



**Bestemmingsplan
Herenweg 14b, Rijnsaterwoude**

Nota van beantwoording zienswijzen

juli 2018

Het ontwerpbestemmingsplan Herenweg 14b Rijsaterwoude heeft van 19 april t/m 30 mei 2018 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal 5 zienswijzen ontvangen. Omdat zienswijzen 3 t/m 5 qua inhoud (nagenoeg) uniform zijn is er bij deze zienswijzen gekozen voor één beantwoording. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Bij elke zienswijze is per punt aangegeven of het tot een wijziging van het bestemmingsplan heeft geleid.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een zienswijze ingediend, deze is samengevat en van een reactie voorzien onder zienswijze 1. De Omgevingsdienst West-Holland en de provincie Zuid-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.	Reclamant stelt dat het bouwvlak in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering ligt. Het bouwen kan worden vergund als er wordt voldaan aan beleidsregel 19 Bouwen van het hoogheemraadschap. Hierin staat o.a. dat de kruin van de kering niet bebouwd mag worden. De groene lijn illustreert de kering met aan weerszijden een breedte van 0,75 m (zie onderstaand plaatje). Aangezien het bouwvlak op de groene lijn en dus op de kruin ligt, kan op deze 1,5 m van het bouwvlak niet gebouwd worden. Reclamant onderkent dat zij het plan in een eerder stadium scherper had moeten beoordelen. 	De zienswijze leidt tot een aanpassing op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak zal dusdanig gedraaid en aangepast worden, dat het buiten de kruin en de bijbehorende beschermingszone (in totaal 1,5 m) komt te liggen.
Zienswijze 2		
1.	Reclamant stelt dat het volstrekt onduidelijk is op welke grond en basis de gemeente welwillend is om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning op Herenweg 14b en verzoekt de raad om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het eerste argument dat aangedragen wordt is dat er zich geen bouwvlak op het perceel bevindt dat voor bewoning is aangemerkt (buiten de reeds bestaande bebouwing).	Het betreffende perceel heeft momenteel al de bestemming Wonen, met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Gezien het feit dat het perceel al bestemd is voor Wonen, kan er beargumenteerd worden dat hier al woningbouw was voorzien. Er ontbreekt enkel een bouwvlak, dat door middel van deze bestemmingsplanwijziging toegevoegd wordt. Het ontbreken van het bouwvlak is dan ook juist waarom er een bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.

2.	Reclamant stelt ten tweede dat de noodzaak voor de nieuwe woning om af te wijken van beleid en bestemmingsplan ontbreekt, aangezien de bewoner al een woning ter plaatse heeft.	De initiatiefnemer is op leeftijd en enigszins slecht ter been. Hij wil graag op deze plek in Rijsaterwoude blijven wonen en voorziet met de bouw van een bungalow in zijn eigen wensen: een woning die gelijkvloers is. De huidige woning van de initiatiefnemer wordt na de realisatie van een woning op Herenweg 14b overbodig en zal dan ook hoogstwaarschijnlijk verkocht worden. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
