	Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de (zaak ID 514236) met omgevingsvergunning

dat sleufsilo en kuilopslag buiten het bouwvlak toegestaan zijn.	verleende paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'saw-05': een bestaande paardenbak. De overige bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kwamen niet in aanmerking voor legalisering. De ruimtelijke impact van de paardenbak bleef beperkt door de situering achter burgerwoningen en de beperkte insteek in het landschap. Echter was het ruimtelijk onwenselijk om een uitbreiding op het bedrijfsvlak van ongeveer 1,75 hectare te vergunnen. Dat kan leiden tot precedentwerking wat uiteindelijk afbreuk zal doen aan de kenmerkende schaal van het Stompwijkse landschap. Daarnaast is de noodzaak van een dergelijke grootte ook niet aangetoond. Voor wat betreft de sleufsilo schrijft artikel 6.4.1 onder j voor dat het aanleggen/plaatsen van -niet als bouwwerk aan te merken- (folie)mestbassins, sleufsilo's en daarmee vergelijkbare voorzieningen alleen met een omgevingsvergunning kan.
--	--

A13b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later correcties of aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

A14. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener constateert dat in het ontwerp bestemmingsplan delen van het erf welke in	Vergelijkbaar met soortgelijke percelen zijn de dominante

gebruik zijn van het agrarisch bedrijf onjuist bestemd zijn. Deze staan in het ontwerp als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Feitelijk gebruik is Agrarisch. Hiermee is het ook benodigd om de bouwvlak aan te passen naar het werkelijke gebruik.	bouwwerken bestemd als 'agrarisch' en zijn de ondergeschikte functies opgenomen in de bestemming Agrarisch met waarden / landschapswaarden. Uit paragraaf 6.3.1.4 van de bestemmingsplantoelichting komt dit ook tot uitdrukking dat de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' 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 betreft. Het is dan ook niet nodig geacht dit aan te passen.
De functieaanduiding 'agrarisch met waarden – beweiding met paarden toegestaan' toevoegen.	In overeenstemming met artikel 6.1.1 zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden mede bestemd voor de beweiding met paarden als er ingevolge lid j. de functieaanduiding 'saw-bwp' staat opgenomen op de verbeelding. Bij dit perceel ontbreekt de aanduiding. Dat komt doordat gemeente voor het beweiden van paarden specifieke gebruiksregels opgenomen heeft in de bestemmingen. Daarbij is extensieve weidegang (door paarden) in een aantal bestemmingen bij recht toegestaan, maar wel begrensd door normen van aantal paarden per hectare. Daarentegen wordt bij het beweiden van paarden in de

	randgebieden (en waar specifiek aangeduid met 'saw-bwp') de genoemde normen van aantal paarden per hectare los gelaten. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk paardenbeleid "Schaken met Paard en Landschap" (bijlage 2 van de Toelichting). De gronden van indiener liggen in de gebiedszone "overige zone - paardenbeleid agrarische gebieden". Zie hiervoor de gebiedsindeling uit het paardenbeleid op de verbeelding. Binnen deze zone heeft het houden van paarden in tegenstelling tot de gebiedszone 'randgebieden' een extensief karakter. Dit houdt in dat er ruimte is voor deeltijd-paardenhouderijen als ondergeschikte functie van een agrarisch bedrijf. Hier moet bij de intensiteit van beweiding worden uitgegaan van 0,5 ha grasland per volwassen paard en van 0,3 ha per veulen/pony (zie artikel 1.70 jo 6.3.2 van de planregels).
--	--

A14. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A15. Zienswijze op Landelijk-2

Zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
De functieaanduiding 'saw-bwp': beweiding met paarden ontbreekt.	In overeenstemming met artikel 6.1.1 zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen

gronden mede bestemd voor de beweiding met paarden als er ingevolge lid j. de functieaanduiding 'saw-bwp' staat opgenomen op de verbeelding. Bij dit perceel ontbreekt de aanduiding. Dat komt doordat gemeente voor het beweiden van paarden specifieke gebruiksregels opgenomen heeft in de bestemmingen. Daarbij is extensieve weidegang door paarden) in een aantal bestemmingen bij recht toegestaan, maar wel begrensd door normen van aantal paarden per hectare. Daarentegen wordt bij het beweiden van paarden in de randgebieden (en waar specifiek aangeduid met 'saw-bwp') de genoemde normen van aantal paarden per hectare los gelaten. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk paardenbeleid "Schaken met Paard en Landschap" (bijlage 2 van de Toelichting). De gronden van indiener liggen in de gebiedszone "overige zone - paardenbeleid agrarische gebieden". Binnen deze zone heeft het houden van paarden in tegenstelling tot de gebiedszone 'randgebieden' een extensief karakter. Dit houdt in dat er ruimte is voor deeltijdpaardenhouderijen als ondergeschikte functie van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenfokkerij. Bij deeltijdpaardenhouderijen moet bij de

	intensiteit van beweiding worden uitgegaan van 0,5 ha grasland per volwassen paard en van 0,3 ha per veulen/pony (zie artikel 1.70 jo 6.3.2 van de planregels).
Overnemen van de locatie en maatvoering van de stallen, paddocks en terreinverharding.	Op 14 december 2016 heeft gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van twee paardenstallen, één van 20 x 8 meter voor de jonge paarden en één van 36 x 8 meter voor de oudere paarden op de enkelbestemming 'Agrarisch'. Uiteindelijk is er door initiatiefnemer in afwijking van de verleende omgevingsvergunning één paardenstal gerealiseerd van 59 x 8 meter. De verleende omgevingsvergunning strookt niet met hetgeen feitelijk is gerealiseerd. De stallen en paddocks zoals bij omgevingsvergunning vergund en ten dienste van de agrarische bestemming vallen onder de inrichting van het bouwvlak (3.2.2 Inrichting bouwvlak en maatvoering bebouwing). Dus de bouwwerken worden niet nog een keer apart opgenomen.
Overnemen van de twee rijbanen en voor de rijbaan aan de linkerkant het bouwvlak te verruimen.	Legalisering van de uiterst westelijke rijbaan (zand) ten behoeve van paarden is bij de behandeling van het legalisatieverzoek afgewezen. De uiterst oostelijke rijbaan valt binnen het bouwvlak en valt daarmee onder de inrichting van de agrarische

	bestemming.
De bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch' dan wel 'Agrarisch Paardenhouderij', inclusief mestplaat, dan wel met de functieaanduiding 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak te verruimen naar ongeveer 0,5 ha waarbij de paardenhouderij de mogelijkheid heeft om het bestaan van het bedrijf te kunnen continueren. De huidige verharding mee te nemen inclusief de toegangsweg.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Volgens vaste jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:2018) moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en de raad op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Aangezien dit verzoek slechts een verzoek tot vergroting van het bouwvlak omvat, zonder een nader concrete onderbouwing dan wel invulling van die uitbreiding, is niet duidelijk welke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen de uitbreiding heeft. Wanneer verzocht wordt om aanpassing, wordt geadviseerd dit buiten de herziening van dit bestemmingsplan te vervolgen door het verzoek voor te leggen aan de Adviestafel initiatieven.

A15. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A16a. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Het permanent meenemen van de huidige veestal.	Gemeente heeft een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een veestal met een instandhoudingstermijn van 10 jaar (bijlage II, artikel 4 Bor). Abusievelijk is het agrarisch bouwvlak in de verbeelding hierop aangepast in het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk-2". Dit gebeurt echter in principe niet bij tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan, dus dat is hersteld. Momenteel is een aanvraag ingediend voor het permanent vestigen van de veestal. Die wordt parallel aan dit bestemmingsplantraject in behandeling genomen.
Het permanent meenemen van het huidige kavelpad.	Gemeente heeft eerder negatief geadviseerd op deze extra inrit naar dit perceel toe omdat het geen verbetering oplevert voor de verkeersafwikkeling van en naar het terrein. Nieuwe terreinverharding op agrarische bestemmingen met landschapswaarden (AW-L) zijn omgevingsvergunningplichtig. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien de beoogde verharding geen onevenredige aantasting met zich meebrengt voor de landschappelijke en

	cultuurhistorische waarden van de gronden. De ambtelijke beoordeling van het plan stelt een onevenredige aantasting vast. De beeldkwaliteit bestaat uit weidelandschap met veel open groen. Daarbij levert het wel belemmeringen op voor het verkeer dat rijdt over de Stompwijkseweg én het heeft een storende werking op de beeldkwaliteit. Het is voor gemeente niet duidelijk waarom een extra kavelpad voordelig is voor de bedrijfsvoering. Dit wordt dan ook niet meegenomen.
Het permanent meenemen van de huidige rijbak inclusief verlichting.	Een permanente rijbak wordt net zoals voor de veestal parallel aan dit bestemmingsplantraject in behandeling genomen.
Het overnemen en aanduiding toevoegen van de huidige situatie zoals de vijver, boomgaard, schuilstal, kalverenhok, verharding, vlonder (sba-vld) etc.	De bestemmingsplanregels schrijven voor dat de inrichting en bebouwing van het agrarisch bedrijf zoveel als mogelijk geconcentreerd wordt binnen het aangewezen bouwvlak. Bebouwing, zoals stallen, verharding vijvers, boomgaarden en vlonders buiten het bouwvlak bevinden zich in dit geval anders op de gronden landschapswaarden (AW-L) en dat leidt dan tot verrommeling en versnippering van deze waardevolle graslanden. Ook boomgaarden / beplanting op het voorerfterrein doet juist afbreuk aan het open weidenlandschap zoals beschreven in de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf. Van oudsher liggen de

	boerenwoningen achter de open dijk. De vijver (mogelijk poel ter hoogte van kavelsloot) is een storend element.
Het wijzigen van de bestemming agrarisch met waarden - landschapswaarden naar bestemming boomgaard c.q. tuin voor de gedeelte erf/dijk met beplanting.	De bestaande beplanting op het voorterrein doet juist afbreuk aan de openheid van dit droogmakerijenlandschap zoals beschreven in de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf. Richtpunten uit deze bijlage van het plan zijn behoud van de Stompwijkse (ring)dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders. De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de dijk en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
Het toevoegen van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – gebruiksgesichte Paardenhouderij, dan wel paardenpension (pnp).	In artikel 3.1.1 onder j is een paardenpension toegestaan als ondergeschikte activiteit aan de enkelbestemming agrarisch.
Het wijzigen van de functie B&B naar bedrijfswoning dan wel aanduiding sw - pla'(plattelandswoning).	Er is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor een B&B. Dit is in het plan in de bestemmingsplanregels en de verbeelding opgenomen. Het bestemmingsplan is hierop gewijzigd.
Wijzigen bestemming naar agrarisch of tuin.	Een andere beoogde inrichting van het voorterrein moet getoetst worden aan de regels van een bestemmingsplan. Een wijziging wordt niet direct mogelijk gemaakt

	met dit bestemmingsplan. Overigens, de bestaande bosjes op het voorterrein doen afbreuk aan het open weidenlandschap zoals beschreven in de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf.
--	--

A16a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A16b. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Het permanent meenemen van de huidige veestal.	Zie beantwoording onder A16.a.
In de afgelopen planperiode is volgens indiener gebleken dat de omvang van het huidige bouwvlak niet meer voldoet aan de agrarische bedrijfsvoering. Het bouwvlak kan vergroot worden tot 1,25 hectare. Het advies van de AB-commissie uit 2016 toont aan dat deze verruiming doelmatig en noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.	Zie beantwoording onder A16.a.
Indiener stelt voor het reeds aanwezige kavelpad ten gunste van de bedrijfsvoering te behouden en op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk". Het kavelpad vormt geen nieuwe inrit of uitrit. Deze komt namelijk uit op een bestaande oprit. Het pad voorkomt onnodig extra zwaar verkeer over de Stompwijkseweg. Het pad maakt onderscheid tussen landbouwverkeer en B&B-gasten op het bedrijfsterrein. Met streekgerichte beplanting is ruimtelijke winst haalbaar. De AB-commissie heeft hier	Zie beantwoording onder A16.a.

