

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota/ Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan

**‘Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder’
(ID-nr: NL.IMRO.1916.meeslouwerpolder-VG01)**

Raadsvergadering 5 oktober 2021
Behorende bij raadsbesluit **xxxxx**

Paraaf griffier,

Zienswijzennota bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder’

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder’ (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen van vrijdag 11 september tot en met donderdag 22 oktober 2020.

In de periode van terinzagelegging zijn er in totaal 18 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn, met uitzondering van één, allen binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn allen ontvankelijk. In paragraaf 2.2. volgt hierover een nadere uitleg.

1.1 Leeswijzer

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende ‘zienswijzennota bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder”’ omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In de tabel op pagina’s 3 en 4 is aangegeven van wie de zienswijzen afkomstig zijn en wanneer de betreffende mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen zijn ingediend.

De Wet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de AVG is deze zienswijzennota, voor zover het natuurlijke personen betreft, geanonimiseerd. Meer hierover leest u in paragraaf 2.3.

In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De betreffende zienswijzen zijn afzonderlijk samengevat en voorzien van de reactie van de gemeenteraad met de daarbij behorende conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan.

Verder bevat de zienswijzennota in hoofdstuk 4 de wijzigingen die in het nog vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen betreffen de aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen als gevolg van tekstuele correcties, nieuwe gegevens en/of gewijzigde inzichten. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder”. Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan en, indien vereist, op de verbeelding.

2 Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder” zijn daarover 18 unieke¹ schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In paragraaf 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

De ontvankelijke zienswijzen zijn vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 Overzicht zienswijzen

Nr.	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen	Wijze
1	ABB NL (1)	Jupiter 420	2675 LX Honselerdijk	9 oktober 2020	Aangetekende post & per mail
2	Cumela (1)	Nijverheidsstraat 13	3861 RJ Nijkerk	20 oktober 2020	Aangetekende post & per mail
3	Indiener(s) zienswijze 3	Anoniem	Anoniem	20 oktober 2020	Per post
4	Rijkswaterstaat	Boompjes 200	3011 XD Rotterdam	15 oktober 2020	Per post
5	Rombou (1)	Jufferenwal 30	8000 AK Zwolle	22 oktober 2020	Per post, per mail & per aangetekende post
6	Cumela (2)	Nijverheidsstraat 13	3861 RJ Nijkerk	22 oktober 2020	Per mail & per aangetekende post
7	Fontein Elektrotechniek & Deuraandrijvingen	Huyssitterweg 7	2266 HE Leidschendam	22 oktober 2020	Per post
8	Imagine Factory Productions B.V.	Huyssitterweg 7	2266 HE Stompwijk	22 oktober 2020	Per post
9	WLTM	Hoefweg 205 A	2664 LB Bleiswijk	22 oktober 2020	Per aangetekende post
10	Gasunie	Concourslaan 17	9700 AD Groningen	23 oktober 2020	Per aangetekende post
11	Cumela (3)	Nijverheidsstraat 13	3861 RJ Nijkerk	22 oktober 2020	Per aangetekende post & per mail
12	WLTM (2)	Hoefweg 205 A	2664 LB Bleiswijk	22 oktober 2020	Per aangetekende post
13	Indiener(s) zienswijze 13	Anoniem	Anoniem	22 oktober 2020	Per post

¹ Een unieke zienswijze wil zeggen: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer die door meerdere personen is ingediend.

14	Rombou (2)	Jufferenwal 30	8000 AK Zwolle	22 oktober 2020	Per post & per aangetekende post
15	ABB NL (2)	Jupiter 420	2675 LX Honselerdijk	12 oktober 2020	Per aangetekende post & per mail
16	ABB NL (3)	Jupiter 420	2675 LX Honselerdijk	20 oktober 2020	Per aangetekende post
17	ABB NL (4) Aanvulling op ABB (1,2,3)	Jupiter 420	2675 LX Honselerdijk	9 oktober 2020	Per aangetekende post & per mail
18	Provincie Zuid-Holland	Postbus 90602	2509 LP Den Haag	17 maart 2021	Per brief

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder’ heeft ter inzage gelegen van vrijdag 11 september tot en met donderdag 22 oktober 2020. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn per post zijn verstuurd, worden bij de gemeente als ingekomen geregistreerd op vrijdag 23 oktober 2020. Zienswijzen met als registratiedatum 23 oktober 2020 worden daarom in elk geval aangemerkt als zijnde tijdig ingediend.

Alle zienswijzen, die schriftelijk over het ontwerpbestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder” zijn ingediend, zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) en daarmee tijdig ingediend. De provincie Zuid-Holland heeft op 17 maart 2021 een zienswijze ingediend, deze zienswijze wordt ondanks het verlopen van de zienswijzetermijn meegenomen in de beantwoording. Reden hiervoor is dat de provincie Zuid-Holland (vanwege een onderlinge communicatiefout) niet conform de procesregels tijdig geïnformeerd is over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3. Anonimiseren zienswijzen

De Wet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indieners van zienswijzen worden hierna daarom niet met naam en toenaam genoemd. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon, tenzij zij onmiddellijk herleidbaar zijn tot een natuurlijk persoon.