3.	Reclamant stelt als derde dat de bouw inbreuk maakt op het landschappelijke karakter van lintbebouwing met doorzichten op het open landschap.	De Herenweg kenmerkt zich door het langgerekte lint met aan beide zijdes bebouwing. Het kan niet ontkend worden dat de realisatie van wat voor bebouwing dan ook het doorzicht naar het achterliggende landschap zal beperken. Echter, de woning die de initiatiefnemer voor ogen heeft sluit aan bij de positionering en oriëntatie van de bestaande bebouwing aan die zijde van het lint. Bovendien zijn de maximale toegestane maten van goot- en bouwhoogte gewijzigd t.o.v. van het plan dat eerder in de gemeenteraadsvergadering is behandeld. Deze zijn aangepast naar de maten van de woning die de initiatiefnemer voor ogen heeft: de goothoogte is geschrapt en de maximale bouwhoogte is naar 4 m gebracht. Dit in tegenstelling tot wat er over het algemeen aan de Herenweg in de directe omgeving is toegestaan: respectievelijk een goothoogte van 4 tot 6 m en een maximale bouwhoogte van 8 tot 10 m. Ook is het bouwvlak aanzienlijk verkleind ten opzichte van het vorige plan. Daarnaast zullen er nog steeds doorzichten zijn langs de woning. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
4.	Reclamant is van mening dat de gemeente spaarzaam om dient te gaan met de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw volgens haar eigen beleid en het beleid van de provincie Zuid-Holland en de beperkingen die dit oplegt. Deze locatie/situatie verdient het niet om een uitzondering te zijn.	De provincie Zuid-Holland is in aanloop naar dit bestemmingsplan benaderd in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro). De provincie Zuid-Holland heeft laten weten wat betreft dit voornemen “geen strijdigheid met provinciale belangen” te zien en dat het plan wat hen betreft dus akkoord is. Initiatieven zullen per geval bekeken en beoordeeld worden, er is dus sprake van maatwerk. In de recent geactualiseerde en vastgestelde Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie staat bij het dorpsperspectief van Rijsaterwoude: <i>“Bewoners zien vooral kansen voor woningbouw aansluitend bij de lokale wensen. Nieuwe woningen moeten ruimte geven aan starters uit het dorp of ouderen die kleiner willen gaan wonen.”</i> De initiatiefnemer is op leeftijd, wil graag op deze plek in Rijsaterwoude blijven wonen en voorziet op deze manier in de eigen behoefte: een woning die gelijkvloers is. Gesteld zou kunnen worden dat er hier dus sprake is van het toevoegen van een ontbrekend woningtype zodat er voldaan wordt aan de uitgesproken ambitie uit de MRSV om met nieuwe woningen ruimte te geven aan ouderen die kleiner willen gaan wonen. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
5.	Reclamant stelt dat de woning ter plekke geen ontbrekend woningtype toevoegt aan het dorp en ook geen toegevoegde waarde voor de recreatieve waarde van Rijsaterwoude of	Hier wordt korthedshalve verwezen naar punt 4 van deze zienswijze.

	Kaag en Braassem is.	
6.	Reclamant stelt dat er waarschijnlijk veel vergelijkbare kadastrale situaties langs de Herenweg zijn die op basis van een precedent eenzelfde behandeling wensen. Dit heeft vergaande negatieve gevolgen voor het landschappelijk karakter.	De percelen langs de Herenweg waar op het eerste oog nog ruimte zou zijn voor het toevoegen van een woning in het lint, hebben niet de bestemming Wonen. Gezien het feit dat het perceel Herenweg 14b al de bestemming Wonen heeft, kan er beargumenteerd worden dat hier al woningbouw was voorzien. Er ontbreekt enkel een bouwvlak, dat door middel van deze bestemmingsplanwijziging toegevoegd wordt. Van precedentwerking is geen sprake, omdat elk perceel anders is, ten opzichte van de omgeving, de ligging en het perceel op zichzelf. In de omgeving is dus geen geheel vergelijkbare situatie aanwezig wat tot een algemene precedentwerking zou kunnen leiden. Wanneer er voor een ander perceel een dergelijke aanvraag zou komen zou die op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld en zorgvuldig moeten worden afgewogen. Hierdoor kan men zich nooit beroepen op het gelijkheidsbeginsel. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