positief op geadviseerd.	
Indiener vraagt de aanwezige (vergunde) rijbak permanent mee te nemen. Bij verruiming van het bouwvlak is de volledige rijbak volledig op het bouwvlak gesitueerd.	Zie beantwoording onder A16.a.
Indiener stelt voor de volgende zaken over te nemen van de huidige situatie, waarvan niet separaat in deze zienswijze gesproken is maar welke wel vergund en benoemd zijn bij de laatste vergunning: Vijver, boomgaard, schuilstal, verharding, vlonder, et cetera.	Zie beantwoording onder A16.a.
Indiener merkt de wijzigingsbevoegdheid voor locatie (A15) op. Verzocht wordt de bestemming bij locatie (A16) te wijzigen van "Agrarisch" naar "Wonen". Het perceel is ruim 5.500 m ² groot en indiener wenst hier primair 10 tot 15 "Tiny Houses" te plaatsen, subsidiair het plaatsen van meerdere burgerwoningen. De totale bebouwingsoppervlakte na de wijziging bedraagt 750 m ² op een bouwvlak van 2.500 m ² . De huidige bebouwing inclusief faciliteiten bedraagt nu het dubbele. De grote stallen, de rijbaan en overige faciliteiten zullen in geheel worden verwijderd. Het perceel wordt aangekleed met streekgebonden groen en de woningen worden passend gesitueerd in de omgeving.	De wijzigingsbevoegdheden onder "Landelijk Gebied" zijn met uitzondering van de ruimte-voor-ruimte-regeling weer opgenomen in de bestemmingsplanartikelen van "Landelijk-2". In bestemmingsplan "Landelijk Gebied" konden perceeleeigenaren in navolging van artikel 3.7.11 en de voorwaarden uit artikel 3.7.12 gebruik maken van de ruimte-voor ruimteregeling voor de bouw van nieuwe woningen. De oude agrarische opstallen behoorden toe aan een voormalig agrarisch bedrijf. Bij locatie (A15) is sprake van een agrarische bestemming. Daarbij wil gemeente beleidsneutraal overgaan en aansluiten bij het relevante provinciale omgevingsbeleid. De (oude) provinciale ruimte-voor-ruimte regeling in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch-Glastuinbouw' is komen te vervallen. De provincie hanteert andere criteria

	om planologisch mee te werken aan het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen. Daarbij is het toevoegen van nieuwe woningen echter uitsluitend aan de orde indien voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden geboekt. Dus er is geen aanleiding om dit aan te passen.
Het is indienen niet duidelijk geworden welke aanduidingen voor welke bestemmingen gelden en het is indienen ook niet duidelijk geworden voor welke plannen en/of bestemmingen er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.	Zie beantwoording hiervoor.

A16b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

A17a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Het permanent meenemen van de functies: ijssalon, ijsmakerij, winkel met horeca binnen de bestemming "Agrarisch". Het permanent meenemen van de functie spelactiviteiten/recreatie op de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschapswaarden".	In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen nieuwe functies te allen tijde passend te zijn op een locatie. Binnen de agrarische bestemming zijn ondergeschikte deeltijdactiviteiten bij een volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan. Ingevolge artikel 3.3.1 onder d zijn ondergeschikte deelactiviteiten toegestaan binnen de agrarische bestemming: overige ondergeschikte deelactiviteiten, waaronder agrarische dagrecreatie, gericht op natuur en educatie, landschap en cultuurhistorie, zoals workshops, kinderfeestjes, schoolexcursies en

	zoals bedoeld in lid 3.1.1 onder j zijn toegestaan en mogen al dan niet gecumuleerd een bedrijfsploeroppervlak tot maximaal 100 m² bedragen. Hier bovenop mag een kleinschalig ambachtelijk bedrijf, zoals een ijsmakerij een bedrijfsploeroppervlak van maximaal 200 m² hebben. Dit houdt in dat agrarische dagrecreatie onder bovenvermelde voorwaarde is toegestaan op gronden die behoren tot de bestemming agrarisch. De agrarische gronden met landschapswaarden zijn hiervan uitgezonderd.
--	--

A17a. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

A17b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Het permanent meenemen van de functies: ijssalon, ijsmakerij, winkel met horeca binnen de bestemming "Agrarisch". Het permanent meenemen van de functie spelactiviteiten/recreatie op de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden".	Zie de beantwoording onder A17.a.

A17b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

A18. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk – 2	Beantwoording zienswijze Landelijk - 2
---------------------------------	--

Locatie is in gebruik als grondgebonden woning met bedrijfspand. Het ontwerpbestemmingsplan laat dat niet toe. Er is geen enkel zicht op legalisatie. Gemeente is verplicht er een andere bestemming aan te geven en handhavend op te treden door een einde te maken aan de huidige overtreding.	Landelijk-2 is net zoals ontwerpbestemmingsplan Landelijk een conserverend bestemmingsplan waarin de vigerende gebruiks- en bouwregels van de bij gemeente bekende bestemming worden overgenomen. Bebouwing die illegaal is wordt niet automatisch legaal met dit ontwerpbestemmingsplan. Het perceel kent een lange voorgeschiedenis. Oorspronkelijk stond een tweekapper op dit adres, gebouwd in 1924. In de decennia daarna is het perceel met de tweekapper onder zware druk komen te staan van uitbreidingen van de rijksweg A4. Jaren later is de tweekapper deels afgebroken en wordt er nog steeds gewoond in het linker bouwdeel. Het perceel van de tweekapper had ten tijde van bestemmingsplan 'Verbreiding Rijksweg 4' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 mei 1992) al de bestemming Verkeersdoeleinden gekregen. Later zijn de percelen overgegaan op een agrarische bestemming toen de plannen voor de rijkswegverbreding niet door gingen. Wonen was gezien de strakke ligging naast de A4 niet mogelijk door de grote geluidsbelasting. Het agrarische perceel (AW-L) heeft geen bouwvlak. In feite is hier ook geen sprake van een agrarische woning, noch een agrarisch bouwperceel. Afgezien van de planologische
---	---

	strijdigheden is de locatie door de geluidsbelasting van de A4 ongeschikt voor bewoning. De bebouwing ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A4, een gebied waar ernstige geluidshinder optreedt of is te verwachten, die niet of niet voldoende kan worden bestreden (artikel 108 Wgh). Binnen deze zone gelden er wettelijke regels voor geluidgevoelige objecten. Ernstige geluidshinder staat namelijk op gespannen voet met een gezond woonklimaat. Op deze locatie kunnen er zowel bij de bron als bij de ontvanger geen geluidsreducerende maatregelen getroffen worden om nog te spreken van een gezond woonklimaat. De geluidshinder is dermate groot dat er niet afgeweken kan worden met maatwerkvoorschriften. Gemeente is daarom niet verplicht iets te legaliseren wat planologisch niet kan. De zienswijze is beschouwd als een verzoek tot handhaving en wordt als zodanig separaat aan de bestemmingsplanprocedure behandeld.
--	---

A18. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A19a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk – 2	Beantwoording zienswijze Landelijk – 2
---------------------------------	--

In artikel 5.1.1.a staat een specifieke aanduiding vermeld voor 'sa-08-stoeterij/loonbedrijf' en in artikel 5.2.2 onder I staat een specifieke bouwaanduiding opgenomen 'sba-08' met een maximum oppervlakte voor de bedrijfsgebouwen van 4.645 m ² . Op de verbeelding ontbreken echter allebei de aanduidingen. Het is daarom niet duidelijk dat de aanduidingen gelden voor het perceel.	Het klopt dat de aanduidingen gelden voor dit perceel. Die koppeling is wel duidelijk te zien op de analoge verbeelding, maar digitaal is het blijkbaar niet mogelijk om de functie- en bouwaanduiding op dezelfde wijze weer geven, maar wordt dit omschreven met in dit geval 'stoeterij/loonbedrijf'. In de tabel bij artikel 5.1.1 onder a van de planregels is de juridische koppeling tussen de specifieke aanduiding en de omschrijving gemaakt en geborgd.
--	--

A19a. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A19b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' met functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch- stoeterij/loonbedrijf". In het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" zonder functieaanduiding gekregen. De onderneming van cliënt is eind vorige eeuw in overleg met de gemeente naar locatie (A19) verhuisd. Op grond van vaste rechtspraak (uitspraak van 22 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1658) geldt dat dergelijk legaal bestaand gebruik in een bestemmingsplan als zodanig moet worden bestemd. De enige	Hierop is artikel 5.1 uit Landelijk-2 gewijzigd. Landelijk-2 bevat in artikel 5.1.1 onder a een specifieke aanduiding voor dit type paardenhouderij plus andere bedrijfsvoering. Het bevat de aanduiding: 'sa-08-stoeterij/loonbedrijf'. In artikel 5.2.2 onder I staat een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor een stoeterij/loonbedrijf 'sba-08' met een maximum oppervlakte voor de bedrijfsgebouwen ter grootte van 4.645 m ² .

uitzondering daarop geldt in het geval zwaarwegende nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang van de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. In dit geval lijkt daar geen sprake van te zijn. Noch uit de structuurvisie van gemeente noch uit enig ander planologisch toetsingskader blijkt dat als nieuw planologisch beleid geldt dat bestaande loonbedrijven of bestaande paardenhouderijen op deze locatie of in dit gebied 'wegbestemd' moeten of behoren te worden.	
---	--

A19b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

A20. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk – 2	Beantwoording zienswijze Landelijk – 2
De voorzijde van het perceel omzetten van Agrarisch met waarden- landschappelijke waarde naar “Wonen”.	“Landelijk-2” is net zoals ontwerpbestemmingsplan “Landelijk” een conserverend bestemmingsplan waarin de vigerende gebruiks- en bouwregels van de bij gemeente bekende bestemming worden overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplangebied worden zo veel als mogelijk via een aparte procedure behandeld. Voor dit perceel is al een procedure doorlopen. Een aanvraag in vooroverleg om hier woning(en) te bouwen (kenmerk 862683, 02-2023)

	is beoordeeld en ruimtelijk niet haalbaar geacht. Initiatiefnemer heeft de beoordeling ontvangen. Het realiseren van de gewenste woning(en) sloot niet aan op het gemeentelijk beleid; extra bebouwing welke op meer dan 100 meter afstand van de Stompwijkseweg ligt, is vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk. De Stompwijkseweg is een belangrijk landschappelijk waardevol lint waarbij woningen hoofdzakelijk gesitueerd zijn aan de doorgaande weg. Het is niet wenselijk die structuur te doorbreken. Er wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing in het buitengebied, omdat het toevoegen van extra bouwvolumes in het landschap het karakter van het buitengebied aantast. Daarnaast scheidt nieuwbouw van woningen, zonder sloop of andere kwaliteitswinst elders, een onwenselijk precedent.
De functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - beweiding met paarden toegestaan" voor de achterliggende stuk grasland toevoegen.	In overeenstemming met artikel 6.1.1 zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden mede bestemd voor de beweiding met paarden als er ingevolge lid j. de functieaanduiding 'saw-bwp' staat opgenomen op de verbeelding. Bij dit perceel ontbreekt de aanduiding. Dat komt doordat gemeente voor het beweiden van paarden specifieke gebruiksregels

	opgenomen heeft in de bestemmingen. Daarbij is extensieve weidegang (door paarden) in een aantal bestemmingen bij recht toegestaan, maar wel begrensd door normen van aantal paarden per hectare. Daarentegen wordt bij het beweiden van paarden in de randgebieden (en waar specifiek aangeduid met 'saw-bwp') de genoemde normen van aantal paarden per hectare los gelaten. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk paardenbeleid “Schaken met Paard en Landschap” (bijlage 2 van de Toelichting). De gronden van indiener liggen in de gebiedszone “overige zone - paardenbeleid agrarische gebieden”. Zie hiervoor de gebiedsindeling uit het paardenbeleid op de verbeelding. Binnen deze zone heeft het houden van paarden in tegenstelling tot de gebiedszone ‘randgebieden’ een extensief karakter. Dit houdt in dat er ruimte is voor deeltijd-paardenhouderijen als ondergeschikte functie van een agrarisch bedrijf. Hier moet bij de intensiteit van beweiding worden uitgegaan van 0,5 ha grasland per volwassen paard en van 0,3 ha per veulen/pony (zie artikel 1.70 jo 6.3.2 van de planregels).
--	---