De namen van deze ondernemingen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de zienswijzeprocedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Omdat de zienswijzen in de navolgende tekst elektronisch beschikbaar worden gesteld, zijn ze gerubriceerd op nummer (indiener(s) 1, indiener(s) 2 enz.), zodat de tekst geen NAW- gegevens van natuurlijke personen bevat.

Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, heeft de gemeente Leidschendam – Voorburg zelf een afzonderlijk document “Overzicht indieners zienswijzen bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder ” opgesteld. Dat overzicht wordt niet op papier dan wel elektronisch beschikbaar gesteld aan derden.

3. Beantwoording van de zienswijzen

3.1. Algemene reactie op de binnengekomen zienswijzen

Enkele zienswijzen en/of opmerkingen keren in vele zienswijzen terug, derhalve is gekozen om enkele zienswijzen van een algemeen antwoord te voorzien. In de individuele beantwoording van de zienswijze wordt vervolgens verwezen naar paragraaf 3.1.

1. Archeologische dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’.

In veel van de binnengekomen zienswijzen is de vraag gesteld of het opnemen van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ terecht dan wel noodzakelijk is. Met name op het toekennen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ zijn veel zienswijzen binnengekomen. De algemene strekking van de zienswijzen is dat in de toelichting wordt aangegeven dat bij de ontginning in het verleden archeologische waarden zijn verdwenen. De verschillende indieners van de zienswijzen stellen dat op hun eigen gronden bij ontwikkelingen in het verleden de grond reeds diep geroerd is en dat (kort gezegd) de dubbelbestemming zou moeten komen te vervallen.

Beantwoording van de zienswijze

Op basis van de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.1.2.2) kan de gemeente zich voorstellen dat er verwarring is ontstaan bij de indieners van de zienswijzen. Voorliggende Nota Zienswijzen voorziet daarom in een aanvullende toelichting om de noodzaak tot het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' & 'Waarde – Archeologie 4' nader te motiveren. De aanvullende motivering is ook opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent twee dubbelbestemmingen archeologie. Ter plaatse gelden archeologische waarde en (aantoonbare) verwachtingen, beide gaan altijd samen. Een aantoonbare archeologische verwachting is tevens een waarde, zoals ook bepaald in de Erfgoedwet en de Monumentenwet. Tevens zijn archeologische waarden en verwachtingen beiden een monument op basis van de landelijke wetgeving. Hierbij is er weer een onderscheid in beschermde monumenten en monumenten waaraan in het kader van het bestemmingsplan regels kunnen worden verbonden (aan activiteiten/vergunningen).

De gebieden met een lage waarde en/of verwachting zijn niet archeologisch 'leeg'. Gronden binnen het plangebied die in het verleden geroerd zijn kunnen nog altijd (sporen van) archeologische waarden bevatten. Ter plaatse van gronden met 'Waarde – Archeologie 4' is de kans op vondsten wel lager dan gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', dat blijkt ook terug in de bijbehorende planregels. Om deze reden is ter plaatse van de kleinste kans op archeologische vondsten (conform het gemeentelijke archeologische beleid) de lichtst mogelijke archeologische dubbelbestemming toegekend. Concreet betreft het hier bijvoorbeeld resten uit het (late) neolithicum op de oever van kreekjes en wadgeulen, bewoningsresten in en op stukken restveen, dijkjes etc. Deze waarden dienen op basis van het bestemmingsplan beschermd/veiliggesteld te worden.

Met het toekennen van het laagste archeologische beschermingsniveau(s) wordt zoveel als mogelijk tegemoetgekomen aan de zienswijzen, immers wordt daarmee bevestigd dat de kans op archeologische vondsten o.a. vanwege (graaf)werkzaamheden in het verleden klein zijn. De gemeente heeft desondanks de wettelijke plicht om archeologie te beschermen in bestemmingsplannen, waardoor het toekennen van de dubbelbestemmingen gerechtvaardigd en noodzakelijk is.

2. Formulering en voorwaarden ruimte – voor – ruimte regeling in de wijzigingsbevoegdheid

In enkele artikelen van het ontwerpbestemmingsplan waarin de wijzigingsbevoegdheid voor de ruimte – voor – ruimte regeling wordt vastgelegd staat dat het maximale aantal woningen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 3 mag bedragen. De indieners van deze zienswijzen stellen dat dit haaks staat op de afspraken die zijn vastgelegd in de spelregels. Tevens zouden op basis van de spelregels ook de m² van kassen en waterbassins moeten meetellen. Ten slotte is niet duidelijk waarom alleen bedrijfsgebouwen van vóór 1 januari 2003 meegeteld mogen worden.

