

Inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013

Op 10 april 2012 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten het wettelijke vooroverleg en de inspraakprocedure te starten op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp-plan heeft van woensdag 18 april tot en met dinsdag 29 mei voor een ieder ter visie gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Woensdag 25 april was van 19.00-21.00 uur een inloopgelegenheid georganiseerd in het raadhuis. Er zijn diverse informatieve gesprekken gevoerd en ideeën gewisseld. Van een deel is op verzoek van betrokkenen schriftelijk verslag opgesteld, dienend als officiële schriftelijke zienswijze. Ook zijn in het kader van het wettelijke vooroverleg de bij het plan betrokken instanties aangeschreven.

In totaal zijn 19 zienswijzen ontvangen:

Nr.	Betreffende:	Datum
1	Maaldrift 8	19 april
2	Ammonslaantje 11	26 april
3	Bedrijventerrein Maaldrift	26 april
4	Maaldrift 4	10 mei
5.	Wassenaar-Noord	11 mei
6	Bedrijventerrein Maaldrift	14 mei
7	Hoogheemraadschap van Rijnland	22 mei
8	Provincie Zuid-Holland	23 mei
9	N.V. Nederlandse Gasunie	22 mei
10	Camping Maaldrift	24 mei
11	Maaldrift 3	25 mei
12	Ammonslaantje 37b	29 mei
13	Tennispark De Oude Eik	29 mei
14	Ammonslaantje 41	29 mei
15	Ammonslaantje 39	29 mei
16	Bedrijventerrein Maaldrift	29 mei
17	Veiligheidsregio Haaglanden	5 juni
18	Gemeente Leiden	1 mei
19	Gemeente Voorschoten	16 mei

Zienswijze	Reactie
1 Maaldrift 8	
Verzoek om een burgerwoning bestemming op het pand Maaldrift 8. De bestemming bedrijfswoning is niet juist omdat zij geen enkele binding met het bedrijf/camping hebben. De woning staat ook alleen met de achterkant aan de camping. Voor en zijkant staan vrij aan de openbare weg. Er is totaal geen last van de kampeerders. Verwezen wordt naar eerdere brieven van Burgemeester en wethouders van 2 juni en van 15 juli 2009 waarmee wordt bevestigd dat de bedrijfswoning wel kan worden bewoond.	De oorspronkelijke 1 ^e bedrijfswoning blijkt geen onderdeel meer uit te maken van de camping. We zullen de bestaande situatie als uitgangspunt nemen voor de nieuwe bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan. Het aangaan van een planschadeovereenkomst maakt hiervan deel uit.
De boerderij op de camping is niet als bedrijfswoning ingetekend terwijl die midden op de camping ligt tussen de kampeerders met daarnaast de kantine waar veel geluidsoverlast is zomers en 's winters door de feesten die er	Ook voor de boerderij geldt dat hier de bestaande situatie zal worden bestemd. En er wordt rekening gehouden met de wens van de campingeigenaar om hiervan de 2 ^e bedrijfswoning te maken.

gegeven worden.	
2 Ammonslaantje 11	
Wil op het deel van de bestaande uitbouw een rechte etage met plat dak plaatsen zodat het mooier wordt gezien de rest van de huizen in de straat. De zijmuur wordt dan uit de bestaande bouw omhoog getrokken en met het bestaande dak vlak gemaakt. Naastgelegen woning is al circa 3 meter hoger dus dat geeft geen probleem.	De bestaande uitbouw staat circa 1 meter uit de erfgrans en is als vergunningsvrije aanbouw gerealiseerd. De woning is nog herkenbaar als de helft van een dubbele woning van een bouwlaag met kap, waar vergunningvrij een eenlaagse toevoeging is gedaan. Het toevoegen van een platte opbouw is een te grote aantasting van de hoofdvorm van de woning. Daar wordt niet aan meegewerkt. Met het toevoegen van een bescheiden kap op de aanbouw die identiek moet zijn aan de andere helft van deze dubbele woning kan de ruimtelijke kwaliteit hier aanzienlijk worden verbeterd. De bedoeling is dat de ruimtelijke karakteristiek van het dubbele woonhuis als eenheid verbeterd wordt, en de huidige kenmerkende kleinschaligheid wel wordt behouden. Deze geringe aanpassing op het bouwvolume wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
3 Bedrijventerrein Maaldrift	
De parkeermogelijkheid aan de Hangarweg voor vrachtwagens van vergunninghouders (tussen Tacx en Timmerfabriek Maaldrift- Van der Lely) moet vrij worden gemaakt en hier géén vrachtwagens meer toelaten omdat: 1. De strook is voor vrachtwagens veel te smal; 2. Het bedrijventerrein kan deze parkeerplaatsen niet missen aan buitenstaanders en heeft ze nodig voor eigen gebruik gezien het tekort aan parkeerplaatsen; 3. Geparkeerde vrachtwagens belemmeren de terreincamera's waardoor een onveilige situatie ontstaat; 4. Overdag staan hier de hele dag de particuliere auto's van degenen die er 's avonds de vrachtwagens parkeren; 5. Afdeling Handhaving treedt nu al niet handhavend op naar bedrijven die niet aan hun parkeerplaatsen voldoen of parkeerplaatsen gebruiken voor materiaal/materieel opslag, dus we kunnen de conclusie trekken dat als er vrachtwagens overdag gaan staan deze ook worden gedoogd (dit is in de praktijk waargenomen); 6. Vrachtwagens moeten alleen de daartoe bestemde vrachtwagenparkeerplaats aan de noordzijde van het terrein gebruiken; 7. De nadelen van een overvol bedrijventerrein worden door de vrachtwagenparkeerplaatsen aan de Hangarweg alleen maar versterkt. Het hele bedrijventerrein is veel te klein van opzet met te veel aan bedrijven en te weinig ruimte om te parkeren te laden en te lossen en het verkeer doorgang te laten vinden op een veilige en normale manier.	De zienswijze richt zich op de parkeersituatie op bedrijventerrein Maaldrift. In het bestemmingsplan is geregeld dat de bedrijven in hun parkeerbehoefte moeten voorzien op eigen terrein. Dit blijft ook zo. In het bestemmingsplan worden geactualiseerde parkeernomen opgenomen waaraan door de gemeente bij gebruikswijzigingen of bij (ver-) bouwplannen wordt getoetst. De parkeerstrook tussen Tacx en Timmerfabriek is bedoeld als incidentele vrachtwagenparkeerplaats. De vakken zijn smal, maar voor incidenteel parkeren van vrachtwagens acceptabel. Dit is aangelegd omdat de langsparkeervakken elders langs de Hangarweg mede op verzoek bedrijven zijn omgebouwd naar haakse parkeervakken en sindsdien niet meer beschikbaar voor vrachtwagenparkeren. Maaldrift II kent de verplichting tot parkeren op eigen terrein. De parkeervakken aan de Hangarweg zijn extra. De bedrijven blijven 'probleemeigenaar' bij eventueel onvoldoende parkeergelegenheid. Dat is geen argument om het vrachtwagenparkeren hier op te heffen. Terreincamera's kunnen zonodig anders worden op/afgesteld. Dat hier vrachtwagens overdag staan is toegestaan. Er zijn diverse vrachtwagenparkeerplaatsen over Maaldrift I en II verspreid, zowel op eigen terrein als met ontheffing. Aandachtspunt blijft dat de bedrijven voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanleggen en beschikbaar houden. Opslag van materieel buiten de gebouwen op plaatsen waar dit niet is toegestaan zal, net als in het verleden is gedaan, bestuursrechtelijk worden gehandhaafd. Handhaving van oneigenlijk gebruik van de parkeerterreinen blijft aandachtspunt voor de Inspecteurs Openbare Ruimte; zonodig delen zij parkeerboetes uit.
4 Maaldrift 4	
Er wordt een verzoek gedaan om in het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid op te nemen op perceel Wassenaar B 10019	Het bestemmingsplan richt zich op het handhaven en zo mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het extensieve woonlint; verdichting leidt tot aantasting van het groene en open karakter. De voorgestelde extra bouwmogelijkheid is om die reden niet opgenomen.
Ook wordt verzocht om in het bestemmingsplan te regelen dat de garage op perceel Wassenaar B 10018 dicht kan worden gemaakt met een deur en dat de zijkant kan worden	Destijds zijn de maximale bouwmogelijkheden benut; de woning heeft volgens bouwvergunning een aangebouwde garage/bergruimte van circa 30 m². De reactie heeft betrekking op het aan de garage/berging