A20a. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A21a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
De aanduiding 'loonbedrijf is niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik.	“Landelijk-2” is een één-op-één vertaling van de bestemmingsregels uit het wijzigingsplan Stompwijkseweg 29, vastgesteld door de Raad op 11 september 2018. Door dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’, met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf’ gekregen. In artikel 1.101 van de begrippen wordt een loonbedrijf als volgt omschreven: een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – diensten verleent gericht op grondverzet, aan zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en particulieren. Onder deze diensten wordt niet verstaan: asfaltering van wegen, de aanleg van treinrails of het realiseren van betonfundering. Deze begripsomschrijving ligt in lijn met de toelichting uit bestemmingsplan “Stompwijkseweg 29”: “een bedrijf actief op het gebied van grondverzet en alle aanverwante werkzaamheden”. “Landelijk-2” beoogt met haar conserverende werking niet anders te bestemmen.
De functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' te wijzigen naar een nieuw op te nemen functieaanduiding 'agrarisch aanverwant	Het begrip agrarisch loonbedrijf is naar aanleiding van deze zienswijze verwijderd en vervangen door het

bedrijf' met een passende definitie.	begrip agrarisch aanverwant bedrijf: 'een bedrijf dat uitsluitend of overwegend arbeid verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, alsmede het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud en reparatie van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur'.
De grootte van het bestemmingsvlak komt niet overeen met de oppervlakte van het feitelijk gebruik van het perceel. Verder verzoek tot het wijzigen van de aanpalende agrarische gronden naar bedrijf.	Voor bestaande niet-agrarische bedrijven is er een gering ontwikkelingsperspectief in het buitengebied. Onder de voorwaarde van tijdelijkheid (maximaal 9 maanden) in combinatie met de voorgestelde locatie aan de achterzijde is in afwijking van de bestemming AW-NL een omgevingsvergunning verleend voor een grondopslagdepot (kenmerk: 876486). Het structureel vergroten van het bedrijfsperceel werd in de omgevingsvergunning expliciet uitgesloten. Enerzijds door de negatieve precedentvorming die er van uit kan gaan. Anderzijds zet gemeente in op beter beleefbaar maken van landschappelijke en natuurwaarden (Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, 2012). Niet alleen tast het de beeldkwaliteit aan, ook zorgt het voor meer verkeersbewegingen met groot

	materieel over de Stompwijkseweg. De gemeente werkt niet mee aan activiteiten zonder landschappelijke winst én met een verkeersaantrekkende werking. Insteek van de gemeente is om het weidelandschap (dat onderdeel is van het landschap Duin, Horst en Weide) te behouden en waar mogelijk te versterken. Door de ligging op korte afstand van diverse steden, heeft het weidelandschap niet alleen een agrarische functie, maar ook een recreatieve functie.
Artikel 8.2.2 Hoofdgebouwen: Op de bedrijfslocatie, binnen de bestemming Bedrijf zijn naast de bedrijfswoning diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Omdat deze bedrijfsgebouwen ieder een eigen bouwvlak hebben (zie Verbeelding), wordt verondersteld dat ieder gebouw als hoofdgebouw is aangemerkt.	Op de verbeelding bij de bestemming 'Bedrijf' is inderdaad voor alle bedrijfsgebouwen en -woning een bouwvlak toegekend met een maximum bebouwd oppervlak binnen die bestemmingsgrens. De veronderstelling dat ieder gebouw dan als hoofdgebouw wordt aangemerkt is echter niet juist. Dit is herleidbaar uit vaste jurisprudentie en de begripsbepaling van hoofdgebouw : <i>'een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken '</i>
Een uitbreiding- of afwijkingsmogelijkheid voor het oprichten van extra bedrijfsbebouwing (tenminste 30% van bestaand) bij recht op te nemen. Daarnaast het verzoek de maatvoering aan te passen	"Landelijk-2" is een conserverend plan. Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als

naar 5 meter (gothoogte) en 10 meter (bouwhoogte).	mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in “Landelijk -2”. Ook onder het wijzigingsplan “Stompwijkseweg 29” (vastgesteld door de raad op 11 september 2018) is in artikel 3.2.2 onder c een maximale gothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 8,5 meter aangegeven. Ook het opnemen van extra bedrijfsuitbreidingen is niet bij recht opgenomen in dit wijzigingsplan en zal dus ook niet in dit plan worden opgenomen.
--	--

A21a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A21b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze
Indiener verzoekt de definities 'agrarisch aanverwant bedrijf' en 'loonbedrijf', zoals voormeld, beide expliciet op te nemen in de begrippen/definities van het vast te stellen bestemmingsplan én derhalve voor het perceel van cliënte de functieaanduiding 'agrarisch aanverwant bedrijf - specifieke vorm - loonbedrijf' op te nemen.	Het begrip 1.11 agrarisch loonbedrijf wordt verwijderd en vervangen door het begrip agrarisch aanverwant bedrijf: 'een bedrijf dat uitsluitend of overwegend arbeid verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, alsmede het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud en reparatie van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur'. Het begrip 1.101 loonbedrijf blijft ongewijzigd: een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen

	– diensten verleent gericht op grondverzet, aan zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en particulieren. Onder deze diensten wordt niet verstaan: asfaltering van wegen, de aanleg van treinrails of het realiseren van betonfundering.
Verzocht wordt om de grens van het bestemmings-/bouwvlak “Bedrijf” voor het perceel op twee plaatsen te corrigeren (overeenkomstig de nu feitelijk bestaande grens van de inrichting) c.q. de vorm van het bestemmingsvlak te optimaliseren.	Zie beantwoording onder A21a
In artikel 8.2.2, onder j, van de planregels is opgenomen dat voor de bedrijfsgebouwen bij niet-agrarische bedrijven de op de verbeelding aangegeven maximum oppervlakte met inbegrip van de bedrijfswoning van toepassing is. Cliënte kan zich hiermee niet verenigen. Dit artikel maakt uitbreiding van het bedrijf zonder een ruimtelijke procedure onmogelijk. Verzocht wordt om dit artikel te laten vervallen dan wel zodanig aan te passen dat (enige) uitbreiding van het bedrijf mogelijk is zonder een ruimtelijke procedure te hoeven voeren.	Zie beantwoording onder A21a
In artikel 8.2.2 onder k, van de planregels is in een tabel de maximale goot- en bouwhoogte van bouwwerken vermeld. Cliënte kan zich hiermee niet verenigen. De gehanteerde maten zijn onjuist en niet zorgvuldig beoordeeld of afgewogen. Een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter is met het huidige, hedendaagse, moderne en toekomstige	Zie beantwoording onder A21a

machinepark absoluut ontoereikend aangaande de reeds bestaande bebouwing en om in geval van het realiseren van een nieuwe schuur/loods/werktuigenberging voldoende hoogte te verkrijgen om het gebouw te kunnen betreden en de machines zorgvuldig te kunnen stallen. Verzocht wordt om de maatvoering van de tabel aan te passen naar 5 meter (goothoogte) en 10 meter (bouwhoogte). In navolging c.q. in lijn met vergelijkbare bedrijfsgebouwen voor agrarische bedrijven (zie artikel 3.2.2. onder r).	
---	--

A21b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

A22. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener verzoekt gemeente handhavend op te treden tegen de illegale functies en illegale opstallen op het perceel.	Binnen de bestemming zijn op deze locatie een agrarisch grondgebonden bedrijf toegestaan met ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van een bestaande kleinschalige opslag van caravans. De caravanstalling in de zienswijze is daarmee een legale activiteit. Ten aanzien van overige functies en opstallen is de zienswijze beschouwd als een verzoek tot handhaving en wordt als zodanig separaat aan de bestemmingsplanprocedure behandeld.

A22. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A23a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Indiener wenst de grens van het bouwvlak ongeveer 3 meter op te schuiven in oostelijke richting. Deze grens doorkruist momenteel de bestaande mestopslag en betonplaat. Een gedeelte van de bebouwing valt buiten het bouwvlak.	Gemeente heeft in de ontwerpbestemmingsplan Landelijk en Landelijk-2 het bouwvlak van de agrarische bestemming onterecht vergroot. In bestemmingsplan “Landelijk Gebied” hadden deze gronden de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. De mestopslag en betonplaat vielen voorheen deels buiten het bouwvlak van de bestemming agrarisch. De mestopslag en betonplaat behoren echter tot het agrarisch bedrijf van perceeleigenaren, zodat dit op de verbeelding van dit plan conform is overgenomen..

A23a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A23b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Indiener wenst de grens van het bouwvlak ongeveer 3 meter op te schuiven in oostelijke richting. Deze grens doorkruist momenteel de bestaande mestopslag en betonplaat. Een gedeelte van de bebouwing valt buiten het bouwvlak.	Zie de beantwoording onder A23a.

A23b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

A24a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
De tijdelijke omgevingsvergunning voor het gebruik van de 8 appartementen moet permanent worden.	Gemeente heeft op 26 juni 2020 een omgevingsvergunning (kenmerk: 595639) verleend voor het herbouwen en uitbreiden van de hotelboerderij. De aanvraag was in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking had, had de enkelbestemmingen "Agrarisch" en de dubbelbestemmingen: "Waterstaat – Waterkering", "Waarde – Archeologie hoge verwachting". Overeenkomstig de bestemmingsplanregels mochten ter plaatse maximaal 4 appartementen en 4 kamers als ondergeschikte deelactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf worden geëxploiteerd. Met deze aanvraag werd voorzien in een totaal van 8 appartementen (en 0 kamers) waardoor het maximaal toelaatbare aantal van 4 appartementen werd overschreden. Uit een eerdere ruimtelijke beoordeling bleek dat het ruimtelijk aanvaardbaar was om medewerking te verlenen aan een afwijking om deze strijdigheid op te heffen. De bestemmingsplanregel is hierop aangepast.

A24a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A24b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
De tijdelijke omgevingsvergunning voor het gebruik van de 8 appartementen moet permanent worden.	Zie beantwoording onder A24a

A24b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

A25. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Voor de herbouw van een bedrijfswoning met opstallen is het noodzakelijk om het bouwvlak te vergroten.	Gemeente adviseerde 20 maart 2024 positief op de aanvraag voor de nieuwe bedrijfswoning. Deze is goed ingepast in de landelijke situatie en past op het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak vergroten was, daarentegen, om landschappelijke en waterhuishoudkundige redenen ten tijde van de behandeling van de aanvraag niet wenselijk. Daarbij ontbrak voor de loodsen tot dan toe nog de noodzakelijke onderbouwing.

A25. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A26a. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Het feitelijke gebruik is wonen en niet agrarisch.	Dit perceel met de bestemming 'Agrarisch' behoort bij de locatie aan de overkant. Het boogje (figuur op de verbeelding: 'Relatie') uit onderliggend bestemmingsplan "Landelijk Gebied" geeft aan dat deze

	gronden behoren tot het agrarisch bouwvlak aan de overkant van de Stompwijkseweg. Deze relatie is op de verbeelding verduidelijkt.
--	--

A26a. conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A26b. Zienswijze op Landelijk

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Het feitelijke gebruik is wonen en niet agrarisch.	Zie beantwoording onder A26.a.