Beantwoording van de zienswijze

De formulering van de wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2001', dat is niet correct. De regels van het bestemmingsplan zijn nogmaals nagelopen en de wijzigingsbevoegdheid is op de volgende onderdelen aangepast:

1. De beperking van 3 woningen is geschrapt, conform spelregels. Het uitgangspunt is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. De m² van kassen en waterbassins zijn toegevoegd, conform spelregels. Daarbij is ook toegevoegd dat flexibiliteit in de te slopen oppervlaktes mogelijk is indien dit vanuit een verbetering van ruimtelijk kwaliteit gewenst is.
3. De voorwaarde dat alleen bedrijfsgebouw van vóór 1 januari 2003 meegeteld mogen worden is geschrapt.

In aanvulling hierop is ook een provinciale adviesplicht toegevoegd (zie beantwoording zienswijze '18') en de voorwaarde dat gronden en bijbehorende bebouwing slecht éénmaal in aanmerking kan komen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dat gronden/bebouwing slechts éénmaal gebruik kan worden is geborgd doordat de gronden worden herbestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschappelijk'.

3. Uitbreiding gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 2'

De gemeente heeft enkele zienswijze ontvangen van belanghebbenden die van mening zijn dat het wijzigingsgebied waar ruimte – voor – ruimte kavels zouden kunnen landen niet groot genoeg en in overeenstemming met de spelregels is. Door de beperkte ruimte van het wijzigingsgebied zou de toepassing van de ruimte – voor – ruimte regels niet correct geborgd worden.

Beantwoording van de zienswijze

De gemeente stemt in met het vergroten van het wijzigingsgebied 'Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 2' zodat meer tegemoet kan worden gekomen aan de afgesproken spelregels. De kwaliteitskaart behorende bij de spelregels is nader bekeken en daarop is de verbeelding waar mogelijk en noodzakelijk aangepast.

De reden dat het wijzigingsgebied in eerste instantie kleiner is weergegeven op de kaart is het uitblijven van initiatieven in het plangebied. Desondanks dient planologisch geborgd te worden dat er voldoende mogelijkheden zijn om de ruimte – voor – ruimte kavels te laten landen. Alvorens er gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient voldaan te worden aan de wijzigingsregels en de opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf. In de wijzigingsregels is vastgelegd dat voldaan moet kunnen worden aan een goede ruimtelijke ordening en dat o.a. omliggende bedrijven niet benadeeld mogen worden in hun bedrijfsvoering. Ondanks de uitbreiding van het wijzigingsgebied zijn daarmee geen bedrijfsbelangen in het gedrang gekomen.

4. Uitbreiding van bouwvlakken binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'

De gemeente heeft enkele zienswijzen ontvangen van belanghebbenden die van mening zijn dat op hun gronden een uitbreiding van het bouwvlak voor glastuinbouw zou moeten worden doorgevoerd. Het gaat om de percelen 1704, 1842, 1888 en 1969/1997.

Beantwoording van de zienswijze

De genoemde percelen (1704, 1842, 1888 en 1969/1997) hebben conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' hun kassenbestemming behouden. Het bestemmingsplan is in 2017 opgenomen in de beheersverordening van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bestaande bebouwingscontouren aangehouden voor het bepalen van de bouwvlakken. Het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' heeft geen heldere regelgeving waar gebouwd mocht worden, er zit een verschil tussen de regels en de verbeelding. De gemeente houdt al vele jaren de lijn aan dat ter plaatse dan ook niet gebouwd mag worden conform het bestemmingsplan, deze lijn wordt met het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' planologisch bevestigd. Bovendien komt dit ook overeen met 1) de spelregels waarin is afgesproken dat er in deelgebieden 1 (ten westen van de Tuinbouwweg) en 3 (ten oosten van de Huyssitterweg) geen uitbreiding van glasareaal mogelijk is en 2) de geldende provinciale omgevingsverordening waarin is vastgesteld dat het glastuinbouwgebied zich alleen in deelgebied 2 (tussen de Tuinbouwweg en Huyssitterweg) kan uitbreiden.

3.2. Individuele reactie per binnengekomen zienswijzen.

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de raad. Onder *'beantwoording zienswijze'* wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder". De nummers 1 t/m 18 corresponderen met de in paragraaf 2.1 opgestelde tabel *'Overzicht zienswijzen'*.