dichtgemetseld.	grenzende bouwdeel/carport. In de plansystematiek is het hoofdgebouw begrensd met een bouwvlak, de bijgebouwen (berging, garage en carport) liggen daarbuiten. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 30 m2 bijgebouw mogelijk, tenzij er op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp-plan legaal een grotere oppervlakte aanwezig is. Voor zover bekend is er geen vergunning verleend voor meer dan 30 m2 aan bijgebouwen. De carport kan niet worden dichtgemaakt omdat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen dan zou worden overschreden.
5. Wassenaar-Noord	
In Wassenaar-Noord is geen goede infrastructuur t.b.v. verkeersafwikkeling aanwezig. Het gebied ten noorden van de Deijlerweg loopt praktisch dood bij de ingang van het mobilisatiecomplex van defensie. In de planvorming van bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift moet naast de aandacht die wordt besteed aan de cultuurhistorische waarden van het gebied ook rekening worden gehouden met het belang van de leefbaarheid van Wassenaar-Noord, dat gediend is met een zo goed mogelijke afwikkeling van de nu eenmaal aanwezige verkeersstromen. Ook al is nog niet helemaal duidelijk welke keuzes gaan worden gemaakt m.b.t. tracé Rijnlandroute. De aansluiting op de A44 bij de Rozenweg is problematisch en volledig achterhaald. Ruimte voor fietsers is er niet en de ene stroom auto's houdt de andere tegen. Een gemeentelijke visie om dit in de toekomst structureel te verbeteren is nodig en zou ook bij grote groepen bewoners in dit enorme woongebied rust brengen. Het bestemmingsplan is dan een belangrijk instrument voor de toekomst.	Via de Rozenweg is Wassenaar direct op het landelijke hoofdwegennet aangesloten. De huidige wegenstructuur van Wassenaar-Noord heeft in de Rozenweg echter een knelpunt voor de verkeersafwikkeling van en naar de A44/N44. Zowel de beperkte lengte als de beperkte breedte van de Rozenweg spelen hierin een rol. Nu de provincie Zuid Holland gekozen heeft voor het trace Zoeken naar Balans Optimaal voor de RijnlandRoute, ontstaat een knooppunt bij Maaldrift. Bij realisatie van dit trace is Wassenaar er bij gebaat als de A44 tussen dit knooppunt en Maaldrift minder verkeer te verwerken krijgt en een ondergeschikte functie krijgt ten opzichte van de RijnlandRoute. Bij een meer ondergeschikte functie zijn er meer mogelijkheden om de weginrichting daarop aan te passen en eventuele alternatieve aansluitingen voor de Rozenweg te realiseren. Eerder heeft de raad al wel aangegeven het Ammonslaantje (tussen de Deijlerweg en de Rijksstraatweg) niet te willen verbreden vanwege de angst voor het sluipverkeer.
Gevraagd wordt om vanuit deze visie concreet in het bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift de mogelijkheid op te nemen van het doortrekken van de Deijlerweg in noordelijke richting. Waar en hoe het tracé dan loopt en waarop de weg dan wordt aangesloten is afhankelijk van andere ontwikkeling en dient dan ook open te blijven. Als de bestemming als zodanig maar is opgenomen.	Wij onderkennen het belang van een goede infrastructuur. In het bestemmingsplan zal de hierboven beschreven beoogde ontwikkelingsrichting in de beleidstoelichting worden opgenomen. Op dit moment zijn de zaken niet zo concreet dat hiervan een vertaling naar concrete regels en/of verkeersbestemmingen te maken is. Hierop kan in het bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift op dit moment niet vooruitgelopen worden.
6 Bedrijventerrein Maaldrift	
Betrokkenen hebben 14 mei 2012 mondeling hun zienswijze gegeven op het voorontwerp-plan. Resp. als voorzitter van de ondernemersvereniging en als gevestigd ondernemer op bedrijventerrein Maaldrift. Hiervan is verslag gemaakt. Hieronder een samenvatting van de zaken die aan de orde zijn gesteld:	In het navolgende wordt hierop gereageerd.
Op het voornemen om bedrijfswoningen volledig uit te sluiten wordt positief gereageerd. Het is goed om de oorspronkelijke doelstellingen voor vestiging van de zwaardere bedrijvigheid op Maaldrift veilig te stellen.	De zienswijze ondersteunt de visie op het voorkomen van nieuwe bedrijfswoningen en geeft geen aanleiding voor aanpassingen.
De ondernemers zijn het in grote lijnen eens met de insteek van gemeente om voor dit bedrijventerrein de nadruk te leggen op het bieden van vestigingsmogelijkheden voor vooral middelzware bedrijvigheid. Een strakke lijn van de gemeente is uiteindelijk in het belang van de	De zienswijze ondersteunt de visie op de beoogde vestiging van middelzware bedrijvigheid en geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan. De gemeente streeft naar de juiste functie op de juiste plek, voor de middelzware bedrijven is Maaldrift de enige locatie waar deze zonder hinder voor de omgeving kan