A26b. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

A27. Zienswijze op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Het vergunde bouwplan uit 1974 voor twee schuren met bijbehorende betonvloeren- en gierputten, en ook de bestaande erfdienstbaarheid voor een 4 meter brede overweg naar de gronden van Staatsbosbeheer ongewijzigd te verbeelden.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". De gronden waar indiener naar verwijst hebben een agrarische bestemming met landschapswaarden. De voor AW-L aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van agrarische gronden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven, gevestigd op de voor "Agrarisch" aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen. Op dit

	perceel is geen sprake van agrarische gebruik zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving. Bij besluit van 18 oktober 2022 heeft het college de bouwvergunning, waar verzoeker naar refereert, van 22 juli 1974 ingetrokken. De bezwarencommissie heeft de bezwaren ten aanzien van de opgelegde lasten onder dwangsom in verband met het strijdige gebruik (bestaande uit onder anderen terreinverharding, diverse opstallen en objecten in de AW-L) en de gedeeltelijk ingetrokken bouwvergunning uit 1974 voor de niet- gerealiseerde stal, ongegrond verklaard (datum 23 juni 2023). De bestreden besluiten blijven daarmee in stand. Het bouwplan uit 1974 kan planologisch niet mogelijk gemaakt worden met dit bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de illegale terreinpaden.
--	---

A27. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A28. Zienswijze architectenbureau op Landelijk-2

Inhoud zienswijze Landelijk-2	Beantwoording zienswijze Landelijk-2
Regels en verbeelding corresponderen niet met elkaar. De ingetekende bouwvlakken zijn vaak kleiner dan 150 m ² . Iemand die een woning wil vergroten of een woning nieuw wil bouwen binnen de afmeting van 650 m ³ en binnen 150 m ² wordt in dit geval	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Ook onder het

geconfronteerd met een wijziging van het bestemmingsplan, omdat het ingetekende bouwvlak te klein is. De maximale inhoud van 650 m ³ voor een woning vergroot zou moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan. Door de verduurzaming is door de jaren heen het volume van de constructie enorm toegenomen. Gevel- en dakconstructies worden aanzienlijk dikker uitgevoerd dan 10 à 15 jaar geleden. Ook voor de aanschaf van een warmtepomp moet tegenwoordig een flinke ruimte worden gereserveerd.	bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is in artikel 21.2.3 onder a en onder b een maximale oppervlakte van 150 m ² en een inhoudsmaat aangegeven van 650 m ³ . Verder is het vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk om de inhoudsmaat voor burgerwoningen van 650 m ³ (inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen) te verruimen. Dit zou ‘verstening’ van het gebied in de hand werken en ten koste gaan van het landelijke karakter van het gebied. Nieuwe overwegingen ten aanzien van de maatvoering bijvoorbeeld naar aanleiding van verduurzaming van woningen, vinden plaats bij het wijzigen van het omgevingsplan. Het omgevingsplan maakt het mogelijk de juridische planregels met betrekking tot verduurzaming toepasbaar te maken.
---	---

A28. conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Beantwoording “Landelijk”

B1. Zienwijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
De archeologische verwachtingswaarde is zonder onderbouwing gestegen van Laag naar Waarde - Archeologie 3.	Op basis van de Archeologische beleidskaart (Nota archeologie herijking 2013) en de Archeologische verwachtingskaart voor de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar 2012 zijn de archeologische

	verwachtingswaarden voor enkele percelen gewijzigd van laag naar middelhoog. Deze gronden worden aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Gronden met een middelhoge verwachting zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Tevens geeft het rapport van archeologisch onderzoeksbureau RAAP in opdracht van de gemeente aan dat de verwachting voor een woonplek vanaf de middeleeuwen hoog is op het betreffende perceel aan de locatie (B1).
Indiener heeft een agrarisch loonbedrijf. Hoewel veel werkzaamheden agrarisch zijn gerelateerd vinden er geen agrarische activiteiten met vee op het perceel plaats. Indiener verzoekt de bestemming hierop te wijzigen.	Aan het betreffende perceel is op basis van bestaand planologisch gebruik de bestemming 'Agrarisch' toegekend met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kleinschalig agrarisch bedrijf/loonwerkbedrijf groenbeheer' (sa-10). Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige grondgebonden agrarische bedrijven met daarnaast kleinschalige loonwerkzaamheden in groenbeheer ter plaatse. Binnen de huidige bestemmingsplanregels is een volwaardig loonbedrijf op dit adres niet toegestaan. Nieuwe

	bedrijfsfuncties dienen vooraf getoetst te worden aan een goede ruimtelijke ordening. Zonder een RO-toets naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan kan de bestemming niet gewijzigd worden bij een herziening van het bestemmingsplan. Het verzoek wordt daarom afgewezen.
Verzocht wordt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" van het perceel af te halen omdat de Bovenmeerweg prima als kerende werking van de dijk kan fungeren.	Waterkeringen vallen onder de bevoegdheid van het Hoogheemraadschap. In de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven waar de waterkeringen zich bevinden. Omdat waterkeringen versterkt, aangepast of verlegd worden, vindt er regelmatig een herziening plaats van de legger. De gemeente neemt bij de herziening van een bestemmingsplan de meest recente data over van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

B1. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

B2. Zienswijze meerdere indieners (8) Weidevogelgebied

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Indieners zijn het niet eens met de toelichting in hoofdstuk 6.3 Weidevogelgebied Meerpolder. Hierin staat dat het inrichtingsplan in collectief overleg met de agrariërs in het gebied is uitgewerkt. Dat is volgens indiener geen correcte	De gemeente erkent dat het inrichtingsplan destijds alleen is gedeeld. De Toelichting van ontwerpbestemmingsplan Landelijk-2 is hierop aangepast.

weergave van de werkelijkheid: het inrichtingsplan is alleen met de agrariërs gedeeld.	
--	--

B2. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

B3. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Indiener wil in de toekomst twee woningen realiseren op het perceel ter grootte van 600 m ³ . De aanwezige bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Het nieuwe bestemmingsplan biedt die ruimte niet.	De vigerende bestemming is 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. In bestemmingsplan "Landelijk Gebied" konden perceeleigenaren in navolging van artikel 3.7.11 en de voorwaarden uit artikel 3.7.12 gebruik maken van de ruimte-voor-ruimteregeeling voor de bouw van nieuwe woningen. De oude agrarische opstallen behoorden toe aan een voormalig agrarisch bedrijf. Bij locatie (B3) is sprake van een woonbestemming. Daarbij wil gemeente beleidsneutraal overgaan en aansluiten bij het relevante provinciale omgevingsbeleid. De (oude) provinciale ruimte-voor-ruimte regeling in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch-Glastuinbouw' komen te vervallen. De provincie hanteert andere criteria om planologisch mee te werken aan het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen. Daarbij is het toevoegen van nieuwe woningen

	echter uitsluitend aan de orde indien voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden geboekt. Gemeente werkt doorgaans niet mee aan nieuwe woningen op bestemmingen 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Het zijn gebieden die hoge landschappelijke en/of natuurwaarden herbergen. Deze waarden worden zoveel mogelijk beschermd door provincie en gemeente. Het bouwen van nieuwe woningen op agrarische gronden met natuur en landschapswaarden valt daarom buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
--	--

B3. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

B4. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Indiener wil dat er opnieuw een agrarisch bouwvlak wordt toegekend aan het voormalig erf met voormalige bebouwing ten behoeve van de herbouw van een vee-schuur en / of hooiopslag voor het houden en opfokken van melk- en / of vleesvee en schapenhouderij.	Het bestemmingsplan Landelijk is conserverend van aard. De bouw van een vee-schuur en/ of hooiopslag op dit perceel is het opstarten van nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten. Het perceel heeft de bestemming: "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" (AW-NL). Ingevolge artikel 7.1.1 onder a. van de algemene bestemmingsomschrijving zijn de

voor "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" aangewezen gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van agrarische gronden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven, gevestigd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen. Dit betekent dat de gronden hoofdzakelijk bestemd zijn voor de bedrijfsuitoefening van bestaande agrarische bedrijven die gevestigd zijn op nabijgelegen agrarische gronden met bijbehorende bouwpercelen. Het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak is daardoor niet mogelijk. Dat wordt medebepaald door de natuur- en landschapswaarden. Het open weidelandschap met grasland vegetaties vormen de pijlers van het gebied. De gronden zijn bestemd voor de instandhouding, versterking en/of het herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en (aanwezige en/of potentiële) natuurwaarden. Belangrijke elementen in het landschap zijn vegetaties van slootoevers, het open weidelandschap en het cultuurhistorische verkavelings-/ slotenpatroon. De AW-NL gronden dragen bij aan de instandhouding van broedende weidevogels in het gebied. De landschapswaarden

	worden daarbij zoveel als mogelijk beschermd. Hoewel er niet eerder een agrarisch bouwvlak is bestemd op het perceel, is er wel voormalige bebouwing op oude luchtfoto's waarneembaar. Te zien, is de opslag van opleggers en een paar kleine schuren, vermoedelijk voor het stallen van kleinvee zoals schapen. Na 2016 zijn de opstallen afgebroken en is het perceel weer in zijn oorspronkelijke staat hersteld. In die zin kan er dus geen sprake zijn geweest van een voormalig 'agrarisch bouwvlak'.
--	--

B4. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

B5. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
De bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur-en-Landschapswaarden" – artikel 7 doet geen recht aan de bestaande situatie. Het gedeelte achter de woonbestemming is niet meer in te passen in een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Het perceel wordt gebruikt als moestuin, schapenweide, paardenweide en paardenuitloop. De bestemming van dit deel van het perceel dient te wijzigen naar "Wonen".	De natuur- en landschapswaarden zijn niet ondergeschikt aan de agrarische functie nu er geen agrarisch gebruik meer is op het terrein. De gronden zijn naast de instandhouding en ontwikkeling van agrarische gronden (artikel 7.1.1 onder a.) namelijk ook bestemd voor de instandhouding, versterking en/of het herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en (aanwezige en/of potentiële) natuurwaarden (artikel 7.1.1 onder c.) en voor het behoud van graslandvegetaties

	(artikel 7.1.1 onder d.). Het lint van de Oostvlietweg is door de hoge ligging op de kade langs de Vliet met panoramische vergezichten over het laaggelegen weidelandschap één van de meest beeldbepalende linten in de regio. Dit karakter dient behouden te blijven en - waar mogelijk – te worden versterkt. Het is bij nagenoeg alle woonbestemmingen in het lint niet mogelijk het bestemmingsvlak “Wonen” te verruimen aangezien dat ten koste gaat van het open landschap en het karakter van het lint. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.
In de nieuwe bestemming “Waarde Cultuurhistorie - Lint Oostvlietweg” – artikel 43 zijn uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd die niet concreet vertaald zijn in regels over wat wel en niet mag. Het lijkt alsof hier een groot aantal extra potentiële beperkingen opgelegd kunnen worden op eigen grond.	Landelijk-2 bevat in tegenstelling tot Landelijk geen dubbelbestemming meer voor de cultuurhistorische waarden van linten. Binnen de planregels wordt indien aanwezig verwezen naar de kwaliteitseisen uit de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf.
De in de nieuwe bestemming “Waarde Cultuurhistorie – Slagenlandschap” – artikel 48 genoemde beperking ten aanzien van bouwstenen, beplantingen en afscheidingen die gebruikt mogen worden is onduidelijk. De verwijzingen zijn niet terug te vinden en het is daardoor niet mogelijk om de strekking van deze nieuwe bestemming te overzien.	“Landelijk-2” bevat in tegenstelling tot “Landelijk” geen dubbelbestemming meer voor de cultuurhistorische waarden van het slagenlandschap. Binnen de bestemmingsplanregels wordt indien aanwezig verwezen naar de kwaliteitseisen uit de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf.
De dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” – artikel 51 is groter geworden.	Waterkeringen vallen onder de bevoegdheid van het

Ook hier is niet duidelijk waar dat op gebaseerd is.	Hoogheemraadschap. In de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven waar de waterkeringen zich bevinden. Omdat waterkeringen versterkt, aangepast of verlegd worden, vindt er regelmatig een herziening plaats van de legger. De gemeente neemt de meest recente data over van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
Binnen de bestemming “Wonen-grondgebonden” – artikel 52 is een bouwvlak getekend wat geen recht doet aan de bestaande situatie. De stal is lang geleden bij het woonhuis getrokken en sindsdien ook als zodanig in gebruik. Ook het bijgebouw staat niet in het bouwvlak ingetekend.	Het bouwvlak bepaalt waarbinnen het hoofdgebouw (in dit geval de woning) wordt gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken zoals in dit geval de stal kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak (maar wel binnen de bestemmingsgrens) worden gerealiseerd. Aanpassing van het bouwvlak is in dit geval dus niet noodzakelijk.