Zienswijze 3 t/m 5		
1.	Reclamant stelt dat de gemeenteraad zich recent nog tegen woningbouw op dit perceel uitgesproken heeft en dat de situatie niet is veranderd. Het is wederom een aanvraag voor een woning, maar dan met één bouwlaag. Dit ontwerpbestemmingsplan komt overeen met het amendement wat door onvoldoende draagvlak in de besluitvormende raadsvergadering uiteindelijk werd ingetrokken.	Op 12 maart 2018 heeft een merendeel van de gemeenteraad (11 stemmen tegen, 10 stemmen voor) zich uitgesproken tegen het plan. In het raadsbesluit is te lezen dat <i>“de gemeenteraad het bij meerderheid niet eens is met de bouwhoogte van het ingediende bouwplan, omdat de hoogte ruimtelijk gezien als onaanvaardbaar wordt geacht.”</i> Er heeft geen stemming plaatsgevonden omtrent het amendement. Uit de vergadering zelf bleek dat er wel een meerderheid gecreëerd zou kunnen worden voor een plan met een lagere bouwhoogte. Bovendien staat het eenieder vrij om een plan (opnieuw en eventueel gewijzigd) in te dienen. Het plan wordt als een nieuw plan behandeld en heeft bijvoorbeeld dan ook wederom zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
2.	Reclamant stelt dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid dat verwoord is in de Visie Ruimte en Mobiliteit en het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. Verdichting en verdikking van de linten moet worden voorkomen en de doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap dienen intact te blijven. Ten aanzien van boezemlinten als de Herenweg is daarbij in het bijzonder benadrukt dat nieuwe bebouwing maar zeer beperkt mogelijk is. Stedelijke ontwikkeling dient primair plaats te vinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Om die reden ligt het volgens reclamant niet voor de hand woningbouw buiten de kern van Rijnsaterwoude toe te staan. Herenweg 14b ligt buiten de kern, buiten BSD.	In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is een kaart opgenomen met de titel 'Beter benutten bebouwde ruimte'. Het perceel Herenweg 14b valt binnen de contouren op deze kaart. Het kan niet ontkend worden dat de realisatie van wat voor bebouwing dan ook het doorzicht naar het achterliggende landschap zal beperken. Echter, de woning die de initiatiefnemer voor ogen heeft sluit aan bij de positionering en oriëntatie van de bestaande bebouwing aan die zijde van het lint. Bovendien zijn de maximale toegestane maten van goot- en bouwhoogte gewijzigd t.o.v. van het plan dat eerder in de gemeenteraadsvergadering is behandeld. Deze zijn aangepast naar de maten van de woning die de initiatiefnemer voor ogen heeft: de maximale goothoogte is geschrapt en de maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 4 m. Dit in tegenstelling tot wat er over het algemeen aan de Herenweg in de directe omgeving is toegestaan: respectievelijk een goothoogte van 4 tot 6 m en een maximale bouwhoogte van 8 tot 10 m. Ook is het bouwvlak aanzienlijk verkleind ten opzichte van het vorige plan. Daarnaast zullen er nog steeds doorzichten zijn langs de woning. Bovendien is de provincie Zuid-Holland in aanloop naar dit bestemmingsplan benaderd in het kader van het

		vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro). De provincie Zuid-Holland heeft in een reactie laten weten wat betreft dit voornemen “geen strijdigheid met provinciale belangen” te zien en dat “het plan wat hen betreft dus akkoord is”. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
3.	Reclamant stelt dat het bouwvlak deels op de kruin van de dijk ligt en dat het niet is toegestaan deze te bebouwen.	Hier wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.