ondernemers.	worden toegelaten, terwijl er voor de lichtere bedrijvigheid, kantoren en detailhandel ook andere locaties in Wassenaar beschikbaar zijn.
Handhaving van het bestemmingsplan en het privaatrechtelijke kettingbeding zouden meer aandacht moeten krijgen om de kwaliteit van het bedrijventerrein te kunnen behouden. Er is een probleem bij de nieuwkomers omdat deze de oorspronkelijke afspraken bij vestiging niet kennen. Diverse onderverhuur, opsplitsing en verkoop van gebouwen voor o.a. kantoren is niet wenselijk en wordt rommelig met dreigende verpaupering.	Om de kwaliteit van het bedrijventerrein te behouden richten we ons vooral op goed overleg en op het bestemmingsplan. Parkeernormen en de Staat van Inrichtingen worden gedifferentieerd en geactualiseerd, nieuwe bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren en detailhandel uitgesloten. Maaldrift willen we behouden als bij uitstek het bedrijventerrein voor middelzware bedrijvigheid. Deze geactualiseerde bestemmingsplanregels vormen vertrekpunt voor toekomstige vergunningverlening. Daarnaast blijft goed (voor-)overleg met ondernemers, nieuwkomers en ondernemersvereniging een belangrijk punt van aandacht. Benadrukt wordt dat bij de ondernemers zelf een belangrijke verantwoordelijkheid ligt om zich vooraf over de (on-)mogelijkheden voor vestiging in het bestemmingsplan te (laten) informeren voordat tot vestiging, of gebruikswijzigingen wordt overgegaan.
De ondernemersvereniging is bereid om in goed overleg met de gemeente een plan van aanpak voor handhaving op te stellen waarin de ondernemersvereniging samen met de gemeente optrekt. De ondernemersvereniging wil de gemeente steunen in de aanpak, maar niet elke situatie is even urgent;	
- Met de detailhandel valt het nu wel mee, er zijn geen publiekstrekkingen en dat zou zo moeten blijven;	Vestiging van nieuwe detailhandel en/of publiekstrekkingen worden met dit bestemmingsplan niet beoogd.
- Het uitsluiten van bepaalde milieucategorieën is misschien niet het belangrijkste, maar er moet wel een goede balans zijn en blijven. Het architectenbureau is inmiddels ook alweer verdwenen;	De Staat van Inrichtingen is geactualiseerd op de voor Maaldrift beoogde milieucategorieën. Hiermee kan de balans voor de toekomst beter worden bewaakt bij vergunningverlening en nieuwvestiging.
- Voor kantoren geldt bijvoorbeeld een andere parkeernorm (en is die parkeerruimte er);	Zelfstandige kantoren worden op Maaldrift niet beoogd. Kantoren zijn alleen toegestaan in ondergeschikte vorm als onderdeel van het gevestigde bedrijf. In de parkeernormen is dit deel verwerkt.
- Het gebruik van het vrachtwagenparkeerterrein door ondernemers is storend en in strijd met oorspronkelijke doelstelling voor dit parkeerterrein;	Klopt, in de notitie vrachtwagenparkeren is aangegeven dat ondernemers in principe op eigen terrein moet parkeren. Slechts daar waar dat echt niet mogelijk is, kan een uitzondering moeten worden gemaakt. Voor de ondernemers op Maaldrift II is expliciet aangegeven dat zij <u>niet</u> in aanmerking komen voor vrachtwagenparkeerplaats vanwege de verplichting parkeren op eigen terrein als onderdeel bouwplan/exploitatie.
- Dienstverlenende bedrijven zoals de gevestigde aannemersbedrijven moeten wel ruimte krijgen, de tekst in de plantoelichting over het weren van dienstverlenende bedrijven is wat dit betreft niet helemaal duidelijk en heeft nuancering/aanpassing;	Het is niet de bedoeling geweest aannemersbedrijven te weren. Deze bedrijven vallen onder de toegelaten bedrijfscategorieën. Met het begrip "dienstverlenende bedrijven" worden andere bedrijven bedoeld. De plantoelichting wordt hierop verduidelijkt.
- Aanpakken van opslag en plaatsen van materieel buiten de gebouwen;	Opslag van materieel buiten de gebouwen op plaatsen waar dit niet is toegestaan zal, net als in het verleden is gedaan, bestuursrechtelijk worden gehandhaafd. In het nieuwe bestemmingsplan worden gebruiksregels en – beperkingen vastgelegd. Ook blijft de eis dat bedrijven moeten voorzien in hun parkeerbehoefte op eigen terrein.
- Handhaving op oneigenlijk gebruik van	Handhaving van oneigenlijk gebruik van de

het parkeerterrein;	parkeerterreinen is aandachtspunt voor de Inspecteurs Openbare Ruimte. Zij delen waar nodig parkeerboetes uit.
- Wens: grotere bedrijven met groot transport en opslag verplaatsen naar MOB (winst voor verkeerssituatie) en dan de vrijkomende bedrijven toedelen aan kleinere binnen de oorspronkelijke doelgroep (genoemd zijn Van den Dool, Van Ede, Van der Holst en Lagerberg).	De eventuele beschikbaarheid van het MOB- terrein voor andere ontwikkelingen is nog onvoldoende concreet. Andere bestemmingen dan militaire worden daarom in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Ook niet via een wijzigingsbevoegdheid.
7 Hoogheemraadschap van Rijnland	
Aandacht wordt gevraagd voor een toereikende regeling voor de in het plangebied aanwezige waterkering langs de Maaldrift	De waterkering wordt conform de legger van het Hoogheemraadschap in toelichting, regels en op de verbeelding opgenomen.
Een voorbeeldtekst voor uitbreiding van de waterparagraaf in de plantoelichting wordt aangeleverd waarin meer aandacht voor het beleid van Rijnland	Dit wordt overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan
8 Provincie Zuid-Holland	
De provincie beoordeelt het voorontwerp als conform het provinciale beoordelingskader zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de verordening ruimte.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
9 N.V. Nederlandse Gasunie	
Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Gasunie, leidingbeheerder van de hogedrukaardgasleidingen, verzocht om differentiatie aan te brengen in de belemmeringenstroken van de drie leidingen. De breedte van de belemmeringenstrook van de 40 barleiding dient overeenkomstig de regelgeving te worden teruggebracht tot 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de twee betrokken leidingen. De belemmeringenstrook van de derde leiding (66,2 bar) is wel 5 m aan weerszijden van de hartlijn. Voorts is verzocht de hartlijn van de gasleidingen volledig en tot de plangrens weer te geven op de verbeelding. Tot slot zijn suggesties gedaan voor de regels waarmee de dubbelbestemming van de leidingen wordt vormgegeven. De leidingen moet op verbeelding en in de regels en de toelichting aldus worden gedifferentieerd en aangeduid.	Er is geconcludeerd dat er in het plangebied 2 gastransportleidingen van 40 bar en 1 van 66,2 bar aanwezig zijn. De aanbevelingen van de Gasunie voor verbeelding, regels en plantoelichting worden in het ontwerp-bestemmingsplan overgenomen.
De belemmeringenstrook is noodzakelijk voor het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving. Gezien dit doel dient de belemmeringenstrook in beginsel obstakelvrij te zijn en te blijven.	Gelet op de liggingsdiepte is de kans klein te achten dat het plaatsen van tenten, caravans en auto's schade toebrengt aan de aardgasleidingen. De leidingbeheerder heeft ook verklaard geen bezwaar te hebben tegen tijdelijke caravans, tenten en auto's. Wij zullen de exploitant verzoeken erop toe te zien dat recreanten bij het gebruik van de belemmeringenstroken rekening houden met de aanwezigheid van een hogedrukaardgasleidingen.
De hartlijnen van de leidingen zijn nu op verbeelding nog niet goed aangegeven. Ze zijn ten onrechte onderbroken en missen dus de aansluiting op het netwerk. Dit moet worden gecorrigeerd op de verbeelding	Dit wordt in het ontwerp-bestemmingsplan gecorrigeerd.
De belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema moet aan weerszijden 4 meter zijn (verbeelding en regels)	Dit wordt overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.
Verzocht wordt om een apart artikel Leiding-Gas op te nemen conform het bijgevoegde tekstvoorstel en de andere (water-)leiding(en) apart te bestemmen.	Dit wordt overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.
In de regels moet de maat van de leidingen in inches worden aangeduid.	Dit wordt overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