B5. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

B6. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Het bouwvlak van de woonboerderij op de verbeelding is vele malen kleiner dan de werkelijke bebouwing.	Het bouwvlak wordt daarop aangepast.
De bijgebouwen staan niet ingetekend.	In artikel 28.2.3 onder a staat beschreven dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (inclusief kassen) per woning niet meer mag bedragen dan hetgeen wettelijk maximaal

	vergunningsvrij is toegestaan (artikel 2.1, tweede en derde lid Wabo). Hiermee is er meer flexibiliteit gekomen in het omgevingsvergunningvrij bouwen en situeren van (nieuwe) bebouwing.
--	--

B6. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen verwerkt in Landelijk-2.

B7. Zienswijze Camping Noorthey

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
	De locatie van de camping maakt geen deel uit van het bestemmingsplangebied 'Landelijk-2' en is in dit plan dus verder niet inhoudelijk behandeld.

B7. conclusie

De zienswijze is inhoudelijk niet behandeld.

B8. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
	Deze planontwikkeling is niet meer actueel. De plannen voor een nieuw bedrijf zijn door initiatiefnemer ingetrokken.

B8. conclusie

De zienswijze is inhoudelijk niet behandeld.

B9. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
	Deze planontwikkeling is niet meer actueel. De plannen voor een nieuw bedrijf zijn door initiatiefnemer

	ingetrokken.
--	--------------

B9. conclusie

De zienswijze is inhoudelijk niet behandeld.

B10. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Indiener verzoekt gemeente het bouwblok aan de locatie (B10) met 10 meter te verlengen in noordwestelijke richting (tot een grootte van 1 hectare) in verband met de bestaande situatie en een reële mogelijkheid tot uitbreiding in de toekomst.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Volgens vaste jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:2018) moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en de raad op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Aangezien dit verzoek slechts een verzoek tot vergroting van het bouwvlak omvat, zonder een nader concrete onderbouwing dan wel invulling van die uitbreiding, is niet duidelijk welke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen de uitbreiding heeft. Wanneer verzocht wordt om aanpassing, wordt geadviseerd dit buiten de herziening van dit bestemmingsplan te vervolgen

	door het verzoek voor te leggen aan de Adviestafel initiatieven.
--	--

B10. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

B11. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Indiener is het niet eens met de plannen aan de locatie (B8) om hier buiten het bestemmingsplan om een vergunning af te geven voor het realiseren van een nieuw bedrijf.	Deze planontwikkeling is niet meer actueel. De plannen voor een nieuw bedrijf zijn door initiatiefnemer ingetrokken.
Indiener verzoekt artikel 4.1.1.4 uit het ontwerpbestemmingplan te wijzigen. De maximale grootte van bouwvlakken dient vergroot te worden. Het hedendaags vrachtverkeer wordt groter en een erf moet ruimer opgezet kunnen worden.	Het uitgangspunt is dat de voorheen geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zo veel als mogelijk beleidsneutraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk -2". Volgens vaste jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:2018) moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en de raad op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. Aangezien dit verzoek slechts een verzoek tot vergroting van het bouwvlak omvat, zonder een nader concrete onderbouwing dan wel

	invulling van die uitbreiding, is niet duidelijk welke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen de uitbreiding heeft. Wanneer verzocht wordt om aanpassing, wordt geadviseerd dit buiten de herziening van dit bestemmingsplan te vervolgen door het verzoek voor te leggen aan de Adviestafel initiatieven.
--	---

B11. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

B12. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Er zijn twee bouwvlakken op dit perceel. Deze worden met elkaar verbonden middels een haakje/boogje. In het voorgaande bestemmingsplan was dit een aaneengesloten geheel. Indien er verzoekt gemeente om het haakje/boogje te verwijderen op de verbeelding.	Er is een haakje op de verbeelding opgenomen om aan te tonen dat beide agrarische bestemmingen tot één agrarisch bouwvlak behoren. In tegenstelling tot het onderliggende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" zijn in dit plan watergangen zoals kavelsloten bestemd als 'Water'. Op gronden met een waterbestemming mag er niet worden gebouwd of de sloot worden gedempt.

B12. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later geen aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

B13. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
De bestemmingsomschrijving in artikel 12.1.1 vermeldt dat de gronden bestemd zijn	De bestemmingsomschrijving voor 'Cultuur en ontspanning' bevat in

voor een vlindertuin. Dit begrip is echter te beperkt. Op de locatie worden veel meer soorten dieren gehouden dan alleen vlinders. De locatie wordt dan ook geëxploiteerd op basis van een van overheidswege verstrekte Dierentuinvergunning en tevens een van overheidswege verstrekte ontheffing van de Flora- en fauna wet. Verzocht wordt de functieaanduiding "vlindertuin" en de regels te wijzigen in "dierentuin".	artikel 12.1 onder a de toevoeging: 'Vlinderjungle'. Met die term wordt de hoofdfunctie geacht te worden ondervangen en is het in lijn met vergelijkbare activiteiten op andere locaties in het land.
Seizoensgebonden vindt op de locatie van de vlindertuin de verkoop van kerstbomen en pompoenen plaats. Verzocht wordt deze verkoop in de bestemming mee te nemen.	Voor ambulante verkoop langs de kant van de weg, geldt een vergunningplicht in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een standplaatsvergunning (vent-en standplaatsenbeleid 2008) kijkt gemeente onder meer naar het soort activiteit waarvoor indiener een standplaatsvergunning aanvraagt, de mogelijkheden van het bestemmingsplan, het vigerende economiebeleid en de verkeersveiligheid in de buurt.
Ter plaatse van de entree wordt een maximale bouwhoogte aangegeven van 4 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter. Indiener verzoekt gemeente dit gelijk te trekken met de maatvoering van het hoofdgebouw met maximale bouwhoogte van 5,5 meter en een maximale goothoogte van 5 meter.	Ter plaatse van de entree wordt een maximale bouwhoogte aangegeven van 4 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter. Dit bestemmingsplan heeft een consoliderende werking waardoor goot-en bouwhoogten zoals bestaand worden overgenomen.
De locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de	De dubbelbestemming "beschermde dorps- en stadsgezicht" is opgenomen

dubbelbestemming "Beschermd dorps- en stadsgezicht". Volgens de regels betekent dat dat de gronden (mede)bestemd zijn voor behoud en/of versterking van de aanwezige historisch ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarde. Het gebouw op de locatie is echter een eenvoudige metalen kasconstructie met een metalen beplating van sandwichpanelen in de gevels. Qua gebouw en constructie vertegenwoordigt dit gebouw geen enkele cultuurhistorische waarde. Ook draagt het gebouw niets bij aan het cultuurhistorisch landschap. Verder geeft de regelgeving bij de bestemming "Beschermd dorps- en stadsgezicht" allerhande beperkingen aan het gebruik van de locatie (artikel 12.1.2). Enkele regels onder artikel 32.5.1 staan haaks op de regels en het gebruik van de bestemming "Cultuur en ontspanning". Het is namelijk verboden om zonder toestemming van B&W wegen en verhardingen aan te leggen terwijl dit wel noodzakelijk is voor bijvoorbeeld het parkeerterrein en de toegangsweg. Er mogen geen grondbewerkingen plaatsvinden terwijl dit wel nodig is voor de beplanting binnen en buiten op de locatie. Er mag geen grondwater worden onttrokken terwijl de vlindertuin gebruik maakt van een grondwaterbron voor de watergift aan alle tropische binnen beplanting en voor het water ten behoeve van de aangelegde vijvers (artikel 12.3.1 houdt hier geen rekening mee). Verzocht wordt de dubbelbestemming te laten vervallen.	door de ligging binnen een rijksbeschermd erfgoedzone: 'Landgoederenzone Voorschoten - Wassenaar - Leidschendam – Voorburg'. De zone is in 2007 door de minister aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. De bedoeling van de aanwijzing is de historische karakteristieken in de landgoederenzone te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen. Bij een rijksbeschermd dorpsgezicht is een beschermend bestemmingsplan verplicht. Dit resulteert in een dubbelbestemming. In de bestemmingsplanregels staat beschreven voor welke werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is om binnen een beschermd gezicht te (ver)bouwen of te slopen. Het is in artikel 38.5 verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verschillende werken of werkzaamheden uit te voeren (benoemd onder de leden a t/m k). Echter, het beperkt ingevolge artikel 38.5.2 onder b niet werken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt. Het laten vervallen van de dubbelbestemming geldt met name voor het toetsen van nieuwe plannen in het vervolg.
Alleen in de Toelichting staat iets vermeld	Ingevolge artikel 1.113 ondergeschikte

over horeca op de locatie (hoofdstuk 4.4.5.3). Daar staat aangegeven dat het vestigen van ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de bestemming "Cultuur en ontspanning". Het vestigen van zelfstandige horeca is niet toegestaan. Horeca met enige omvang is voor een rendabele exploitatie van de vlindertuin echter een belangrijke inkomstenbron. De horeca richt zich ook op recreatieve fietsers, wandelaars en andere passanten. Verzocht wordt Horeca – categorie 1 op te nemen in de bestemming. Volgens de Toelichting van het bestemmingsplan mag bij ondergeschikte horeca alleen een terras worden gerealiseerd als de verbeelding van het bestemmingsplan dat aangeeft. De verbeelding geeft echter voor de locatie vlindertuin geen aanduiding 'terras' aan terwijl de vlindertuin wel een terras heeft. Verzocht wordt dit aan te passen.	horeca uit bestemmingsplan "Landelijk-2" valt hieronder: het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteiten in direct in verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca). Een terras valt onder de ondergeschiktheid. De toelichting wordt hierop aangepast.
Verzocht wordt om aan de bestemming "Cultuur en ontspanning" de bestemming "Uit te werken Wonen" toe te voegen.	Indiener verzoekt de oude 'Uitwerkingsplicht' uit BP Duivenvoorde toe te voegen aan de bestemmingsplanregels. De gemeenteraad stelde BP Duivenvoordecorridor (5 september 2007) vast met daarin een uitwerkingsplicht voor het gebied van de voormalige oude tuinderscomplexen met daarbij uitwerkingsregels. Het perceel van eigenaar bevindt zich in Beheersgebied BP Duivenvoordecorridor en heeft de bestemming "Uit te werken Buitenplaats II – UB II". De

	uitwerkingsplicht in de bestemmingsplanregels voor deze bestemming zijn een vertaling van een convenant tussen provincie en gemeente. In de regels zijn bouwmogelijkheden opgenomen die gelezen moeten worden in de context van de totale ontwikkeling. Het aantal vierkante meter te bouwen woonoppervlakte is al gerealiseerd. De uitwerkingsplicht is niet meer actueel en opnieuw opnemen zou tegen de afspraken uit het convenant zijn, waardoor het geen beleidsneutrale wijziging meer is. De voorwaarden tot het wijzigen of uitwerken worden onder de Omgevingswet beschouwd als beoordelingsregels voor het al dan niet meewerken aan een aanvraag voor een omgevingplanactiviteit. Echter kiest gemeente er voor een omgevingplanactiviteit niet bij recht op te nemen onder deze bestemming maar te toetsen aan het dan geldende beleid, waaronder de rijksbeschermde landgoederenzone.
--	--

B13. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

B14. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Het bouwvlak op locatie (B14) is niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk.	Het bouwvlak is gecorrigeerd.

B14. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is er later een aanpassing doorgevoerd in Landelijk-2.

B15. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Het bouwvlak dat ter inzage ligt heeft een oppervlakte van circa 6.000 m ² . Dit is niet in overeenstemming met de maximale maat uit de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. Hierin wordt in artikel 6.18 lid 1a aangegeven dat het bouwvlak maximaal 20.000 m ² groot mag zijn. Verruiming van het bouwvlak biedt ook ruimte voor een nieuwe melkveeschuur waarbij niet meer vee gehouden wordt maar wel onder betere welzijnsnormen. Uitbreiding van stallen en of ruwvoeropslag is binnen het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk. Indiener stelt een bouwvlak voor van 13.000 m ² .	Een bouwvlak vergroten is een nieuwe ontwikkeling. Zoals in de inleiding van de Toelichting wordt aangegeven is dit bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend. Enkele nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn toegestaan waarbij bijvoorbeeld al de nodige ruimtelijke onderzoeken zijn verricht én waarbij de gemeente al beoordeeld heeft dat de ruimtelijke ontwikkeling toelaatbaar is. Wél biedt Landelijk-2 in tegenstelling tot Landelijk een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden vergroten van het bestemmingsvlak/bouwvlak. De voorwaarden die gelden voor toepassing van de bevoegdheid staan vermeld in artikel 3.4.2 onder a t/m g.