1. ABB NL (1)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener geeft aan dat het gebruikelijk is om hoofdwatgangen de bestemming water te geven. In dit bestemmingsplan zijn echter (vrijwel) alle watgangen voorzien van de bestemming water. Dit geeft problemen bij reconstructies en veranderingen. De belangen m.b.t. het water worden in voldoende mate geborgd door de keur van het Hoogheemraadschap. Indiener stelt voor om de watgangen langs de Huyssitterweg, Veilingweg en Tuinbouwweg de bestemming verkeer te geven. De watgangen grenzend aan het glastuinbouwgebied bij o.a. kwekerij Meeslouwer moeten volgens indiener de bestemming Agrarisch krijgen. Indiener stelt dat de bestemmingsgrens tussen Agrarisch Glastuinbouw en Agrarisch met waarden-landschapswaarden op de erfgrans moet liggen waardoor de bestemming Water verdwijnt. De watgangen aan de oostzijde van de Huyssitterweg dienen de bestemming Agrarisch Glastuinbouw te krijgen. Hetzelfde geldt voor de watergang tussen Huyssitterweg 2 en 4.
2. Indiener geeft aan dat de watergang tussen het perceel van kwekerij Meeslouwer en Tuinbouwweg 7/7a in gebruik is als een waterbassin. Om dit gebruik voort te kunnen zetten, verzoekt indiener om deze hele watergang de bestemming Glastuinbouw (inclusief bouwvlak) te geven.
3. De Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder conflicteert volgens indiener met de bedrijvigheid, maar is zinvol m.b.t. woningen. Daarom stelt indiener voor om voorschrift 4.2.1 lid b te laten vervallen en deze in te voegen bij de voorschriften over woningen. De kwaliteit van het landschap m.b.t. de glastuinbouwbedrijven wordt immers geborgd door voorschrift 4.2.1 lid c.
4. In de Beeldkwaliteitsparagraaf is aangegeven dat o.a. parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht moet worden onttrokken. Het huidige gebied heeft volgens indiener niet de ruimte om auto's uit het zicht te parkeren. Verzocht wordt om dit aspect te laten vervallen. Tevens stelt indiener dat toepassen van zo min mogelijk verharding en het toepassen van zoveel mogelijk groen in strijd is met de bedrijfsbelangen.

5. Aangegeven is in de Beeldkwaliteitsparagraaf en in voorschrift 4.2.2 dat glastuinbouw gerelateerde bedrijfsbebouwing tussen de 20 en 45 meter afstand vanaf kant asfalt of kant sloot weg dient te worden ontwikkeld. Indiener merkt op dat er al meerdere bouwwerken binnen deze afstand staan waardoor deze niet herbouwd kunnen worden. Indiener verzoekt om dit aspect te laten vervallen in de Beeldkwaliteitsparagraaf. Veel van de bestaande bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) staan binnen een afstand van 20 meter van de weg. Bij herbouw van de bedrijfsruimte moet voorkomen worden dat kassen moeten worden afgebroken om over een bedrijfsgebouw van gelijke grootte te kunnen beschikken. Indiener wenst daarom dat bij voorschrift 4.2.2 de minimale afstand wordt veranderd in 10 meter met de mogelijkheid voor herbouw op de bestaande maat als de bestaande afstand kleiner is dan 10 meter.
6. In paragraaf 4.5 wordt verwezen naar de transformatie. Vrijwel het hele plangebied inclusief deelgebied 2 vanuit de spelregels is echter ook aangeduid als wetgevingszone - wijzigingsgebied 1. Indiener verzoekt om het wijzigingsgebied 1 in te perken tot deelgebied 1 en 3.
7. Deelgebied 2 zou volgens indiener bedoeld zijn voor de glastuinbouw. Toch wordt achter Tuinbouwweg 7/7a een strook bestemd als Agrarisch met waarden-landschapswaarden. Indiener verzoekt om dit perceel ook de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' te geven en te voorzien van een bouwvlak.
8. In voorschrift 4.5.2 wordt gesteld dat minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt om één woning te kunnen bouwen. Dit zijn echter bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. E.e.a. conform de Spelregels. Hierop moet dit voorschrift worden aangepast.
9. Bij de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de grootte en situering van het bestemmingsvlak dient te worden afgestemd. Ter bescherming van de omliggende bedrijven verzoekt indiener om een maximum van 750 m² op te nemen.
10. Indiener constateert dat diverse woonhuizen in het gebied de bestemming 'Wonen' hebben gekregen. Ter bescherming van de glastuinbouwbedrijven is het volgens indiener noodzakelijk om hier Plattelandswoning (met agrarische bestemming) voor te gebruiken. In de definitie van plattelandswoning is immers ook aangegeven dat het om een agrarische woning gaat.
11. Voorschrift 4.5.2. lid g dient volgens indiener te worden aangevuld met: Daarbij dient de afstand tot de bestemming 'Agrarisch glastuinbouw' minimaal 10 meter te bedragen. Dit geeft volgens indiener meer rechtszekerheid voor alle partijen.