4.	Reclamant stelt dat het niet te begrijpen is waarom de uitkomst van de provinciale toets van het eerder in 2017 ingediende ontwerpbestemmingsplan positief was. Bovendien wordt er gesteld dat – volgens bij de gemeente ingewonnen informatie – het plan niet opnieuw aan de provincie ter toetsing is voorgelegd.	Het bestemmingsplan is op de door de provincie Zuid-Holland opgestelde manier aangeleverd in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro). De provincie Zuid-Holland heeft in een reactie laten weten wat betreft dit voornemen “geen strijdigheid met provinciale belangen” te zien en dat “het plan wat hen betreft dus akkoord is”. Bovendien is hetgeen gesteld wordt onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 april 2018 wederom via een E-formulier aan de provincie aangeboden. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
5.	Reclamant stelt dat er onjuistheden in de toelichting van het bestemmingsplan staan: 1. In paragraaf 3.2.3 staat dat de kade ongewijzigd blijft en dat het achterliggende landschap zichtbaar blijft vanaf de Herenweg. Dit is in de ogen van de reclamant onjuist. Het zicht vanaf de Herenweg op de kade en op het achterliggende landschap wordt belemmerd door de bouw van een nieuwe woning. 2. Het is onterecht dat de ruimte voor ruimte-regeling niet is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude/Oost. Deze regeling is van toepassing verklaard op percelen als het plangebied om te voorkomen dat (voormalig) agrarische grond wordt volgebouwd.	1. Het kan niet ontkend worden dat de realisatie van wat voor bebouwing dan ook het doorzicht naar het achterliggende landschap zal beperken. Echter, de aantasting blijft beperkt door het verkleinen van toegestane maximale maten. Daarnaast zal het achterliggende landschap nog zichtbaar blijven met doorzichten langs de woning. 2. Er wordt een procedure doorlopen voor een bestemmingsplanwijziging, omdat het voornemen van de initiatiefnemer niet passend is binnen het bestemmingsplan. Een postzegelbestemmingsplan wordt opgesteld, omdat er afgeweken moet worden van de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. Dat is in dit geval niet anders. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
6.	Reclamant stelt dat het niet duidelijk wordt uit het E-formulier wat er getoetst wordt en hoe er tot bepaalde conclusies gekomen wordt. Zo luidt het antwoord op de vraag ‘Is er voor de beoogde ontwikkeling sprake van een positief en gemotiveerd advies van de regio over de behoefte aan woningen?’ kortweg ‘ja’. Naar aanleiding hiervan heeft reclamant de gemeente gevraagd om het genoemde advies. Hierop is door de gemeente per mail geantwoord dat in het kader van een dergelijke ontwikkeling niet apart advies gevraagd hoeft te worden aan de regio, maar dat het volstaat om in de toelichting te motiveren dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de regio (zie paragraaf 3.3 van de toelichting).	Het E-formulier is door de provincie Zuid-Holland ontwikkeld voor andere partijen om digitaal plannen aan te leveren. Veel vragen kunnen enkel met ‘ja’ of ‘nee’ beantwoord worden. Op de verschillende beleidstukken e.d. in relatie tot het initiatief wordt vervolgens uitgebreid ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Dat is de werkwijze voor elk ruimtelijk plan. In dit specifieke geval is er sprake van de realisatie van één woning. Uit jurisprudentie is gebleken dat plannen tot en met elf woningen niet getoetst hoeven te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt en dus ook niet zo specifiek met de regio hoeven te worden afgestemd. Het E-formulier is dan ook enigszins misleidend. Wat er met die specifieke vraag bedoeld wordt, is of de ontwikkeling passend is binnen de afspraken die in de regio zijn gemaakt (woonvisie, etc.) en dat is het geval.

		Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
7.	Reclamant stelt dat er in de komende jaren in de gemeentes Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Kaag en Braassem samen nog maar 1.000 nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Reclamant stelt dat volgens de Regionale Woonagenda 2017 van Holland Rijnland de woningbouwinitiatieven aan een aantal provinciale eisen moeten voldoen, zoals dat de woning gelegen moet zijn bij een openbaar vervoer knooppunt. Er zouden nog geen afspraken gemaakt zijn met Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop over het aantal nog te bouwen woningen.	Het klopt dat er volgens de woningbehoefteraming (WBR) nog maar een beperkt aantal woningen gebouwd mag worden. Echter, dit is een aantal op papier. De provincie heeft de regels aangescherpt om te zorgen dat er niet gebouwd wordt voor 'toekomstige leegstand'. Het belangrijkste is dat er wordt gezorgd dat de daadwerkelijke hoeveelheid gerealiseerde woningen onder de 100% blijft. Daarnaast is de behoefte aan nieuwe woningen momenteel nog enorm. Wel zal er voorlopig meer gestuurd worden op kwaliteit (sociaal, huur, zorg, ouderen, etc.). Initiatiefnemer is voornemens een seniorenwoning te bouwen die gelijkvloers is en dus onder kwaliteit geschaard kan worden. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
8.	Reclamant stelt dat het gemeentelijk beleid voorgenomen ontwikkeling in de weg staat. In de recent geactualiseerde MRSV staat: "In de overige kernen wordt kleinschalige nieuwbouw ontwikkeld als er behoefte is aan toevoeging van een woningsegment. Dit betekent dat de gemeente in die kernen alleen meewerkt aan initiatieven die kwaliteit aan de bestaande woonkern toevoegen." Aangezien het hier de realisatie van een vrijstaande woning op particulier initiatief betreft en er al in ruime mate vrijstaande woningen in Rijsaterwoude zijn, zou de behoefte van deze ontwikkeling niet aangetoond kunnen worden volgens reclamant.	In de recent geactualiseerde en vastgestelde Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie staat bij het dorpsperspectief van Rijsaterwoude: <i>"Bewoners zien vooral kansen voor woningbouw aansluitend bij de lokale wensen. Nieuwe woningen moeten ruimte geven aan starters uit het dorp of ouderen die kleiner willen gaan wonen."</i> De initiatiefnemer is op leeftijd, wil graag op deze plek in Rijsaterwoude blijven wonen en voorziet op deze manier in de eigen behoefte: een woning die gelijkvloers is. Gesteld zou kunnen worden dat er hier dus sprake is van het toevoegen van een ontbrekend woningtype zodat er voldaan wordt aan de uitgesproken ambitie uit de MRSV om met nieuwe woningen ruimte te geven aan ouderen die kleiner willen gaan wonen. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
9.	Reclamant suggereert dat de initiatiefnemer niet zelf in de woning zal gaan wonen, maar deze al verkocht zou hebben. Reclamant verzoekt hier rekening mee te houden en anders eventueel een voorwaarde op te nemen dat verkoop aan of ingebruikname door een derde binnen een periode van 5-10 jaar niet is toegestaan.	Het gestelde is niet relevant voor de procedure van deze bestemmingsplanwijziging. Het beoogde woningtype (gelijkvloerse seniorenbungalow) wordt als kwaliteit aangemerkt. Het doet er dan niet toe – als de bewering over de verkoop al zou kloppen – of de initiatiefnemer er gaat wonen of dat een ander de seniorenwoning betreedt. Bovendien wordt een dergelijke voorwaarde nooit opgenomen bij een particulier initiatief, enkel bij sociale koopwoningen om de doorverkoop binnen een bepaald aantal jaar tegen te gaan. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
10.	Reclamant stelt dat de Nota Inbreidingslocaties 2011 geen ruimte biedt voor het toestaan van woningbouw op het beoogde plangebied. Het uitgangspunt van deze nota is namelijk dat zelfstandige ontwikkelingen als dit initiatief uitsluitend plaatsvinden binnen de rode contour. In paragraaf 3.4.2 van de toelichting wordt gesteld dat de planlocatie buiten de rode contour van Rijsaterwoude ligt.	De Nota Inbreidingslocaties is vastgesteld in 2011 en is daarmee een gedateerd document. In 2014 heeft de provincie bij de vaststelling van de VRM de 'rode contouren' losgelaten. Hiervoor in de plaats is de kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' gekomen. In paragraaf 2.2.1 van de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt toegelicht dat de nieuwe contouren op deze kaart gezien worden als 'het bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. De ontwikkeling aan de