10 Camping Maaldrift	
Plangebied en inrichtingsgrens aanpassen en over de kadastrale grens laten lopen conform bijlage 1	De begrenzing wordt overgenomen overeenkomstig de kadastrale situatie.
Bouwwvlak bestaande schuur intekenen op de camping ten noordoosten van de Maaldrift en dat nu nog is opgenomen in bestemmingsplan Landelijk gebied (15 bij 20 m) zie bijlage 1	Betreft een melkstal, waarvoor in 1985 bouwvergunning is verleend. In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005 heeft dit gedeelte de bestemming Kt(d) waarin uitsluitend parkeren en speelterrein is toegestaan. Er is géén bouwwvlak; de oude melkstal valt onder het overgangsrecht. Dat blijft ook zo. De bestaande regeling uit bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt 1 op 1 overgenomen. Van belang is dat er in de groene buffer geen intensivering van bebouwing en gebruik plaatsvindt. Het gemeentelijke beleid is gericht op vrijwaren van de groene buffer.
Bouwwvlak op de camping ten zuidwesten van de Maaldrift niet geheel verwijderen maar aanpassen, een bouwmogelijkheid van 100% in dit bouwwvlak omdat er al een vergunning is verleend die hier in past (zie bijlage 1)	Het complex heeft cultuurhistorische waarde. Door het opnemen van twee afzonderlijke bouwwlakken, blijft het ruimtelijk onderscheid tussen de (voormalige) boerderij en het schurencomplex herkenbaar. De gemeente is sinds 1 januari j.l. wettelijk verplicht rekening te houden met cultuurhistorische aspecten in het bestemmingsplan
Camping ten noordoosten van de Maaldrift indelen in twee categorieën nl jaarplaatsen en toerplaatsen. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid en wordt daarvoor ook daadwerkelijk gebruikt. Op 15 juli 1988 verklaarden GS van Zuid-Holland geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van vrijstelling voor de aanleg van vaste standplaatsen, Zie beschrijving in vigerend bestemmingsplan 3.3.2. en bijlage 1,2 en 3	De bestaande situatie voor jaar- en toerplaatsen is het vertrekpunt voor de nieuwe regeling. Dat wordt in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt. Voor de leidingenstrook gelden er beperkingen. Verwezen wordt naar de reactie van de Veiligheidsregio onder nr 17. De randen grenzend aan het open weidegebied worden gevrijwaard van bebouwing.
Voorgeschreven afmetingen van een toerplaats laten vervallen; die afmetingen worden in het vigerende plan alleen voorgeschreven voor het kamperen op het leidingentracé (zie bijlage 3)	Dit wordt in het ontwerp-bestemmingsplan afgestemd op de bestaande rechten.
Op de camping ten noordoosten van de Maaldrift Inclusief het deel uit landelijk gebiedbebouwing toestaan met een totale oppervlakte van 250 m2 of 1 % van de totale oppervlakte	Het deel in Landelijk Gebied geeft in vigerende plan geen bouw mogelijkheden, omdat er alleen gebouwen binnen een bouwwvlak mogen en er geen bouwwvlak is opgenomen. Het hele gebied is ca 2,5 ha, dus 1% komt overeen met 250 m2.
Het voornemen om de boerderij "Landlust" die binnen de inrichtingsgrens staat de functie wonen te geven heeft zijn bedenkingen omdat dit verregaande gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering. Het plan is om de boerderij uit de nalatenschap van zijn ouders over te nemen zodat zijn zoon als bedrijfsopvolger daar kan gaan wonen.	Uitgangspunt voor het ontwerp-bestemmingsplan is om hier de bestemmingsregeling af te stemmen op de feitelijk bestaande situatie. U gaf eerder aan dat er geen plannen bestaan om de huidige bedrijfsvoering van de camping ingrijpend te wijzigen. En uw zoon zal het bedrijf overnemen. Het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij zal op uw verzoek als de 2 ^e bedrijfswoning worden bestemd voor uw bedrijfsopvolger. Dit naast de bestaande dienstwoning Maaldrift 10. In een deel van de boerderij is met vergunning in 1974 een woonhuis gebouwd. Dit deel wordt nog steeds als zodanig bewoond en wordt dan ook zo bestemd. Bestaande rechten bij de camping gaan uit van twee bedrijfswoningen. Dit blijft ook zo. De van oudsher aanwezige bedrijfswoning Maaldrift 8 heeft kennelijk door afsplitsing voor de toekomst zijn functie als bedrijfswoning verloren leiden wij hieruit af. De bestaande situatie wordt verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.
De in het voorontwerp verwerkte beperkingen van de mogelijkheden voor bedrijfsvoering belemmert een in de toekomst rendabele exploitatie. Met het oog op de komst van de Rijnlandroute op 50 m van de inrichtingsgrens moeten juist alle mogelijkheden kunnen worden opgehouden om zijn bedrijf te kunnen exploiteren.	Evenals in het vigerende plan, biedt het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid om de bestaande bedrijfsvoering voort te zetten en op onderdelen uit te breiden. Wij zien niet in dat het voorontwerp een rendabele exploitatie zou belemmeren.

In de gebiedsinventarisatie wordt drie maal ten onrechte vermeld dat dit het tracé is van de oude trambaan ter hoogte van Maaldrift (3 foto's) Deze foto's tonen de Deijlerweg ingang boerderij fam. Rademakers.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
11 Maaldrift 3	
Verzocht wordt om de bouw van een extra woning op het perceel Maaldrift 3 in overweging te nemen. Dit zal de rust in de omgeving alleen maar ten goede komen. Voor een mondelinge toelichting altijd bereid.	Het bestemmingsplan richt zich op het handhaven en zo mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten. Voor het perceel Maaldrift 3 is een nieuwbouwmogelijkheid opgenomen onder voorwaarden. Deze komt overeen met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, namelijk vervangende nieuwbouw van een woning elders op het perceel onder de voorwaarden van sanering. De nieuwe woning moet onderdeel gaan uitmaken van het extensieve woonlint. De nu bestaande woning en alle overige bouwwerken/bijgebouwen moeten dan zijn gesloopt. Qua situering van de nieuwbouw moet ook rekening worden gehouden met de rechten van bestaande agrarische bedrijven in de directe omgeving. De voorgestelde bouw van een extra woning leidt tot verdichting en dat is een aantasting van het bestaande groene en open karakter. De gevraagde extra bouwmogelijkheid is om die reden niet opgenomen. Dit zou ook een ongewenst precedent geven. Er zijn diverse verzoeken voor een extra woning ingediend. Die worden allen afgewezen.
12 Ammonslaantje 37b	
Betrokkene woont al lang in Wassenaar aan Ammonslaantje en wil vanwege de naderende pensioengerechtigde leeftijd een woning waarbij ook de slaapkamer zich op de begane grond bevindt, zodat voor lange tijd zelfstandig kan blijven wonen.	Voor het realiseren van een woonprogramma op de begane grond, biedt het geldende bestemmingsplan voldoende mogelijkheden.
Het terrein van 3000 m2 is ruim genoeg om hierop –binnen de kaders die het bestemmingsplan stelt- er een tweede woning te realiseren. De in het bestemmingsplan opgenomen minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 10 m wordt hierbij aangehouden en 25 m tot aan het toegangsweggetje van Domeinen (zijweg Ammonslaantje) De afstand tussen het huidige woonhuis en het beoogde nieuwe huis is 24 m. Er worden diverse sheets aangereikt waarop de ideeën zijn uitgewerkt.	Het bestemmingsplan richt zich op het handhaven en zo mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten. De betreffende locatie maakt deel uit van het extensieve woonlint; de bouw van een extra woning leidt tot verdichting en dat is een aantasting van het groene en open karakter. De gevraagde extra bouwmogelijkheid is om die reden niet opgenomen. De bestaande woning is op basis van het vigerende plan gerealiseerd. Voor de motivatie van de mogelijkheid om deze woning te bouwen, wordt verwezen naar pagina 39 en 46 van de toelichting van het vigerende plan. Hier staat aangegeven dat op een aantal plaatsen bouwmogelijkheden zijn opgenomen voor het opknappen van het gebied, vanwege het verdwijnen van de agrarische functie. De bestaande situatie beschouwen wij daarmee, mede vanwege de kwaliteit van het extensieve karakter, als een gegeven.
Er is ook rekening gehouden met de ambities van de familie van der Kroft om tot een dusdanige indeling van hun terrein te komen dat de realisatie van twee woningen tot de mogelijkheden kan gaan behoren.	Realisatie van twee woningen door fam Van der Kroft wordt niet beoogd. Zie voor nadere motivering reactie nr. 15.
Verzocht wordt om het bestemmingsplan zo te actualiseren dat het hen in de gelegenheid stelt om hun plannen mogelijk te maken. Is bereid desgewenst mondeling een nadere toelichting te geven.	Aan de gevraagde bouwmogelijkheid voor een extra woning wordt geen medewerking verleend. De zienswijze leidt niet tot aanpassing in het bestemmingsplan.
13 Tennispark De Oude Eik	
<i>Bouwmogelijkheden voor een 2^e dienstwoning:</i>	Ruimtelijk worden voor een 2 ^e dienstwoning op het