12. Indiener verzoekt het voorschrift 17.1 en 17.2 te laten vervallen; deze voorschriften dienen geen doel in een glastuinbouwgebied. Bovendien werken ze beperkend bij reconstructie en modernisering van de bedrijven. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft regels om nadelige gevolgen m.b.t. de waterhuishouding te voorkomen.
13. In voorschrift 17.3.1. moet volgens indiener expliciet vermeld worden dat dit alleen geldt voor geluidsgevoelige gebouwen.
14. Voor o.a. grotere gezamenlijke voorzieningen is het volgens indiener wenselijk dat in deelgebied 2 (van de Spelregels) een hoogte wordt toegestaan van 20 meter. Denk daarbij aan gezamenlijke warmte- en watervoorzieningen om de bedrijfsvoering te verduurzamen.
15. Het woord "bedrijfsgebouw" is niet in de definitie opgenomen. Volgens indiener wordt hiermee bedoeld gebouwen t.b.v. het bedrijf, geen kassen zijnde. Het is volgens indiener van belang om kassen hiervan uit te sluiten.
16. Indiener stelt dat het bouwvlak langs de Tuinbouwweg, aan de westkant, de contour van de bestemming 'Glastuinbouw' dient te volgen.
17. Indiener stelt dat het bouwvlak aan de westzijde van het perceel aan de Tuinbouwweg 6 in springt en hierdoor bij eventuele reconstructie problemen ontstaan.
18. Indiener stelt dat het bouwvlak en de bestemming 'Glastuinbouw' bij het perceel Huyssitterweg 4 tot de erfgrans dient te lopen en dat de bestemming 'Water' moet verdwijnen.
19. Indiener stelt dat een groot perceel aan de Huyssitterweg 2 bestemming 'Wonen' heeft gekregen. De afstand tussen de woonbestemming en de kassen van Royal Roses is minder dan 30 meter. Indiener vreest voor bezwaren van toekomstige particulieren die hier wonen. Indiener stelt daarnaast dat Royal Roses maatwerk heeft voor afscherming van lichtuitstoot. Indiener vreest in de toekomst voor conflicten.
20. Indiener stelt dat aan de Tuinbouwweg 6 een klein perceel de bestemming 'Bedrijf Nutsvoorziening' heeft gekregen. Dit betreft een voorziening voor de glastuinbouw en kan dus onder de bestemming 'Glastuinbouw' vallen.
21. Tuinbouwweg 4 en 6 zijn nu als Woonbestemming bestemd. Hier is echter geen acceptabel leefklimaat te realiseren i.v.m. de A4 volgens indiener.
22. Indiener stelt dat alle type woningen binnen het Meeslouwerpolder gebied (agrarisch, plattelandwoning en huizen met een woonbestemming) bewoond moeten kunnen worden door arbeidsmigranten. In de bestaande situatie is hier al sprake van volgens indiener.

Beantwoording van de zienswijze

De gemeente Leidschendam – Voorburg is de indiener erkentelijk voor de uitgebreide reactie en bijdrage aan het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'.

- Ad 1: De gemeente is voornemens om de systematiek, waarbij alle watergangen concreet worden bestemd, toe te passen in het nog op te stellen bestemmingsplan 'Landelijk'. Met name in gebieden met een hoge landschapswaarde is het behoud van het slagenlandschap van belang. Het toepassen van deze systematiek moet echter wel doelmatig en bruikbaar zijn. De gemeente is het met indiener eens dat het toepassen van deze systematiek binnen specifieke delen van het glastuinbouwgebied niet werkbaar is. De door indiener gewenste aanpassingen zijn verwerkt op de verbeelding en in de regels.
- Ad 2: In lijn met het antwoord in Ad 1 is de gewenste aanpassing doorgevoerd op de verbeelding
- Ad 3: Artikel 4.2.1 lid b zal niet worden verwijderd omdat het wel relevant is voor nieuw bedrijfsbebouwing binnen het glastuinbouwgebied. Onder ad 5 wordt toegelicht dat er aanvullend wel voorzien wordt in een correcte planologische regeling voor bestaande bedrijfsbebouwing die niet voldoet aan de nieuwe eisen.
- Ad 4: Aan de beeldkwaliteitsparagraaf is toegevoegd dat deze eis niet geldt voor de glastuinbouwbedrijven wanneer blijkt dat dit niet mogelijk is vanwege de (bestaande) bedrijfsvoering.
- Ad 5: Ten behoeve van een betere borging van planologisch bestaande rechten zijn aan artikel 4.2.2 twee extra leden toegevoegd. Aanpassen van de minimale afstand is daarmee niet noodzakelijk en bovendien stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.
- Ad 6: De gemeente is bij het opstellen van de spelregels altijd voornemens geweest om alle belanghebbenden en/of eigenaren binnen het glastuinbouwgebied éénzelfde mogelijkheid te bieden voor de sanering van bestaande bouwwerken in ruil voor woningbouw, dat geldt ook voor deelgebied 2. Het is aan de belanghebbenden en eigenaren zelf om te bepalen hier gebruik van te maken. Uiteraard is het vervolgens ook aan de gemeente en provincie en een keuze te maken over de uitvoerbaarheid van de aanvraag waarbij de belagen van het glastuinbouwgebied als geheel betrokken worden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Ad 7: De eigenaren van deze gronden hebben besloten gebruik te maken van de ruimte – voor – ruimte regeling, gebaseerd op de spelregels, voor de bouw van een nieuwe woning. Om voor deze regeling in aanmerking te komen moet bestaande glastuinbouw op een duurzame wijze gesaneerd worden. Indien het door indiener aangehaalde deel wordt bestemd tot ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ kan niet voldaan worden aan deze harde voorwaarde van de ruimte – voor ruimte regeling. Toepassing van de wijziging is besproken met de provincie Zuid-Holland. In de toelichting en in voorliggende Nota Zienswijzen is een aanvullende onderbouwing opgenomen. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad 8: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
- Ad 9: Die zienswijze heeft niet geleid tot een begrenzing van de nieuwe woonbestemming tot 750 m² omdat deze beperking niet is opgenomen in de spelregels. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling zal na afstemming tussen de gemeente, de provincie en de eigenaar bepaald worden welke gronden tot ‘Wonen – Grondgebonden’ bestemd worden, op voorhand wordt daar geen maximum/minimum voor bepaald.
- Ad 10: De zienswijze heeft geleid tot een nadere blik op de woonbestemmingen van enkele percelen binnen het plangebied. Op de verbeelding is één voormalige bedrijfswoningen (in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan) agrarisch bestemd met de aanduiding plattelandswoning. Aanvullend dient wel gesteld dat worden dat een plattelandswoning planologisch alleen beschermd is tegen de milieu(hinder)contour resp. effecten op een goed woon- en leefklimaat van het eigen bedrijf, waar deze woning ooit deel van uitmaakte. Indiener stelt dat het herbestemmen tot agrarische plattelandswoning meer bescherming biedt voor de glastuinbouwbedrijven, die conclusie deelt de gemeente niet. Dit is overigens ook zo vastgelegd in de Wet Plattelandswoning (2013) en in de jurisprudentielijn. Ten slotte kan alleen een voormalige agrarische bedrijfswoning worden bestemd als plattelandswoning, deze bestemming kan dus niet voor nieuw te bouwen (ruimte- voor – ruimte) woningen toegepast worden.
- Ad 11: Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. In artikel 4.6.2 lid g (voorheen 4.5.2 lid g) is vastgelegd dat één van de voorwaarden is dat de wijziging omliggende (agrarische) bedrijven niet in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering mag aantasten. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal aan de hand van de op dat moment geldende richtafstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies beoordeeld en aangetoond moeten worden welke minimale afstand gewenst is. Een aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet gewenst.