B15. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

B16. Zienswijze

Inhoud zienswijze Landelijk	Beantwoording zienswijze Landelijk
Indiener wenst zijn weiland te bestemmen als "Agrarisch met Waarde-Landschappelijke waarde".	De weilanden achter het agrarisch bedrijfscentrum van indiener hebben reeds de gewenste bestemming "Agrarisch met Waarde-Landschappelijke waarde".

Indiener wenst het bouwvlak aan te passen omdat er nu te veel belemmeringen zijn.	Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn toegestaan als bijvoorbeeld al de nodige ruimtelijke onderzoeken zijn verricht én als de gemeente al beoordeeld heeft dat de ruimtelijke ontwikkeling toelaatbaar is. Voor locatie (B16) loopt momenteel geen ruimtelijke procedure waarbij de noodzaak voor een groter bouwvlak wordt aangetoond. Wél biedt Landelijk-2 in tegenstelling tot Landelijk een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van het bestemmingsvlak/bouwvlak. De voorwaarden die gelden voor toepassing van de bevoegdheid staan vermeld in artikel 3.4.2 onder a t/m g.
Indiener wenst een overkapping te realiseren om ook met slecht weer met te paarden te kunnen trainen en droog te rijden. Door klimaatverandering wordt dit steeds moeilijker.	Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen, voordat zij voor omgevingsvergunningverlening in aanmerking komen, getoetst te worden aan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De ruimtelijke inpasbaarheid van een overkapte paardenbak heeft gemeente niet tijdig en vooraf kunnen toetsen. Verzoeker wordt verzocht nieuwe bouwwerken te laten lopen via het initiatievenloket van gemeente.

B16. conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn later aanpassingen doorgevoerd in Landelijk-2.

C. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan 'Landelijk – 2'. Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve geconstateerd dat het bestemmingsplan op een aantal -veelal ondergeschikte- onderdelen aangepast en/of aangevuld dient te worden. Daarbij gaat het in het algemeen om wijzigingen als verwerking van gewijzigde wet- en regelgeving, beleidskaders en inzichten en/of kleine correcties van ondergeschikte, meestal redactionele of taalkundige aard. Voor de volledigheid van voorliggende Nota Zienswijzen zijn de belangrijkste wijzigingen opgesomd.

C1. Toelichting

- Paragraaf 2.2 is de tekst aangevuld met het vastgesteld provinciaal Inpassingsplan 'WarmtelinQ Rijswijk-Leiden en aanlandlocatie' in dit plan. Naar aanleiding hiervan is tevens paragraaf 6.3.14 aangevuld.
- Paragraaf 6.3.5 Cultuur en ontspanning is de tekst aangepast.
- Paragraaf 6.3.1.3 Agrarisch – Paardenhouderij: Tekst in overeenstemming gebracht met het gemeentelijk paardenbeleid.
- Paragraaf 6.3.13.3 Wonen - Grondgebonden - buitengebied 3 toegevoegd.
- Paragraaf 6.3.16.2 Waarde – Cultuurhistorie: Kostverlorenweg toegevoegd.
- Paragraaf 4.3.12.3 Beleidsregels terrassen gemeente Leidschendam-Voorburg 2015 is geworden: Beleidsregels Terrassen gemeente Leidschendam-Voorburg 2023.

C2. Regels

Artikel 1

- Het begrip 1.11 agrarisch loonbedrijf is verwijderd en vervangen door het begrip agrarisch aanverwant bedrijf: 'een bedrijf dat uitsluitend of overwegend arbeid verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, alsmede het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud en reparatie van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur';
- Het begrip 1.9 agrarisch aanverwant bedrijf is toegevoegd. Het artikel komt als volgt te luiden: 'een bedrijf dat is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene- en blauwe functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur, en op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur.

Kenmerkende werkzaamheden zijn (agrarisch) loonwerk, cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie, onderhoud van (openbare)groenvoorzieningen, natuur- en bosbouw en overige gerelateerde werken.'

- Het begrip 1.23 bed & breakfast is toegevoegd. Het artikel komt als volgt te luiden: 'een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid'.
- In het begrip 1.70 extensieve weidegang (door paarden) wordt ten onrechte gesteld dat een pony gelijkgesteld wordt met een paard. In overeenstemming met het beleid 'Schaken met paard en landschap' wordt een pony gelijkgesteld met een veulen.

Artikel 3

- In artikel 3.1.1 onder e is het volgende lid toegevoegd: 'Ter plaatse van de aanduiding 'sa-bb': een bestaande Bed & Breakfast.'`
- In artikel 3.1.1 onder i is 'onder lid h' vervangen door 'onder lid g'.
- In artikel 3.2.2 onder o is de zinssnede gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - recreatief nachtverblijf' (sa-02): 'de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande recreatieve nachtverblijven (maximaal 8 appartementen of kamers) niet meer mag bedragen dan 530 m²'
- In artikel 3.2.3 onder a sub 4 is 'onder sub' vervangen door 'in leden'.
- In artikel 3.3.1 onder a is 'onder h' vervangen door 'onder j'.
- In artikel 3.3.1 onder b is vervangen en luidt als volgt:
b. recreatieve nachtverblijven bestaan uit maximaal 8 appartementen of kamers;
- In artikel 3.3.1 onder c is 'onder j' vervangen door 'onder k'.
- In artikel 3.3.1 aanhef is een woord 'in' verwijderd en 'onder i' vervangen door 'onder j'.
- In artikel 3.3.1 onder c sub 3 is (eigen paarden inbegrepen) verwijderd. Het artikel komt als volgt te luiden: een paardenpension, zoals bedoeld in lid 3.1.1 onder j, is toegestaan als ondergeschikte deelactiviteit;
 - bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, geen paardenfokkerij zijnde;

- voor maximaal 15 paarden;
- voor zover aan de milieuwetgeving wordt voldaan.
- In artikel 3.3.2 onder a is 'onder k' vervangen door 'onder m'.
- In artikel 3.3.3 onder a is 'onder l' vervangen door 'onder n'.
- In artikel 3.3.4 onder a is 'onder m' vervangen door 'onder o'.
- In artikel 3.4.4 onder h is een kennelijke verschrijving van aArtikel 3 gecorrigeerd naar Artikel 3.
- Artikel 3.4.9 onder b wordt gewijzigd in: *ter plaatse een paardenhouderij met een reëel toekomstperspectief wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) bedrijfsvoering.*

Artikel 5

- In artikel 5.2.2. onder f sub 6 zijn de woorden 'volgens de aanduiding (ma)' verwijderd. Het artikel komt als volgt te luiden:
bij een paardenhouderij zijn toegestaan:
 1. *maximaal twee paardenbakken;*
 2. *een paddock;*
 3. *een longeercirkel;*
 4. *een stap-/trainingsmolen;*
 5. *een draf- en renbaan;*
 6. *een binnenrijbaan, uitsluitend daar waar een manege is toegestaan;*
 7. *een kantine/foyer.*
- In artikel 5.2.2 onder m is ten aanzien van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen de maximale goot- en bouwhoogte aangepast naar 6 respectievelijk 10 meter.
- In artikel 5.2.2 onder m is in de tabel de verwijzing naar 'onder e' vervangen door 'onder lid f'.
- In artikel 5.2.2 onder n sub 1 is vergelijkbaar met onder lid 2 het woord 'onevenredig' toegevoegd. Het artikel komt als volgt te luiden:

Lichtmasten ten behoeve van paardrijactiviteiten mogen slechts worden gebouwd op voorwaarde dat het gebruik van de lichtmasten:

- a. *geen onevenredige overlast en / of hinder veroorzaakt voor omwonenden;*
- b. *geen onevenredige aantasting veroorzaakt van flora en/ fauna.*

- In artikel 5.3.4 aanhef wordt ten onrechte verwezen naar lid 5.6.3. Dit is vervangen door lid 5.3.3.
- In artikel 5.3.8 aanhef wordt ten onrechte verwezen naar lid 5.6.7. Dit is vervangen door lid 5.3.7.

Artikel 6

- In artikel 6.1.1. onder d is de verwijzing 'onder c. en d.' vervangen door 'onder b. en c.'.
- In artikelen 6.1.1 onder g en h is het zinsdeel 'behorende bij de onder b. bedoelde paardenhouderijen' verwijderd.
- In artikel 6.3.1 onder a is de verwijzing 'onder l' vervangen door 'onder k'.
- In artikel 6.3.3. onder a is de verwijzing 'onder n' vervangen door 'onder m'.
- In artikel 6.3.3 onder a sub 3 is de verwijzing 'onder c. en d.' vervangen door 'b. en c. '.

Artikel 7

- In artikel 7.1.1 onder h is het volgende toegevoegd: 'Ter plaatse van de aanduiding 'saw-06': twee bestaande recreatieve nachtverblijven.'
- In artikel 7.4.1 aanhef is 'lid 7.4.1 onder h' vervangen door 'lid 7.4.1 onder i'
- In artikel 7.4.1 aanhef is 'lid 7.4.1 onder i' vervangen door 'lid 7.4.1 onder j'
- In artikel 7.4.1 aanhef is 'lid 7.4.1 onder j' vervangen door 'lid 7.4.1 onder k'

Artikel 8

- In artikel 8.1.1 onder a is in de tabel bij de specifieke aanduiding 'sb-09' het type bedrijf aangepast van 'agrarisches loonbedrijf' naar 'agrarisches aanverwant bedrijf'.
- In artikel 8.2.3 onder a is het woord 'hoofdgebouw' abusievelijk niet opgenomen en komt als volgt te luiden:
 - a. *Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan bij een hoofdgebouw is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:*
- In artikel 8.2.3 onder e sub 3: woordje één is weggehaald.
- In artikel 8.2.3 onder a sub 3 is het woord 'sub' vervangen door 'leden'
- In artikel 8.4.1 onder b is de verwijzing naar 'onder b' vervangen door 'onder a'.
- Artikel 8.4.5 en 8.4.6 zijn toegevoegd en komen als volgt te luiden:

8.4.5 Wro-zone - wijzigingsgebied - 2

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd ter plaatse van de voor 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 2' aangewezen

gronden, de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 8, met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 03' ten behoeve van het ter plaatste gevestigde dierenpension annex crematorium, te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' als bedoeld in artikel 28, ten behoeve van de bouw van twee nieuwe burgerwoningen als compensatie voor de bedrijfsbeëindiging en sloop van de (voormalige) bedrijfsbebouwing, indien is komen vast te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf is of wordt beëindigd;*
- b. vestiging van een nieuw niet-agrarisch bedrijf ter plaatse niet gewenst is;*
- c. wijziging van de bestemming ten behoeve van de woonfunctie gewenst dan wel noodzakelijk is en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de wijziging noemenswaardig zal verbeteren.*
- d. Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging delen van het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak verwijderd en bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7.*

8.4.6 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 8.4.5 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor de inrichting van de nieuwe bouwpercelen dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de nieuwbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeren) kunnen worden getoetst;*
- b. de grootte en situering van de voor de nieuwe woningen op te nemen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' dient te worden afgestemd op het aantal nieuw te bouwen woningen, de inrichting van de erven en de inpassing daarvan in het gebied;*
- c. het bepaalde in artikel 21 is van overeenkomstige toepassing voor de nieuw te bouwen woningen, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld;*
- d. eventueel resterende gronden (gronden die niet voor 'Wonen' worden bestemd) worden toegevoegd aan en bestemd overeenkomstig de agrarische bestemming, waaraan het bestemmingsvlak grenst, zijnde 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', waarbij het bepaalde in artikel 6 respectievelijk artikel 7 van overeenkomstige toepassing is;*
- e. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven*

kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;

- f. op geen van de gevels van de nieuw te bouwen woning(en), bij voltooiing, mag de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;*
- g. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;*
- h. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen;*
- i. indien in het kader van de grondexploitatiewetgeving kosten (o.a. plankosten) worden verhaald bij de bouw van de nieuwe woningen belanghebbende partij(en), dient vóór de vaststelling van het betreffende wijzigingsplan, een anterieure overeenkomst met die partij(en) te zijn gesloten of van gemeentewege een exploitatieplan te zijn vastgesteld.*
- j. in het wijzigingsplan dient te worden aangegeven hoe de veiligheid en bereikbaarheid van het betreffende perceel voor verkeer dan wel hulpdiensten wordt gewaarborgd.*

Artikel 13

- In artikel 13.2.2 onder b is het zinsdeel 'als bedoeld in artikel 13.2.2 sub a niet toegestaan.' vervangen door 'als bedoeld in artikel 13.2.2 onder a niet toegestaan.'