Een mogelijke locatie hiervoor zou kunnen zijn de nu nog onbebouwde rand van het terrein aan de noordzijde. Daar is via recht van overpad een toegangsweg aanwezig. Als daar geen nieuwe grotere woning kan komen, dan is het idee om er een parkeerterrein van te maken. Zo komt er ruimte vrij op de locatie van het huidige parkeerterrein voor een extra tennisbaan. De uitbreidingsbehoefte van het tenniscomplex i.r.t. de beoogde activiteiten is groot.	complex geen mogelijkheden gezien. De uitgangspunten zijn en blijven gericht op het tegengaan van extra woonbebouwing.
<i>Parkeerterrein:</i> De flexibiliteit wordt positief ontvangen. Er zijn plannen voor een nieuwe tennisbaan waardoor het parkeerterrein naar de noordrand zou kunnen verplaatsen. Voor piekdrukke i.v.m. toernooien zou ook graag gebruik gemaakt gaan worden van een deel van het tegenover gelegen grasland. Is het mogelijk om hiertoe een deel van dit weiland geschikt te maken als overloop voor huidige parkeervoorziening?	Voor het huidige parkeerterrein was in het voorontwerp geen expliciete bestemming opgenomen, om enige flexibiliteit voor de invulling van diverse functies binnen de grenzen van het tennispark te bieden. Op eigen terrein moet er voor de (uitbreiding van) aanwezige functies voldaan worden aan de in het plan opgenomen parkeernormen. Extra parkeerdruk op de omgeving moet worden voorkomen. Het verplaatsen van het parkeerterrein naar de noordrand leidt er toe dat het verkeer verder het Ammonslaantje en de Maaldrift af moet rijden, en aan de achterzijde het terrein op komt. Realisatie van een nieuwe tennisbaan op het huidige parkeerterrein leidt tot een verhoging van de parkeerdruk. Uit een eerste beoordeling blijkt dat de ruimte aan de noordrand niet toereikend is als vervangende parkeerplaats. Handhaving van de bestaande situatie heeft om die redenen dus de voorkeur. In het ontwerp-plan is ter plaatse van het huidige parkeerterrein een verkeersbestemming opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. De omringende weilanden zijn niet voor parkeren bestemd (Bestemmingsplannen Landelijk gebied 2004 + 3^e gedeeltelijke herziening).
<i>Bouwmogelijkheden voor vergroten van de bestaande dienstwoning (inclusief bijgebouwen):</i> Zienswijze: extra ruimte in de kap is geen aantrekkelijke optie. Liever zou iets gedaan worden aan vergroten van het te bebouwen oppervlak voor uitbreiding van de woonkamer. Is de bestaande aangebouwde berging bestemd als bijgebouw bij de woning? Kan een nieuwe berging ook weer aangebouwd worden gerealiseerd? De voorzijde van de woning bepaalt situering van vergunningsvrije aanbouwen. Eerder is door de gemeente aangegeven dat de voorzijde ligt aan de kant van de tennisbanen (brede gevel) en niet aan de kant van parkeerterrein hetgeen betekent dat aan beide zijgevels dus vergunningsvrij zou kunnen worden aangebouwd? De wens is om aan beide zijgevels 3,5 m uit te breiden. Kan de woning zonder meer worden vergroot tot 500 m³ of groter 650m³? Geef aan welke grenzen de gemeente stelt aan uitbreiding en waarom. Kan het ook een gewone woning worden in plaats van de beperkende bestemming van dienstwoning? Wat zijn precies de mogelijkheden en hoe wordt daar in vergelijkbare gevallen mee omgegaan. Ook zou het mooier zijn als dakkapellen in de toekomst kunnen worden afgedekt met een klein schuin kapje, is dat mogelijk?	Uitgangspunt voor de herziening van het bestemmingsplan is het bestemmen op basis van de rechten uit het geldende bestemmingsplan. Ruimte voor uitbreiding binnen het bestemmingsplan kan vooral worden gevonden in een hogere kapconstructie. Het bouwoppervlak in het bestemmingsplan is begrensd op de mogelijkheden uit het geldende plan; dit komt neer op de feitelijke situatie met een (marginale) uitbreidingsmogelijkheid aan de zijgevel. Door het benutten van het volledige bouwvlak (van ca 112 m²) en de goot- en bouwhoogten van 3.00 respectievelijk 9.00 meter, is een bouwvolume van ca 670 m³ te realiseren. De mogelijkheden voor vergunningsvrije bouw kunnen aanvullend op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden benut.
<i>Ruimte voor extra bijgebouwen/bedrijfsgebouwen voor tennispark:</i>	De ruimte is fysiek beperkt. Beoogd is om alleen de bestaande bouwrechten uit het geldende