- Ad 12: De artikelen 17.1 en 17.2 zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011'. De afwijkingsbevoegdheid biedt voldoende ruimte voor toekomstige wenselijke aanpassingen van bruggen, dammen en/of het waterhuishoudkundige systeem. De regels van het hoogheemraadschap hebben alleen betrekking op waterhuishoudkundige aspecten, niet op ruimtelijke aspecten waar de gemeente voor verantwoordelijk is. Omdat het bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling/herstructurering van het glastuinbouwgebied en/of toekomstige woningbouwontwikkeling aan de hand van de wijzigingsbevoegdheden wil de gemeente grip houden op de ruimtelijke afweging en belangen van bruggen en dammen in het totaalbeeld van de ruimtelijke kwaliteit. Wel is het woordje 'karakteristiek' uit lid a verwijderd ter verbetering van de rechtszekerheid en duidelijkheid.
- Ad 13: In artikel 17.3.1. is reeds opgenomen dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen geluidsgevoelige gebouwen en overige gebouwen. Ter verduidelijking is de formulering van het artikel iets aangepast, de inhoud blijft onveranderd. Aanvullend is het artikel ambtshalve nog geactualiseerd, waarbij de door indiener gewenste aanpassing is meegenomen.
- Ad 14: De gemeente acht een bouwhoogte van 20 meter voor gezamenlijke voorzieningen stedenbouwkundig niet wenselijk. Indiener stelt dat deze hoogte nodig is voor gezamenlijke warmte- en watervoorzieningen. Stedenbouwkundig gezien is een hoogte van 20 meter in ieder geval niet wenselijk en daarom leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad 15: Het woord 'bedrijfsgebouw' is in tegenstelling tot wat indiener stelt wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk in artikel 1.22. De gemeente is van mening dat de toevoeging 'geen kas zijnde' het lezen van de regels verduidelijkt, de gewenste aanpassing is doorgevoerd.
- Ad 16: De verbeelding is aangepast op basis van de ingediende zienswijze.
- Ad 17: Indiener wenst dat het bouwvlak verlengd wordt zodat er bij eventuele reconstructie langs de sloot gebouwd kan worden, in lijn met de overige kassen. Deze aanpassing is op de verbeelding doorgevoerd en stuit bij de gemeente niet op een belemmering.
- Ad 18: Het bouwvlak is conform de ingediende zienswijze aangepast en doorgetrokken tot de erfgrens.
- Ad 19: De afstand tussen de Huyssitterweg 2 en Royal Roses bedraagt (zoals indiener stelt) minder dan 30 meter. Indiener stelt in de zienswijze zelf dat een afstand van 10 meter (Ad 11) voldoende is om de rechtszekerheid voor alle partijen te garanderen. Indiener maakt niet inzichtelijk waarom in deze situatie een afstand van 30 meter noodzakelijk is. Een glastuinbouwbedrijf valt binnen milieucategorie 2 en het glastuinbouwgebied kan gekenmerkt worden als een gemengd gebied.