Artikel 15

- In artikel 15.2.3 onder a is het zinsdeel 'bepaalde onder sub b en c.' vervangen door 'bepaalde onder leden b en c'.

Artikel 19

- In artikelen 19.3.1 onder a en 19.3.2 onder a is de verwijzing naar 'artikel 19.2.2 sub a' vervangen door 'artikel 19.2.2 onder a'.

Artikel 21

- In artikel 21.2.2 onder g is de verwijzing naar 'artikel 21.2.2 sub f' vervangen door 'artikel 21.2.2 onder f'.

Artikel 28

- In artikel 28.1.1 onder b is de letter F verwijderd achter 'aan huis verbonden beroep;'

- In artikel 28.2.2 onder m dient te worden verwezen naar lid e in plaats van lid f. Het artikel luidt als volgt:

m. voor zover de grondoppervlakte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan reeds meer bedraagt dan het bepaalde in lid e geldt de bestaande grondoppervlakte als maximum en mag deze maat niet worden vergroot;

- In artikel 28.2.3 onder g is het woord 'oppervlakte' toegevoegd. Het artikel luidt als volgt:

g. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de oppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande oppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot;

- In artikel 28.2.3 onder h is verwijderd
in afwijking van het gestelde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' (sba-08) dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (inclusief kassen) niet meer dan 275 m² per hoofdgebouw mag bedragen;
- Artikel 28.2.3 onder k is aangepast. Het artikel luidt als volgt:
k. een kleinschalige paardenbak, paddock of langeercirkel dienen qua grootte te worden afgestemd op de omvang van de bedrijfsvoering en/of het bouwvlak, met dien verstande dat een paardenbak niet groter mag zijn dan 20 m x 60 m;

- Artikel 28.3 is verwijderd.

~~28.3 — Afwijken van de bouwregels~~

~~28.3.1 — Hogere bouwhoogte~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.2.3 ten behoeve van het realiseren van een afwijkende bouwhoogte, mits de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de daglichttoetreding in aangrenzende woningen.~~

~~28.3.2 — Bijbehorend bouwwerk~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.2.3 onder d. en g., mits er voldaan wordt aan de volgende eisen:
niet hoger dan 6 m;~~

~~niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.~~

Artikel 30

- Voor de woning binnen het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg' met een specifieke woonbestemming 'Wonen-4' is in dit plan de specifieke bestemming beleidsneutraal overgegaan. Dit heeft als gevolg dat de bestemming in artikel 30 Wonen-grondgebonden- buitengebied 3 is toegevoegd. De navolgende artikelen uit het plan zijn vernummerd. Het artikel komt als volgt te luiden:

Wonen - grondgebonden - buitengebied 3

30.1 Bestemmingsomschrijving

30.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - grondgebonden - buitengebied 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, aaneen gebouwd en vrijstaand;
met daaraan ondergeschikt:*
- b. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in 30.5.1;*
- c. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in 30.5.2;*
- d. het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste vier paarden mogen worden gehouden alsmede dat dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de bestemming 'Wonen - grondgebonden - buitengebied 3' dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van gronden die aan het bestemmingsvlak grenzen;*

met de daarbij behorende:

- a. groenvoorzieningen;*
- b. nutsvoorzieningen;*
- c. ontsluitingswegen;*
- d. paden en verhardingen;*
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;*
- f. tuinen en erven.*

30.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

30.1.3 Algemene aanduiding

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de algemene aanduidingsregels waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

30.1.4 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Wonen - grondgebonden - buitengebied 3' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functies met de daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 30.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 30.2, waarbij ten minste de van deze regels deel uit makende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen.*
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.*

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;*
- b. bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen;*
- c. overige bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

30.2.2 Inrichting bestemmingsvlak

Voor het oprichten van bouwwerken als bedoeld in 30.2.1 binnen het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen alsmede overige bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;*
- b. bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3,0 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;*
- c. de afstand van een bijbehorend bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 20,0 meter;*
- d. bij vervangende nieuwbouw van een hoofdgebouw dient het nieuwe hoofdgebouw te worden gesitueerd op de plaats van het bestaande hoofdgebouw, dat door de betreffende nieuwbouw wordt vervangen;*

- e. *de afstand van een hoofdgebouw tot de weg mag in geval van (vervangende) nieuwbouw dan wel verbouw niet minder bedragen dan de bestaande afstand;*
- f. *de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 meter, de bestaande afstand als minimale afstand dient te worden aangehouden en deze afstand niet mag worden verkleind;*
- g. *voorzieningen voor mestopslag en (hobby)kassen zijn toegestaan.*

30.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in 30.2.1 gelden de volgende regels met betrekking tot de maatvoering:

- a. *de grondoppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;*
- b. *de inhoud van een hoofdgebouw mag, met inbegrip van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 650 m³;*
- c. *indien en voor zover de bestaande grondoppervlakte en/of de inhoud van een hoofdgebouw meer bedraagt dan is toegestaan op grond van het bepaalde onder a. en b. geldt de bestaande grondoppervlakte en/of inhoud als maximaal toegestane maatvoering en mag de overschrijding niet worden vergroot;*
- d. *hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50° bedraagt;*
- e. *overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;*
- f. *de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen (inclusief kassen) mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 275 m²;*
- g. *de gezamenlijke oppervlakte van voorzieningen voor mestopslag mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m²;*
- h. *de gezamenlijke oppervlakte van (hobby)kassen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 18 m²;*
- i. *de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 30 m²;*

- j. *de goot- respectievelijk de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:*

Bouwwerken	Max. goothoogte in m.	Max. bouwhoogte in m.
hoofdgebouwen (woningen)	4,5	9,0
overige gebouwen	3,0	6,0
pergola's en overkappingen	-	3,0
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1- m. achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2,0
overige erf- of perceelafscheidings	-	1,2
voorzieningen voor mestopslag	-	1,0
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	2,5

- k. *indien en voor zover de bestaande goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling van gebouwen afwijkt van het bepaalde onder d., e. en/of k. geldt de bestaande goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling als maximaal toegestane maatvoering en mag de afwijking dan wel overschrijding niet worden vergroot.*

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aanvullend aan het bepaalde in 30.2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, in verband met:

- een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing binnen het bestemmingsvlak dan wel in het gebied;*
- het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken en/of waarden van het gebied en/of van de (cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;*
- de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) van bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;*
- geluidsaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten;*
- één en ander met inachtneming van het bepaalde in de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit.*

30.4 Afwijken van de bouwregels

30.4.1 Inrichting bestemmingsvlak / maatvoering bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.2.2 en/of 30.2.3 ten behoeve van:

- a. een (hekwerk/omheining voor een) paardenbak of paddock, indien en voor zover dit ten dienste staat van het hobbymatig houden van ten hoogste vier paarden en binnen het bestemmingsvlak ruimte is voor een aanvaardbare inpassing van deze voorziening, met dien verstande dat:*
- b. de paardenbak of paddock qua grootte dient te worden afgestemd op de omvang van het bestemmingsvlak, waarbij de oppervlakte van de paardenbak of paddock in elk geval niet meer mag bedragen dan 20 m. x 60 m.; en*
- c. de bouwhoogte van het hekwerk/de omheining niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.*
- d. een andere situering van gebouwen dan wel het hanteren van onderlinge afstanden of afstanden tot de weg of tot zijdelingse perceelsgrenzen, indien en voor zover dit uit stedenbouwkundig en/of milieutechnisch en -hygiënisch oogpunt toelaatbaar dan wel gewenst is;*
- e. een grotere grondoppervlakte van een hoofdgebouw, indien en voor zover dit om onder andere medische redenen noodzakelijk dan wel gewenst is en dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is, met dien verstande dat het bepaalde in 30.2.3 onder b. van overeenkomstige toepassing blijft;*
- f. een grotere inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend in het geval van een woonboerderij, waarbij een bestaande, aan die woning (woonboerderij) aangebouwde voormalige bedrijfsruimte (stal) of een bestaand, van oudsher aangebouwd voormalig zomerhuis wordt verbouwd tot woonruimte, met dien verstande dat:*
- g. deze woonruimte uitsluitend als uitbreiding van de betreffende woning (woonboerderij) mag dienen, daaronder mede begrepen een eventuele praktijkruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; en*
- h. het bestaande bebouwde oppervlak van de onder d. genoemde bebouwing en het aantal woningen binnen het betreffende bestemmingsvlak niet mogen toenemen;*
- i. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien en voor zover dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan wel vanuit milieukundige of duurzaamheidsoverwegingen gewenst dan wel passend is;*

- j. *een andere goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen, indien dit uit ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig oogpunt gewenst dan wel passend is;*
- k. *erf- en/of perceelafscheidingsen vóór de voorgevelrooilijn met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter.*

30.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Het bevoegd gezag maakt van de onder 30.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid uitsluitend gebruik indien en voor zover:

- a. *door de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bestemmingsvlak dan wel de landschappelijke en/of natuurwaarden, verbonden aan de bestemming van gronden die aan het bestemmingsvlak grenzen;*
- b. *de afwijking en/of afwijkende bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het van het alsmede van het bepaalde in de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit, ten aanzien waarvan het bevoegd gezag advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige;*
- c. *door de afwijking en/of afwijkende bebouwing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de omgeving van het bestemmingsvlak gelegen (agrarische) bedrijven;*
- d. *de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving van het bestemmingsvlak door de afwijking en/of afwijkende bebouwing niet (onevenredig) worden belemmerd;*
- e. *door de afwijking en/of afwijkende bebouwing geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving wordt veroorzaakt;*
- f. *de functie, die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;*
- g. *bij enige verkeerstoename als gevolg van de functie, die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het bestemmingsvlak waar de betreffende functie gewenst is, die verkeerstoename als gevolg van de betreffende functie gelet op de ligging en het karakter van die wegen kan verdragen;*

- h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.*

30.5 Specifieke gebruiksregels

30.5.1 Beroep aan huis

Een beroep aan huis bij de woning, of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;*
- b. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;*
- c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;*
- d. het beroep aan huis geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;*
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;*
- f. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor beroepen aan huis tot een maximum van 40 m²;*
- g. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;*
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.*

30.5.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;*
- b. verkoop via internet is slechts toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;*
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.*

30.5.3 Strijdig gebruik

- a. Tot gebruik van gronden en/of bouwwerken, strijdig met de bestemming Wonen - grondgebonden - buitengebied 3, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 1, in ieder geval gerekend:*

- b. *het splitsen van een woning in meerdere woningen, wooneenheden en/of appartementen, dan wel het realiseren van een woonfunctie in bijgebouwen, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in 30.4.1 onder d. dan wel aan een in 30.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid;*
- c. *het (laten) exploiteren van een paardenpension;*
- d. *het (laten) gebruiken van (een deel van) de gronden als (en/of voor de aanleg van een) paardenbak of paddock, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in 30.4.1 onder a.;*
- e. *het (laten) uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan een in 30.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;*
- f. *het (laten) uitoefenen van detailhandel, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan een in 30.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;*
- g. *het (laten) uitoefenen van een horecabedrijf, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan een in 30.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;*
- h. *het (laten) uitoefenen van een aan huis verbonden beroep op een wijze of in een omvang die niet in overeenstemming is met het bepaalde in 30.5.1;*
- i. *het (laten) uitoefenen van de verkoop via internet op een wijze of in een omvang die niet in overeenstemming is met het bepaalde in 30.5.2.*