	Ten aanzien van de lintbebouwing die wel binnen de rode contour is gelegen, wordt in de	

	nota aangegeven dat er wordt gestreefd naar behoud van het huidige open karakter van het landschap en dat er gewaakt moet worden voor verstorende nieuwbouw en overmatige verstening.	Herenweg 14b betreft dus geen uitbreidingslocatie in het buitengebied, maar een inbreidingslocatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De woning die de initiatiefnemer voor ogen heeft sluit aan bij de positionering en oriëntatie van de bestaande bebouwing aan die zijde van het lint dat bestaat uit verschillende architectuurstijlen. Daarmee kan er geen sprake zijn van verstorende nieuwbouw. Bovendien zijn de maximale toegestane maten van goot- en bouwhoogte gewijzigd t.o.v. van het plan dat eerder in de gemeenteraadsvergadering is behandeld. Deze zijn aangepast naar de maten van de woning die de initiatiefnemer voor ogen heeft: de maximale goothoogte is geschrapt en de maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 4 m. Dit in tegenstelling tot wat er over het algemeen aan de Herenweg in de directe omgeving is toegestaan: respectievelijk een goothoogte van 4 tot 6 m en een maximale bouwhoogte van 8 tot 10 m. Ook is het bouwvlak aanzienlijk verkleind ten opzichte van het vorige plan. Daarnaast zullen er nog steeds doorzichten zijn langs de woning. Hiermee blijft de 'verstening' van het gebied beperkt. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van paragraaf 3.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
11.	Reclamant stelt dat het vreemd is dat er geen tweede agrarische bedrijfswoningen gebouwd mogen worden, maar dat er wel een 'derde' woning op een niet-agrarisch perceel wordt toegestaan.	Het beleid om geen tweede agrarische bedrijfswoningen toe te staan komt voornamelijk vanuit provinciaal beleid. Als gemeente conformeren wij ons aan dit beleid en dit is ook opgenomen in het afwijkingenbeleid dat recentelijk herzien is. Bovendien voorziet een tweede bedrijfswoning in een andere behoefte dan een burgerwoning. Daarnaast heeft het betreffende perceel momenteel al de bestemming Wonen, er ontbreekt enkel een bouwvlak. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
12.	Reclamant stelt dat, indien de gemeenteraad medewerking verleent aan de voorgenomen woningbouw op het perceel Herenweg 14b, precedentwerking op de loer ligt. Reclamant stelt er mee bekend te zijn dat voor ten minste drie andere percelen (nr. 1839, 2621 en 2672) in de directe omgeving van het plangebied plannen bestaan voor de ontwikkeling van woningbouw. De eigenaren van die percelen zouden met een soortgelijk verzoek beroep kunnen doen op het gelijkheidsbeginsel.	De drie percelen die worden benoemd in de zienswijze hebben de bestemming Agrarisch. Het perceel Herenweg 14b heeft al de bestemming Wonen, er ontbreekt enkel een bouwvlak dat door middel van deze bestemmingsplanwijziging toegevoegd wordt. Van precedentwerking voor de genoemde percelen kan dan ook geen sprake zijn, waardoor men zich nooit kan beroepen op het gelijkheidsbeginsel. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
13.	Reclamant stelt dat het perceel momenteel naast de bestemming 'Wonen' ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' heeft. In het bestemmingsplan Buitengebied Oost is bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen en nieuwbouw is geen geval is toegestaan. Door genoemde functieaanduiding en de bijbehorende strenge regels voor het bouwen van woningen (ruimte voor ruimte) los te laten voor Herenweg 14b,	Van precedentwerking is geen sprake, omdat elk perceel anders is, ten opzichte van de omgeving, de ligging en het perceel op zichzelf. Naar verwachting zal er nergens in de gemeente een geheel vergelijkbare situatie zijn wat tot een algemene precedentwerking zou kunnen leiden. Wanneer er voor een ander perceel een dergelijke aanvraag zou komen zou die op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld en zorgvuldig moeten worden afgewogen. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.