Op basis van de VNG – richtafstanden is een afstand van 10 meter dan voldoende om zowel het woon – leefklimaat als de bedrijfsbelangen te kunnen borgen. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

- Ad 20: De aanpassing is doorgevoerd op de verbeelding. Het perceel is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' inclusief bouwvlak.
- Ad 21: De bestaande functie was al wonen en dat zal niet veranderen met het nieuwe bestemmingsplan, van een belemmering met de Rijksweg is in de optiek van de gemeente dan ook geen sprake. Op verzoek van de indiener zijn beide bestemmingen in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd naar agrarisch glastuinbouw met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor de gemeente is deze aanpassing akkoord als dat de wens is van de eigenaren. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemming blijft de bestemming daarmee gelijk.
- Ad 22: Het bestemmingsplan maakt bewoning van de huizen binnen het plangebied door arbeidsmigranten niet onmogelijk, er alleen vastgelegd in de artikelen 1.116 en 1.117 dat er maar één huishouden per woning is toegestaan. Dit is in lijn met het beleid en de overige nieuwe (nog vast te stellen) bestemmingsplannen binnen de gemeente. De gemeente ziet geen noodzaak om specifiek het gebruik van de woningen voor arbeidsmigranten te benoemen in de toelichting dan wel regels. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Cumela

Inhoud van de zienswijze:

1. De functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' is gedefinieerd in artikel 1 Begrippen onder 1.11. De definitie is volgens indiener niet toekomstbestendig en sluit niet afdoende aan bij de feitelijke bedrijfsvoering. Indiener stelt dat om een toekomstbestendig bedrijf te kunnen voeren het werkgebied vergroot en/of verbreed moeten worden. Indiener verzoekt om de definitie van 'agrarisch loonbedrijf' aan te passen c.q. aan te laten sluiten bij de algemeen gangbare- en feitelijke activiteiten van het hedendaagse loonbedrijf (cumelabedrijf). Verzocht wordt om de begrippen 'agrarisch aanverwant bedrijf' en 'loonbedrijf' toe te voegen.
2. Artikel 4.2.1. (bestemmingsomschrijving) & 4.2.2 (bouwregels) zijn niet toereikend en/of uitvoerbaar voor het adres Tuinbouwweg 1. Indiener wenst voor de gronden met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' specifieke bouwregels. Indiener zou graag een maximaal bebouwingspercentage van 60% krijgen, in de bestaande situatie is er sprake van 47% bebouwing.

3. Indiener wenst dat het noordelijke deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' krijgt inclusief functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'.
4. De verbreding van de A4, geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', leidt ertoe dat de afstand tussen de rijbanen en de rijksweg en de bedrijfslocatie en bedrijfswoning kleiner wordt. Dit zal gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat en de goede ruimtelijke ordening. Indiener stelt dat zekergesteld moet worden dat een goed woon- en leefklimaat wordt veiliggesteld. Indiener stelt voor om in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding op te nemen voor geluidsreducerende voorzieningen.
5. In artikel 4.5.1 (voorheen 4.4.1) zijn bepalingen opgenomen over strijdig gebruik van de gronden. Indiener stelt dat buitenopslag voor alle cumelabedrijven inherent verbonden is aan de bedrijfsvoering. Indiener stelt dat buitenopslag voor de bedrijfsvoering doelmatiger is dan binnen opslag. Indiener wenst aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd dat buitenopslag/stalling toegestaan is.
6. Indiener stelt dat niet gemotiveerd is waarom bedrijven met een soortgelijke functie een verschillende enkelbestemming kennen. Indiener stelt dat het legitiem is om beide te voorzien van een bedrijfsbestemming. Indien het bevoegd gezag hiertoe zou besluiten dienen onderdelen zoals de mate van bebouwing, de bouw-/goothoogte, buitenopslag, hobbymatig houden van paarden zorgvuldig vastgelegd te worden.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: De gemeente vindt het belangrijk dat de geldende (en op te stellen) bestemmingsplannen binnen de gemeente voldoende ruimte bieden voor de duurzame ontwikkeling en bedrijfsvoering van de bedrijven. Artikel 4.1.1 lid c is daarom aangepast tot 'een agrarisch aanverwant (loon)bedrijf' en in artikel 1.11 is de gewenste definitie van 'agrarisch aanverwant (loon) bedrijf' toegevoegd. De gemeente is van mening dat met de definitie 'agrarisch aanverwant (loon)bedrijf' voldoende ruimte wordt geboden voor een duurzame ontwikkeling van de bedrijfsvoering passend bij het buitengebied.
- Ad 2: Ten aanzien van artikelen 4.2.2 lid c & d van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het vastgestelde bestemmingsplan de aanvullende regels 4.2.2. lid e en f toegevoegd waarmee bestaande rechten gewaarborgd zijn. Het opnemen van specifieke bouwregels voor de situatie van indiener is acceptabel. Ten behoeve van de specifieke bouwregels is aan het vastgestelde bestemmingsplan het artikel 4.2.3 toegevoegd. Deze specifieke bouwregels zijn voorafgaand aan de vaststelling ter toetsing voorgelegd aan de indiener van de zienswijze.

