

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herenweg 12a te Rijsaterwoude

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 januari t/m 25 februari 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen.

Van de overlegpartners is alleen van het hoogheemraadschap van Rijnland een inhoudelijke reactie ontvangen. Daarnaast is van een belanghebbende een zienswijze ontvangen.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND		
1.1	De boerderij ligt in de kernzone van de waterkering. Gezien de beperkingen die gelden vanwege dat feit is het verstandig om Rijnland vroegtijdig bij de verdere ontwikkeling van de plannen te betrekken.	v.k.a. Aanvrager is verplicht een keurvergunning aan te vragen.
1.2	Ook voor het verwijderen van de dam met duiker en het aanbrengen van bruggen in de primaire watergang en in de beschermingszone van waterkeringen zal vergunning moeten worden aangevraagd. Wij verzoeken u dit de initiatiefnemer aan te geven.	v.k.a. Aanvrager is verplicht een keurvergunning aan te vragen.
1.3	Met de nieuwe invulling van boerderij is het noodzakelijk dat de locatie wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.	v.k.a.
1. INDIENER 1		
1.1	De Toelichting dient nog te vermelden waarom het vigerende bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden biedt de plannen te realiseren.	In paragraaf 1.1. staat beschreven dat het toekennen van de aanduiding plattelandswoningen de reden voor de bestemmingsplanwijziging is.
1.2	De hoge bestemmingsplandichtheid (1 per 250 inwoners) bedreigt uniformiteit, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en uitvoeringsefficiëntie.	Bij elk bestemmingsplan is oog voor deze zaken door zoveel mogelijk aan te sluiten bij reeds bestaande plannen.
1.3	De toelichting voorziet niet in een onderzoek over de rentabiliteit van het plan en de geïntroduceerde nevenfuncties.	Dit hoeft ook niet. Het plan is uitvoerbaar, omdat het aan alle wet- en regelgeving voldoet. De financiële haalbaarheid betreft een verantwoording t.a.v. de gemeentelijke financiën. Bovendien is, gezien het feit dat het een bestemmingsplan op aanvraag is, reëel en haalbaar dat het gerealiseerd wordt. Als de aanvrager een dergelijk verzoek doet, mag verondersteld worden dat het plan financieel haalbaar is.

		Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden t.a.v. nevenfuncties, net zoals het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude. Dat is toelatingsplanologie. Of en hoe deze rendabel zijn, is t.z.t. aan de exploitant.
1.4	Het verplaatsen van de toegangsdam in noordelijke richting tast de cultuurhistorische waarde van de dam aan.	Het bestemmingsplan regelt niets over het al dan niet verplaatsen van de toegangsdam. Het bestemmingsplan maakt slechts binnen de bestemming water een brug of dam mogelijk. De concrete plannen worden t.z.t. door de daartoe bevoegde commissie van een advies voorzien.
1.5	De turfschuur wordt verplaatst, wat aanzienlijk gevolgen heeft voor het frontaanzicht en tast de cultuurhistorische waarde aan.	Het bestemmingsplan regelt niets over het al dan niet verplaatsen van de turfschuur. Het bestemmingsplan maakt slechts bijgebouwen mogelijk. De concrete plannen worden t.z.t. door de daartoe bevoegde commissie van een advies voorzien.
1.6	De verschuiving van bijgebouwen is in strijd met het provinciaal gebiedsprofiel Hollandse Plassen, dat doorzichten wil behouden.	Dit is onjuist. Het gebiedsprofiel zegt hierover niets, omdat het een reeds bestaand bouwvlak betreft en het hoofdgebouw hetzelfde blijft.
1.7	In 4.3.3 van de toelichting is een figuur opgenomen, die wellicht wijzigt in de besluitvorming van 11-03-2015, waardoor de waterkering wellicht wijzigt.	De waterkering is correct opgenomen. De waterkering is namelijk niet de waterkering van de Braassemermeer, maar die van de Vierambachtspolder. Deze zal niet wijzigen.
1.8	In de toelichting ontbreekt een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.	Dit staat in paragraaf 6.2.1. Deze ingediende zienswijzen en beantwoording daarvan komen in de volgende paragraaf.
1.9	In artikel 1 ontbreekt een definitie van plattelandswoning.	Deze zal ingevoegd worden.
1.10	Aangeven dat ter plaatse van de bouwaanduidingen 1 en 2 de bebouwing uitsluitend volgens de oorspronkelijke situering en met de oorspronkelijke maatvoering gebouwd mogen worden.	Dit is niet nodig, omdat over de concrete bouwplannen door de daartoe bevoegde commissie nog geadviseerd wordt.
1.11	De bouwaanduidingen 1 en 2 ontbreken op de digitale verbeelding.	Dit is onjuist. De aanduidingen staan op de digitale verbeelding.
1.12	De nevenfuncties dienen beperkt te worden tot één nevenfunctie wegens mogelijke aantasting van het monument, en hogere verkeersbelasting.	Niet het aantal nevenfuncties, maar de oppervlakte is de beperkende factor.
1.13	De nevenfuncties zouden helemaal geschrapt moeten worden als blijkt dat deze niet rendabel zijn.	Zie 1.3
1.14	In 3.4.1 zou nader omschreven moeten worden in hoeverre en tot hoever het bevoegd gezag mag afwijken.	De voorwaarden zijn duidelijk genoeg.
1.15	De genoemde voorwaarden onder 3.4.1 zouden ook moeten gelden voor 3.3.1.	De voorwaarden genoemd onder 3.4.1.b, c en f zullen ook aan 3.3.1 gekoppeld worden. Overigens geldt voor de voorwaarde f dat deze slechts beperkt kan gelden.