	wordt een precedent geschapen voor andere voormalige agrarische percelen.	
14.	Reclamant stelt dat er met de bouw van een woning sprake is van een intensivering van de gebruiksmogelijkheden. Dit zou betekenen dat er weldegelijk verkennend bodemonderzoek plaats zou moeten vinden. Reclamant stelt dat zolang voornoemd bodemonderzoek niet is uitgevoerd, het bestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijsaterwoude' niet vastgesteld kan worden.	De Omgevingsdienst West-Holland bevestigt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingsplanwijziging, maar doordat het gebruik van het perceel verandert bodemonderzoek wel noodzakelijk is voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Dit is precies wat er staat in paragraaf 4.2 van de toelichting: <i>"Te zijner tijd zal bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moeten worden dat de actuele bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. De omgevingsvergunning zal niet verleend worden zonder dat met een bodemonderzoek is aangetoond dat dit het geval is."</i> Het bestemmingsplan kan dus weldegelijk vastgesteld worden met dit voorbehoud. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
15.	Reclamant stelt dat er archeologisch onderzoek plaats moet vinden alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.	Het klopt dat er aanvullend archeologisch onderzoek nodig is bij een ingreep die groter is dan 150 m² en graaf- of heiwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld. Wanneer aangetoond kan worden dat aan één van de twee voorwaarden voldaan wordt, is niet langer een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De ontwerptekeningen zullen ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst worden aan deze voorwaarden. Dan zal moeten blijken of er aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Dit is ook precies wat er staat in paragraaf 4.7 van de toelichting: <i>"Deze onderzoeksverplichting is in het bestemmingsplan geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal getoetst worden aan de bepalingen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Daaruit moet blijken of aanvullend onderzoek noodzakelijk is."</i> Het bestemmingsplan kan dus weldegelijk vastgesteld worden met dit voorbehoud. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
16.	Reclamant stelt dat er advies ingewonnen dient te worden van het hoogheemraadschap van Rijnland. Dit advies moet vervolgens onderdeel zijn van de toelichting. Bovendien moet het hoogheemraadschap een vergunning verlenen voor het bouwen binnen de beschermingszone van 5 meter.	Gedurende deze bestemmingsplanprocedure is er intensief contact en afstemming geweest met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap geeft aan dat hun beleid "naar tevredenheid is opgenomen in de stukken". Bovendien wordt er in paragraaf 4.9.3 toegelicht dat om deze ontwikkeling ook waterhuishoudkundig mogelijk te maken er een separate procedure loopt bij het hoogheemraadschap. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
17.	Reclamant stelt dat het voorgenomen plan nooit is voorgelegd aan de direct omwonenden en dat zij zich bovendien nimmer positief hebben uitgelaten over de voorgenomen woningbouwontwikkeling.	De initiatiefnemer stelt het plan om te gaan bouwen op een informele wijze kenbaar te hebben gemaakt aan een drietal omwonenden. Hierover en over wat er is be- en uitgesproken bestaat een verschil van mening tussen de initiatiefnemer en de benaderde omwonenden. Daarnaast is het bestemmingsplan zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Hiermee is de publicatie conform de wettelijke vereisten. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.

18.	Reclamant stelt dat nieuwbouw in de directe omgeving van de rijksmonumentale boerderij afbreuk zal doen aan de uitstraling van deze authentieke en beschermenswaardige woning. Dat betekent volgens de reclamant dat er dus sprake zal zijn van planschade.	De nieuwbouw blijft op een dermate grote afstand van de monumentale boerderij, dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de uitstraling van dit pand. Bovendien zijn de woningen op nummer 12, 14a, 63, 65, 67 en 69 binnen een kortere afstand gelegen dan de toekomstige woning op 14b en al deze huizen zijn later gerealiseerd dan de monumentale boerderij op nummer 12a-14. Eventuele planschade zal verhaald worden op de initiatiefnemer. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
-----	--	--