Er is grote behoefte aan genoeg opslagruimte voor een goede bedrijfsvoering. Er is opslagruimte tegenover kantine gerealiseerd voor stalling van onderhoudsmaterieel, winteropslag terrasstoelen e.d. Dit is als een vergunningsvrij gebouw gerealiseerd. Ook bestaat behoefte aan ruimte voor o.a. kinderopvang/-activiteiten e.d.	bestemmingsplan over te nemen en geen nieuwe bebouwing toe te voegen. Er zijn nog uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing onbenut aan de beide zijanten van de kantine. De mogelijkheden voor vergunningsvrije bouw kunnen aanvullend op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden benut.
<i>Toevoegingen voor gewenste functiediversiteit:</i> Met de diversiteit wordt tegemoet gekomen aan deels aan bestaande activiteiten en biedt beperkte mogelijkheden voor de gewenste aanvullende faciliteiten als kinderopvang en -activiteiten. De vraag hiernaar is groot. Er is een ambitie voor verdere uitbreiding en profilering (o.a. indoortennis/wellness/extra tennisbanen/activiteiten) waarvoor eigenlijk een deel van het huidige defensieterrein nodig is. Wat gaat de gemeente doen met plannen voor het defensieterrein als dit vrij komt? Wanneer en hoe worden geïnteresseerde ondernemers hiervoor benaderd? Graag wil de heer Kraall met het gemeentebestuur in gesprek over de toekomstvisie.	Er is geen zicht op functiewijziging van het defensieterrein. Daarom wordt het defensieterrein overeenkomstig de bestaande situatie bestemd ten behoeve van militaire zaken. Wij zien op dit moment geen aanleiding om in gesprek te gaan over een terrein van derden.
<i>Inventarisatie cultuurhistorische waarden:</i> De jachtpaal staat nu in ieder geval niet op de oorspronkelijke plaats. Hij is liggend elders op het terrein gevonden en op de huidige locatie gezet. Met eventuele aanpassingen van het huidige parkeerterrein/aanleg extra tennisbaan zou verplaatsing wel mogelijk moeten blijven.	De jachtpaal zal op de huidige plaats een aanduiding krijgen op de verbeelding d.m.v. de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie (WR-C).
14 Ammonslaantje 41	
Verzoekers leggen het plan voor om aan Ammonslaantje 41 een meer-generatiewoning te bouwen. De bestaande woning van hun (schoon)ouders – die hier al 25 jaar wonen- zou dan worden vervangen door een twee-onder één-kap woning van maximaal 120 m2 bruto vloer oppervlakte. Die wordt dan 25 á 30 m meer naar achteren geplaatst naar het brede deel van het perceel en 90 graden gedraaid zodat meer afstand ten opzichte van het Ammonslaantje ontstaat en er ruimte komt voor een gedeelde parkeergelegenheid op eigen terrein, met uitsluitend een enkele oprit en met behoud van het groene karakter.	Deze locatie maakt, evenals de locaties die in de inspraakreacties 2, 4, 11, 12 en 15 aan de orde komen, onderdeel uit van het extensieve lint van woonbebouwing. Het bestemmingsplan richt zich op het handhaven en zo mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten. De bouw van een extra woning leidt tot verdichting en dat is een aantasting van het groene en open karakter. De gevraagde extra bouwmogelijkheid is om die reden niet opgenomen. Ook gaat het hier om een zeer smal perceel. Een tweede reden waarom wij hier geen medewerking aan willen verlenen is de beperking die de realisatie van een extra woning betekent voor de bedrijfsvoering van de tegenoverliggende veehouderij. Verwezen wordt naar reactie nr 15.
Het verzoek is om een dergelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk te maken waarbij voor een goede inpassing van het plan altijd bereidheid is tot nader overleg.	Op basis van de voorgaande overwegingen, wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel niet gewijzigd.
15 Ammonslaantje 39	
Om zorg te bieden aan beide ouders wordt door de familie een tweede woning naast de huidige woning Ammonslaantje 39 beoogd. De bestaande woning nr 39 zal, nadat deze niet meer gebruikt wordt door (één van) de ouders, worden afgebroken en herbouwd op een gewijzigd perceel en bouwvlak, waarbij de beide woningen minimaal 10 meter vanuit de perceelsgrens/erfscheiding zullen blijven.	Conclusie van de heroverweging is dat het een negatief standpunt moet blijven zoals wij nader hebben gemotiveerd in onze reactie op uw zienswijze. De vraag om een extra woning tussen Ammonslaantje 39 en 41 is ook nog eerder aan de orde geweest. Het verzoek betrof de bouw op het afgesplitste perceel. In 1993 werd hiervoor een principeverzoek gedaan, waarbij de feitelijke behandeling is doorgeschoven naar de herziening van het bestemmingsplan. Wel is aangegeven dat "Veel kans op

Betrokkenen geven aan dat op het ingediende principeverzoek van 2 november 2010 voor de bouw van een woning op Ammonslaantje 39a en het verplaatsen van de woning op nr 39 is op 27 december besloten is geen medewerking te verlenen omdat het verzoek ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Op het eerdere arrest van de Raad van State voor een deel van het perceel werd niet ingegaan. Ook niet werd ingegaan op geurcirkels van het agrarische bedrijf. Betrokkenen geven aan dat in vervolg op deze beslissing ambtelijk en in overleg met weth De Greef is aangegeven dat de bereidheid bestaat om een afwijking van het eerdere negatieve besluit op het principeverzoek te heroverwegen. Hierbij is aangegeven: "Om uiteindelijk het beoogde eindplaatje te kunnen realiseren moet geborgd zijn dat de bestaande woning wordt gesloopt. Het agrarische bedrijf van Den Hollander mag door de nieuwbouw niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Voor een zorgvuldige beoordeling is meer tijd nodig. De juridische en technische beoordeling van de haalbaarheid van de wensen moet een plaats krijgen in de bestemmingsplanprocedure voor herziening van bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift. Vertrekpunt in de herziening van het bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift zal zijn: de bereidheid om de afwijking te heroverwegen met inachtneming van alle daarvoor noodzakelijke rapportages." Het voorontwerp-bestemmingsplan-Ammonslaantje-Maaldrift-2013 laat echter geen toevoeging van de extra woning zien.	<i>honorering van uw verzoek geven wij u overigens niet, omdat uw perceel in het z.g. bufferzonegebied ligt".</i> Bij de beantwoording van de inspraakreacties in het bestemmingsplan is hier nader op ingegaan: "<i>Het perceel is kadastraal afgesplitst van het perceel Ammonslaantje 41. Dit oorspronkelijke perceel dat een (al gerealiseerde) woonbestemming heeft is langs de weg gemeten zo'n 42 meter breed en sluit daarmee aan aan de breedten van aangrenzende percelen met ook een bouwmogelijkheid voor één woning.</i>" (Citaat blz 47 toelichting). Hiertegen is beroep ingesteld bij de Raad van State. Deze heeft de gemeente in het gelijk gesteld omdat de extensieve vorm van woningbouw als redelijk is beoordeeld en er geen bijzondere noodzaak tot de bouw van de extra woning is gebleken. De afweging van de nieuwbouwmogelijkheden is bij het opstellen van het geldende plan uitvoerig gemaakt, en heeft geresulteerd in het huidige bebouwingsbeeld. Anno 2012 zijn er geen gewijzigde inzichten; inzet is het handhaven van bestaande ruimtelijke kwaliteit en geen wens om te verdichten.
Uit oogpunt van consistent beleid en afgaande op een eerder Arrest van de Raad van State kan het niet anders dan dat ons verzoek gegrond wordt verklaard en het plan wordt aangepast met in acht name van deze inspraakreactie omdat: 1.Een eerder Arrest van de Raad van State laat ons weten dat indien er sprake is van bijzondere noodzaak een extra woning als in ons verzoek op dit perceel mag worden gebouwd. 2.Een eerder Arrest van De Raad van State laat ons weten dat indien aan het meer of minder regelmatige patroon van tussen afstanden van 20 m of meer tussen de woningen en 20 m afstand tussen de voorgevel en de weg wordt voldaan ook zonder bijzondere noodzaak een extra woning als in ons verzoek mag worden gebouwd. 3.Door de toe te voegen woning op 50 m van enige veestal te bouwen voldoen wij aan de milieu wetgeving (AMvB regime, boerderij van voor inwerkingtreding besluit) hieromtrent. 4.Doordat de afstand tot een enig geur gevoelig object door het toevoegen van de extra woning op 39a niet minder wordt dan in de bestaande situatie verliest de boerderij op deze wijze niet	Zoals hierboven en in het navolgende wordt toegelicht is het verzoek in strijd met consistent gemeentelijk beleid. Van het verlenen van medewerking zou een ongewenste precedentwerking voor verdichting in het plangebied uitgaan en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Bestaande rechten van gevestigde bedrijven dienen bovendien te worden gerespecteerd. 1. Deze uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is genuanceerder dan wordt weergegeven in de zienswijze. De gemeente voert in dit gebied al vele jaren een consequent terughoudend bouwbeleid. De door u aangevoerde bijzondere noodzaak om hier vanaf te wijken gaat over de afweging van een privé-belang tegenover het algemene ruimtelijke belang. Ook belangen van derden spelen in deze afweging een rol. In die zin, en zeker ook gelet op de precedentwerking achten wij afwijking van de gemeentelijke beleidslijn ruimtelijk niet aanvaardbaar. Ter onderbouwing hiervan het volgende: <u>Visie in het geldende bestemmingsplan</u> De bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen om een nieuwe functie te geven aan percelen die hun (agrarische) functie hebben verloren en daarmee verdere verrommeling te voorkomen. In de beantwoording van de inspraakreacties wordt ingegaan op de visie die aan de bouwmogelijkheden ten grondslag ligt.