1.16	B&B zou beperkt moeten worden tot een aantal nachten per gast om langdurige bewoning te voorkomen.	Dit is ruimtelijk niet relevant en derhalve onnodig beperkend. Bovendien beperkt dit de rendabiliteit.
1.17	Artikel 5 komt niet overeen met artikel 21.3 van het bestemmingsplan kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude.	Het archeologie-artikel is overgenomen uit bestemmingsplan Kaag en Braassem West. Inhoudelijk komt het overeen met het genoemde artikel 21.3. Aanpassing is daarom niet nodig.
	Aanpassingen:	Definitie Plattelandswoning toevoegen in artikel 1: bedrijfswoning, die bewoond mag worden door derden, zoals bedoeld in de Wet Plattelandswoningen. De voorwaarden genoemd onder 3.4.1. b, c en f zullen ook aan 3.3.1 gekoppeld worden.

Wijzigingen n.a.v. zienswijze:

Vernummeren 1.34 – 1.41 naar 1.35-1.42

Invoegen (nieuw)

1.34 plattelandswoning: bedrijfswoning, waarin door derden gewoond mag worden, zoals bedoeld in artikel 1.1a Wabo.

Nummering tabel corrigeren (1^e rij hoeft geen nummering a te hebben)

3.3.1 invoegen na tabel:

voor het bepaalde onder 3.3.1 geldt aanvullend:

- *degeene die de activiteiten in de woning of in de bijbehorende bouwwerken zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;*
- *de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;*

voor het bepaalde onder 3.3.1 onder d geldt bovendien:

- *er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop of horeca als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.*

Ambtshalve wijzigingen:

- 1) Geconstateerd is dat het gehele agrarische bouwvlak herbestemd moet worden, omdat er anders een verdubbeling van het aantal bedrijfswoningen zou ontstaan. Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

Bestemming Agrarisch wijzigen in Agrarisch-1 (in toelichting, regels en verbeelding)

Vernummeren 3.1. a-e naar b-f.

Invoegen 3.1.a. bedrijfswoningen t.b.v. het agrarisch bedrijf bestemd met Agrarisch-2

Vernummeren artikelen 4-13 naar 5-14, invoegen nieuw artikel 4.

Artikel 4: Agrarisch-2

Regels: idem aan Buitengebied Jacobswoude, met dien verstande dat geen bedrijfswoning is toegestaan, omdat de bijbehorende bedrijfswoning(en) binnen de bestemming Agrarisch 1 staan.

Plankaart:

toevoegen resterend agrarisch bouwvlak (conform Buitengebied Jacobswoude) met de bestemming Agrarisch-2. Waterkering opnemen cf Legger. Archeologie opnemen cf beleid (tot aan sloot).

- 2) De aanvrager heeft aangegeven dat indien verhuur/verkoop niet slaagt, hij de nevenfuncties mogelijk zelf wil gebruiken. Omdat dit opnieuw zou leiden tot een uitgebreide procedure, wordt hiervoor een binnenplanse afwijking ingevoegd.

Vernummeren 3.4.1.c t/m f naar d t/m g.

Invoegen:

3.4.1.c. in afwijking van het bepaalde onder b en artikel 3 lid 3.1 kan het bevoegd gezag toestaan dat de activiteiten uitgevoerd worden door de bewoner van de direct naastgelegen woning;

- 3) Overige ambtshalve wijzigingen

3.2.1.b "plattelandswoningen" vervangen door "woningen"