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

30.6.1 Theetuin/-schenkerij

- a. *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.5.3 juncto 30.1.1 ten behoeve van het medegebruik van uitsluitend een deel van de gronden en/of bebouwing behorende bij een woonboerderij voor het vestigen en exploiteren van een theetuin/-schenkerij, indien en voor zover die woonboerderij niet is gesplitst in meerdere woningen en/of geen tweede woning is gerealiseerd in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw.*
- b. *Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkingsmogelijkheid indien en voor zover:*
 - 1. *de gronden en/of bebouwing die voor de theetuin/-schenkerij zullen/zal worden gebruikt deel uitmaken/uitmaakt van een woonboerderij, de theetuin/-schenkerij geëxploiteerd zal worden door*

- een/ de bewoners van de betreffende woonboerderij en dit medegebruik verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;*
- 2. de oppervlakte van dit medegebruik mag niet meer bedragen dan 100 m², inclusief bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;*
 - 3. door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;*
 - 4. dit medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het van het alsmede van het bepaalde in de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit, ten aanzien waarvan het bevoegd gezag advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige;*
 - 5. het medegebruik geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en het parkeren op eigen erf plaatsvindt;*
 - 6. de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het perceel waar het medegebruik gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van dat gebruik kan verdragen, mede gelet op de ligging en het karakter van die weg(en);*
 - 7. geen wijziging van de uitwendige hoofdvorm van de betreffende bebouwing en/of geen opslag/stalling ten behoeve van het medegebruik in de open lucht plaatsvindt;*
 - 8. door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;*
 - 9. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door het medegebruik niet (onevenredig) worden belemmerd;*
 - 10. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door het medegebruik wordt veroorzaakt;*

- 11. de wijze waarop aan het medegebruik uitvoering wordt gegeven, past bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en niet leidt tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.*

30.6.2 Kleinschalige detailhandel

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.5.3 juncto 30.1.1 ten behoeve van het medegebruik van uitsluitend een deel van de bestaande bebouwing behorende bij een woonboerderij voor kleinschalige detailhandel in agrarische, ambachtelijke dan wel streekproducten ('landwinkeltje'), al dan niet in combinatie met een theetuin/-schenkerij als bedoeld in 30.6.1, voor zover die woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen en/of geen tweede woning in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.*
- b. Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkmogelijkheid indien en voor zover:*
- 1. de gebouwen die voor kleinschalige detailhandel zullen worden gebruikt, deel uitmaken van een woonboerderij, de kleinschalige detailhandel beoefend zal worden door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en dit medegebruik verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;*
 - 2. voldaan wordt aan het bepaalde in 30.6.1 onder b.*

30.6.3 Bed & Breakfast

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.5.3 juncto 30.1.1 ten behoeve van het gebruik van uitsluitend een deel van een woonboerderij dan wel van de aangebouwde stal voor het bieden van maximaal 2 recreatieve nachtverblijven in de vorm van bed & breakfast, voor zover die woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.*
- b. Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkmogelijkheid indien en voor zover:*
- 1. de recreatieve nachtverblijven deel uitmaken van een woonboerderij, worden geëxploiteerd door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en deze functie verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;*

2. *de gezamenlijke oppervlakte van de recreatieve nachtverblijven geen groter oppervlak beslaan dan 100 m², met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;*
3. *voldaan wordt aan het bepaalde in 30.6.1 onder b.*

30.6.4 *Andere vormen van medegebruik / kleinschalige bedrijvigheid*

- a. *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.5.3 juncto 30.1.1 ten behoeve van het medegebruik van uitsluitend een deel van de gronden en/of bebouwing behorende bij een woonboerderij voor andere dan de hiervoor genoemde vormen van medegebruik en/of kleinschalige bedrijvigheid, indien en voor zover die woonboerderij niet is gesplitst in meerdere woningen en/of geen tweede woning is gerealiseerd in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw.*
- b. *Het toepassingsbereik van de onder a. genoemde afwijkingsmogelijkheid is beperkt tot de volgende vormen van medegebruik en/of kleinschalige bedrijvigheid:*
- c. *agrarische dagrecreatie gericht op natuur en educatie, landschap en cultuurhistorie;*
- d. *kleinschalige ambachtelijke bedrijven zoals een riet- en/of vechtwerkbedrijf of een hoefsmederij;*
- e. *Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkingsmogelijkheid indien en voor zover:*
 - a. *de bedrijfsactiviteiten van zodanige aard en omvang zijn dat deze geen voor de omgeving onevenredig belastende milieu planologische effecten veroorzaken of anderszins schade, hinder of andere nadelige effecten op de woon- en leefomgeving veroorzaken, met dien verstande dat bedrijfsmatige opslag- en stallingsactiviteiten niet zijn toegestaan;*
 1. *de bedrijfsactiviteiten een uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;*
 2. *de bedrijfsactiviteiten, behoudens het bepaalde in 30.6.1, 30.6.2 en 30.6.3 niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel;*
 3. *de gebouwen die voor de bedrijfsactiviteiten zullen worden gebruikt, deel uitmaken van een woonboerderij, de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door (één van) de*

bewoners van de betreffende woonboerderij en deze bedrijfsactiviteiten verbonden en ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;

4. voldaan wordt aan het bepaalde in 30.6.1 onder b.

30.7 Wijzigingsbevoegdheid

30.7.1 Splitsen van woningen

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Wonen - grondgebonden - buitengebied 3' te wijzigen ten behoeve van het splitsen van bestaande woningen met een inhoud van ten minste 1.000 m³ in twee afzonderlijke woningen, al dan niet met inbegrip van aan de bestaande woning aangebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal).*
- b. Voor de toepassing van de onder a. genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden (wijzigingsregels):*
- c. de totale inhoud van de te splitsen woning, al dan niet met inbegrip van de daaraan vast gebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal), bedraagt 1000 m³ of meer;*
- d. het aantal woningen op het bouwperceel mag na splitsing niet meer bedragen dan 2 en parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;*
- e. de architectonische en/of cultuurhistorische waarde en/of de karakteristiek van de bebouwing dan wel het erf mag door de wijziging niet wezenlijk worden aangetast, waarbij de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen en burgemeester en wethouders daaromtrent advies kunnen inwinnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie dan wel op het gebied van landschappelijke waarden en/of landschapsarchitectuur;*
- f. het oppervlak van het te splitsen gebouw mag niet worden vergroot en de situering niet worden gewijzigd;*
- g. de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning mag bij voltooiing, de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder niet overschrijden;*
- h. niet noodzakelijke voormalige bedrijfsbebouwing, voor zover geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijnde, dient te worden gesloopt, voor zover de betreffende gebouwen niet kunnen worden aangemerkt als bijgebouwen bij de betreffende woningen;*

- i. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;*
- j. de functie dan wel het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving mag door de wijziging niet worden belemmerd;*
- k. er mag door de wijziging geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen worden veroorzaakt voor de omgeving.*

Artikel 31

- In artikel 31.1.1 is de belemmeringenstrook aangepast van 4 naar 5 meter.
Het artikel luidt als volgt:

31.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding (inclusief voorzieningen), met een belemmeringenstrook van 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Artikel 32

Vanwege het vastgestelde Provinciaal Inpassingsplan 'WarmtelinQ Rijswijk - Leiden en aanlandlocatie', is deze planregel als een dubbelbestemming een op een overgenomen. De navolgende artikelen uit het plan zijn vernummerd. Het artikel komt als volgt te luiden:

Artikel 32 Leiding – Warmtetransportleiding

De voor 'Leiding - Warmtetransportleiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. ondergrondse warmtetransportleidingen met de daarbij behorende beschermingszone;*

Een en ander met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bijbehorende voorzieningen.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd waarbij de volgende regels gelden:

- a. Uitsluitend mogen worden gebouwd bouwwerken ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming;*
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;*

- c. *de warmtetransportleidingen worden binnen de beschermingszone gerealiseerd en de hartlijnen van deze leidingen liggen minimaal 3 meter uit de grens van de dubbelbestemming 'Leiding -Warmtetransportleiding'.*

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels als bedoeld onder 32.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, indien het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s) en voorts onder de voorwaarde(n) dat:

- a. *met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels wordt gebouwd en het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;*
- b. *overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning voor strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten tijde van de vaststelling van dit inpassingsplan.*

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding Warmtetransportleiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- b. *het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;*
- c. *het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- d. *het indrijven van voorwerpen in de bodem, daaronder mede begrepen lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
- e. *het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;*

- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;*
- g. het permanent opslaan van goederen.*

32.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 32.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;*
- b. het normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;*
- c. het normaal onderhoud en beheer ten aanzien van bestaande kabelverbindingen betreffen;*
- d. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken betreffen;*
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;*
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het inpassingsplan.*

32.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 32.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 32.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s). Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 36

- In artikel 36.4.1 onder b sub 1 is het woord 'sub' vervangen door 'onder'.

Artikel 37

- In artikel 37.4.1 onder b sub 1 is de verwijzing naar 'artikel 37.3 sub a en b' vervangen door 'artikel 37.3 onder a en b'.

Artikel 38

- In artikel 38.3.1 is de verwijzing naar 'artikel 38.2 sub a' vervangen door 'artikel 38.2 onder a'.
- In artikel 38.3.2 is de verwijzing naar 'artikel 38.2 sub f' vervangen door 'artikel 38.2 onder f'.

Artikel 47

- In artikel 47.2.1 is de verwijzing 'onder a.' vervangen door 'onder artikel 47.2'.

Artikel 48

- In artikel 48.3 onder b is de verwijzing naar 'sub a' vervangen door 'lid a'.

C3. Verbeelding

- (A1): aanpassen naar Wonen-grondgebonden-buitengebied 3.
- (A1): de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- 8' (sba-08) evenals het bouwvlak is verwijderd;
- (A4): bestemming gewijzigd naar 'Recreatie-Recreatiewoning'.
- (A6): De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' toegevoegd.
- (A9): Bouwvlak gewijzigd.
- (A10): Bouwvlak woning en schuur is vergroot.
- (A12): de functieaanduiding "Sb-09" agrarisch aanverwant bedrijf is toegevoegd.
- (A13): de gebiedsaanduiding 'overige zone – paardenbeleid agrarische gebieden' over het gehele bouwvlak aangepast.
- (A13): functieaanduiding saw-05 toevoegen.
- (A15): Agrarisch bouwvlak aangepast door overschrijding belemmeringenstrook gasleiding.
- (A16):
 - Aanduiding opgenomen op verbeelding voor de B&B.
 - Bouwvlak aangepast
- (A18): Dit perceel met de bestemming 'Agrarisch' behoort bij locatie aan de overkant. Met een boogje is de connectie tussen beide percelen op de verbeelding weergegeven.
- (A23): Bouwvlak aangepast.
- (A70): aanduiding voor 2 slaapunits (specifieke vorm van agrarisch met waarden-recreatief nachtverblijf opgenomen.

- (A71): Bouwvlak aangepast door overschrijding belemmeringsstrook gasleiding.
- (A72): Bouwvlak is gewijzigd.
- (A73): Bouwvlak aangepast door overschrijding belemmeringsstrook gasleiding.
- Cultuurhistorische aanduiding voor de landscheidingsgrens.
- Een aantal sloten in overeenstemming met de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.
- Het opnemen van het provinciaal inpassingsplan 'Warmtelinq Rijswijk-Leiden en aanlandlocatie'.
- Functieaanduiding 'beweiden met paarden': Wel in het randgebied, maar niet daarbuiten.
- Vergroot gebiedsaanduiding 'overige zone – paardenbeleid agrarische gebieden'.
- Overige zone – paardenbeleid randgebieden' gebied vergroot.

C4. Bijlagen

- Bijlage 3 'Uitgangspunten Beeldkwaliteit toegevoegd'.