haar bestaande rechten. Op deze wijze wordt de boerderij dan op geen enkele wijze gehinderd door het toevoegen van de extra woning.

5.Middels een onderling af te sluiten boete clause kan worden geborgd dat na de bouw van Ammonslaantje 39a de bestaande woning wordt afgebroken en een nieuwe woning in het nieuwe verplaatste tweede bouwvlak wordt gebouwd.

6.Wij hebben bijzondere noodzaak vanwege de dringende behoefte aan zorg voor onze ouders

7.Het zienswijzedocument bevat nadere details en toelichting van bovengenoemde 6 punten. Ook zijn nog enkele vragen aan de gemeente voorgelegd met betrekking tot geurafstanden en het regime (AMvB) waarop nog geen antwoorden zijn ontvangen. Indien nodig sturen wij gaarne alle nog nodige informatie toe met betrekking tot concrete invulling / plaatsing / aanpassing / inpassing van het bouwplan, en zijn wij indien en voor zover nodig of gewenst, uiteraard gaarne bereid tot overleg met de gemeente.

Gekozen is voor "...enige additionele woningbouw teneinde te voorkomen dat er zich allerlei ongeregelde activiteiten gaan afspelen, waardoor er een rommelige stadsrandzone ontstaat. Tegenover maximaal 480 m² aan echt nieuwe woningbouwmogelijkheden staat sloop van zo'n 2.400 m² rommelige kassen in dezelfde strook." (Citaat blz 39 toelichting).

"In het bestemmingsplan neergelegde beleid niet is gericht op het stimuleren van woningbouw in de strook langs de Maaldrift, maar op het opknappen van dat gebied. Een opknapbeurt die nodig is vanwege het verdwijnen van de agrarische functie. Om die opknapbeurt mogelijk te maken is op sommige plekken woningbouw toegestaan. Woningbouw moet dus worden gezien als een instrument om iets te bereiken". (Citaat blz 46 toelichting)

2. Onderlinge afstanden.

Hoewel een beschreven toelichting in het bestemmingsplan hierover ontbreekt, kan uit de bouwvoorschriften en de plankaart worden afgeleid dat 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens als absoluut minimum is aangehouden, maar dat een ruimer bebouwingsbeeld is beoogd.

Bij de saneringslocaties (Maaldrift 7 bijvoorbeeld) betekende dit dat de bestaande bredere bebouwing is vervangen door een smalle woning, om aan beide zijgevels 10.00 meter over te kunnen houden. De bredere percelen hebben een bredere bouwaanduiding gekregen, maar ook een maximale woningbreedte van 10.00 meter én een afstandsmaat van 10.00 meter tot de perceelsgrens. Daaruit kan geconcludeerd worden dat beoogd is de woningen een grotere onderlinge afstand te geven dan (het absolute minimum van) 20.00 meter.

Bij de nieuwbouwlocaties is ook een ruimer bebouwingsbeeld beoogd, dus meer dan 20.00 meter tussenliggende ruimte. Anders hadden op het perceel van 7a/7b (82,50 meter breed) ook drie woningen (ipv de huidige twee) kunnen staan en op het perceel van Ammonslaantje 37b (56 meter breed) twee (ipv de huidige woning).

3. In de directe omgeving van de gedachte woningbouwlocatie bevindt zich een veehouderij waarop het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing is. De extra woning wordt beschouwd als een object categorie II als bedoeld in dat besluit. Dit betekent dat van een geurcontour van 100 m moet worden uitgegaan. Het besluit blijft van toepassing op het bedrijf zolang de afstand tot enig object categorie II niet afneemt. Door de bouw van de extra woning zou niet langer aan dit criterium worden voldaan, omdat de gedachte woningbouwlocatie zich op een afstand korter dan 100 m van stalgebouwen van de veehouderij bevindt. De veehouderij zou door het toelaten van de extra woning vergunningplichtig worden. Hierdoor wordt de veehouderij onevenredig in haar belangen getroffen. Bovendien wordt betwijfeld of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de extra woning zou kunnen worden geborgd.

4. Zie reactie onder 3

	5. Toevoegen van een extra woning wordt gelet op het voorgaande niet aanvaardbaar geacht en niet passend in het gemeentelijke beleid. Aanvullend hierop naar aanleiding van uw toelichting het volgende. <u>Verdichting?</u> Aanvrager heeft een overzicht gemaakt van 'perceelsgrootte en bouwvlakken' van het extensieve deel van het lint. Daaruit wordt ten onrechte geconcludeerd dat de gemiddelde perceelsgrootte 1.500 m² bedraagt. De feitelijke situatie is dat het extensieve deel van het lint een oppervlakte van circa 3,65 ha heeft, waarop 16 woningen. De gemiddelde perceelsgrootte is dus ca 2.280 m². Als de voormalige boerderij – die is opgesplitst in 4 kadastrale percelen – buiten beschouwing wordt gelaten, is de gemiddelde perceelsgrootte zelfs ca 2.580 m². het is deze royale maatvoering die bepalend is voor het extensieve karakter van het gebied. De twee percelen waar vervangende nieuwbouw van twee woningen wordt gevraagd, hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.540 m². Het is evident dat met de realisatie daarvan een verdichting zou ontstaan die niet aansluit op de karakteristiek van het overige gebied. <u>Bestemming is wonen?</u> Het perceel B9421 heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming, maar geen bouwvlak. Hoewel het bestemmingsplan deze term niet hanteert, kan het perceel beschouwd worden als 'erf' bij de woning. <u>Coalitieakkoord:</u> Het opnemen van gemengde bestemmingen, zoals verwoord in het coalitieakkoord, is bedoeld om meer flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van bestaande gebouwen te brengen. 6. Bijzondere noodzaak: Het verband tussen het verlenen van (een vorm van) mantelzorg en de realisatie van een extra woning wordt door ons niet gezien. De individuele behoefte en noodzaak wordt daarbij ook afgewogen op het algemene ruimtelijke belang en het voorkomen van ongewenste precedentwerking van de bouw van een extra woning. 7. Ook van de nadere toelichting hebben wij kennis genomen. In de diverse onderdelen is onze reactie hierop meegenomen. Ook de toelichting heeft niet tot een andere stellingname geleid. Binnen het geschetste kader en de uitgangspunten ontvangt u aanvullend zo spoedig mogelijk nader ambtelijk bericht op uw vragen.
16 Bedrijventerrein Maaldrift	
Betrokkene is er niet van overtuigd dat de bestaande legale bedrijfsactiviteiten in het voorontwerp-plan (op een juiste wijze) positief bestemd zijn.	De bestaande activiteiten van het bedrijf zijn volledig positief bestemd. Deze activiteiten behoren tot de volgende milieucategorieën: - tankstation (diesel) voor pashouders: cat. 2; - opslag van vloeibare brandstoffen: cat. 4.1; - opslag van tot vloeistof verdichte gassen: cat. 4.2. De eerstgenoemde activiteit kan worden getypeerd als een detailhandelsactiviteit, de andere twee zijn ten behoeve van de groothandel. Het nieuwe beleid beoogt op het bedrijventerrein Maaldrift bedrijfsactiviteiten te accommoderen in de categorieën 2 tot en met 3.2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Voor een bedrijfsactiviteit die niet in de SvB vermeld is of daarin behoort tot categorie 4.1 en die naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot

	de wel toegelaten categorieën, kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van dit uitgangspunt. Verder sluit het nieuwe beleid vestiging van detailhandel uit, vormen van perifere detailhandel uitgezonderd. Alle activiteiten van het bedrijf zijn in het nieuwe beleid dus in principe niet toegestaan. Omdat het echter om bestaande activiteiten gaat en het nieuwe plan niet beoogt bestaande bedrijfsactiviteiten actief uit te plaatsen, is het bedrijf positief bestemd, nl. als groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen, w.o. vloeistoffen met een opslagcapaciteit kleiner dan 100.000 m³ en tot vloeistof verdichte gassen, annex tankstation (diesel, voor pashouders). Op de verbeelding zal de bedrijfslocatie hiertoe een aanduiding krijgen.
De staat van bedrijfsactiviteiten wijkt af van de VNG lijst 2009. De activiteiten zijn onder te verdelen in oliehandelactiviteiten en tankstation. Op de oliehandelactiviteiten is SBI-code 46712 groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen van toepassing. Vervolgens is specifiek sprake van 1 vloeistoffen o.c. <100.000 en 2 "tot vloeistof verdichte gassen" deze laatste subcategorie maakt dat de activiteiten ingeschaald worden als categorie 4.2 De SBI code is opgenomen in bestemmingsplan maar voorziet niet in "tot vloeistof verdichte gassen". Het lijkt erop dat ook om die reden bestaande activiteiten deels zijn wegbestemd, terwijl uit de toelichting volgt dat het de bedoeling is om de activiteiten positief te bestemmen. In de staat van bedrijfsactiviteiten zijn (benzine)servicestations alleen in de kop van de categorie opgenomen doch niet als feitelijk toegestane categorie met benodigde onderverdeling (SBI code 473, derde lid)	Zie beantwoording hierboven.
Voor zover het de bedoeling is geweest om een deel van de bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen via artikel 3.1 onder h, lijkt het erop dat deze bepaling is geschreven voor tankstation maar niet voor oliehandel. Als het de bedoeling is geweest om de bepaling op te nemen om de bedrijfsvoering positief te bestemmen dan dient de bepaling uitgebreid en verduidelijkt te worden. Bovendien is deze bepaling nu van toepassing op alle percelen die de bestemming Bedrijventerrein (B-bt) hebben terwijl dat niet de bedoeling kan zijn.	Zie beantwoording hierboven.
17 Veiligheidsregio Haaglanden	
De veiligheidsregio geeft een aantal adviezen op de in het plangebied aanwezige zaken wat betreft externe veiligheid. In zijn reactie van 1 juni 2012 adviseert de plv. regionaal brandweercommandant de volgende kans- en effectreducerende maatregelen te treffen: 1. binnen de in het bestemmingsplan aanwezige belemmeringenstroken (van hogedrukaardgasleidingen) geen bebouwing toestaan; 2. binnen de belemmeringenstroken geen tenten, caravans, etc. toestaan; 3. bij ver- en nieuwbouw van verblijfsobjecten in het plangebied een technische voorziening te plaatsen waarmee de ventilatie kan worden uitgeschakeld;	Naar aanleiding van dit advies benadrukken wij dat het onderhavige plan geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoogt en dat de externe veiligheidsrisico's in het plangebied klein zijn. Van de hierboven vermelde adviezen van de plv. regionaal brandweercommandant zijn alleen de onder 1 en 2 genoemde zaken in een bestemmingsplan te beïnvloeden. Voor de tracés van hogedrukaardgasleidingen is in dit plan de dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen, waarbij een belemmeringenstrook van 4 dan wel 5 m aan weerszijden van de leidingen is toegekend. Binnen deze belemmeringenstrook geldt een bouwverbod. Hiermee komen wij tegemoet aan het onder 1 vermelde advies. Daarnaast geldt een verbod voor het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid en onder b van de

4.	in calamiteitenplannen van bedrijven, maatschappelijke en recreatieve bestemmingen worden scenario's van een ongeval met een risicobron gevaarlijke stoffen verwerkt, waarin ook de handelingsperspectieven worden meegenomen;	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
5.	bij evt. verbouw of (vervangende) nieuwbouw van verblijfsobjecten binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen vluchtwegen te realiseren aan de van de risicobronnen afgekeerde zijde;	Het onder 2 vermelde advies zou een beperking van het thans toegestane (en gerealiseerde) gebruik vergen. Wij achten dit een onevenredige aantasting van de bestaande rechten van de exploitant van het kampeerterrein. Gelet op de liggingsdiepte is de kans klein te achten dat het plaatsen van tenten, caravans en auto's schade toebrengt aan de aardgasleidingen. De leidingbeheerder heeft ook verklaard geen bezwaar te hebben tegen een dergelijk gebruik. Wij zullen de exploitant verzoeken erop toe te zien dat recreanten bij het gebruik van de belemmeringenstroken rekening houden met de aanwezigheid van een hogedrukaardgasleidingen.
6.	het (periodiek) informeren van bewoners en andere gebruikers van het plangebied over de externe veiligheidsrisico's, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren op incidenten (risicocommunicatie).	De onder 3 en 5 vermelde adviezen betreffen aangelegenheden die aan de orde zouden kunnen komen bij het behandelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. De bevoegdheid van het bevoegd gezag in het kader van de Wabo strekt echter niet zover dat de genoemde voorzieningen kunnen worden voorgeschreven. Anders gezegd: wanneer een aanvraag deze voorzieningen niet bevat kan het bevoegd gezag de gevraagde omgevingsvergunning daar niet op weigeren. Het bevoegd gezag kan de aanvrager wel vrijblijvend adviseren de genoemde voorzieningen op te nemen in zijn plan. Wij overwegen op deze wijze invulling te geven aan de onder 3 en 5 vermelde adviezen.
18 Gemeente Voorschoten		Tot slot zal de gemeente in het kader van het regionale risicocommunicatiebeleid bewoners en andere gebruikers van het plangebied informeren over de externe veiligheidsaspecten. Daarbij zullen de wijze van alarmeren en het handelingsperspectief aan bod komen. Bedrijven en instellingen kunnen aan de hand van deze informatie ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen integreren in hun (bedrijfs)noodplannen.
Het gemeentebestuur ziet geen aanleiding voor een reactie.		Hier wordt kennis van genomen.
19 Gemeente Leiden		
Het voorontwerp geeft het gemeentebestuur geen aanleiding tot opmerkingen.		Hier wordt kennis van genomen.