- Ad 3: De gemeente dacht indiener tegemoet te komen door de bestemming 'Glastuinbouw' inclusief aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch loonbedrijf' te handhaven. In de bestaande situatie hebben deze gronden immers ook een glastuinbouw bestemming. Indien voor indiener niet gewenst is, is het voor de gemeente akkoord om de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' (artikel 6) toe te voegen voor het noordelijke deel van het perceel. Om de bestaande bedrijfsvoering te respecteren is ter plaatse de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' toegevoegd.
- Ad 4: het opnemen van een aanduiding voor geluidsreducerende voorzieningen in onderhavig bestemmingsplan is niet wenselijk. De verbreding van de A4 is geen project van de gemeente maar van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat dient aan te tonen dat bij de verbreding van de A4 kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, daar hoort ook het woon- en leefklimaat bij van o.a. indiener van de zienswijze. Artikel 17.3 ziet toe op het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, bestaande rechten worden daarmee niet aangetast. De gemeente Leidschendam – Voorburg is een van de overlegpartners van Rijkswaterstaat in het project verbreding A4. De gemeente komt tijdens deze gesprekken op voor de belangen van haar burgers.
- Ad 5: Artikel 4.5.1 (voorheen 4.4.1) bestaat uit specifieke gebruiksregels die voor alle glastuinbouwbedrijven gelden. De gemeente erkent dat buitenopslag voor deze bedrijven noodzakelijk is en feitelijk ook gebeurt. Artikel 4.5.2 is toegevoegd waarin buitenopslag en stalling noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven en/of agrarisch aanverwante (loon)bedrijven wordt toegestaan. Voor zowel buitenopslag en stalling geldt wel het concentratiebeginsel.
- Ad 6: Het perceel van indiener is (grotendeels) gesitueerd in het gebied wat in de spelregels en bovenal de provinciale omgevingsverordening is aangewezen als kerngebied voor de glastuinbouw. Het wegbestemmen met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' is daarom niet gewenst. Indiener verwijst naar een andere locatie binnen het plangebied waar de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' is opgenomen, deze locatie ligt echter buiten het kerngebied dat in de spelregels is aangewezen als kerngebied voor de glastuinbouw. De locatie waar indiener naar verwijst heeft in het vigerende bestemmingsplan overigens reeds een bedrijfsbestemming, deze wordt gehandhaafd.

3. Indiener(s) zienswijze 3

Inhoud van de zienswijze:

1. De woning van indiener heeft in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Indiener wenst de echter de agrarische bestemming te behouden.
2. Indiener stelt een vergunning te hebben voor paddocks. Deze ligt nu in het gebied met de enkelbestemming 'agrarisch met waarden'. Indiener wenst hiervoor een aparte aanduiding te krijgen.
3. Indiener stelt een milieuvergunning te hebben voor 25 paarden, 15 runderen en 18 schapen en wenst deze in het bestemmingsplan terug te zien komen.
4. Indiener verzoekt de archeologische dubbelbestemming te verwijderen. Het perceel is jaren geleden voor een groot deel afgegraven met grondroering tot 1 meter diep.
5. Indiener stelt dat er vlakbij hun grondgebied een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied 2' ligt ten behoeve van de realisatie van woningen. Indiener vreest dat dit conflicteert met hun bedrijf i.r.t. bijvoorbeeld geurhinder.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Bij nadere bestudering van de verbeelding zijn de bestemmingen en adressen Kniplaan 2, 2a verwisseld. In het vastgestelde bestemmingsplan is dit hersteld waarmee de zienswijze van indiener is verwerkt.
- Ad 2: De door indiener aangehaalde vergunning is bij de gemeente bekend onder het dossiernummer 482611. De paddock is door de gemeente vergund op 9 januari 2019 en is in het vastgesteld planologisch inbestemd middels een uitbreiding van de bestemming 'Agrarisch'. Deze systematiek wordt in het buitengebied ook toegepast, op deze manier is de zienswijze correct verwerkt.
- Ad 3: Een milieuvergunning heeft een separate werking naast het bestemmingsplan. De milieuvergunning voor het houden van 25 paarden, 15 runderen en 18 schapen hoeft niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan om voldoende geborgd te zijn. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad 4: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.

- Ad 5: Indiener heeft geconstateerd dat nabijgelegen gronden zijn bestemd met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2'. Deze gronden zijn voorzien voor mogelijke toekomstige woningbouw op basis van de ruimte – voor – ruimte regels zoals vastgelegd in de Spelregels. Op basis van een aantal andere zienswijzen is de gebiedsaanduiding nog wat uitgebreid, dat is weergegeven op de verbeelding. De desbetreffende gronden zijn op de kwaliteitskaart behorende bij de spelregels aangeduid als 'zoekgebied ruimte voor ruimte kavels'. Een wijzigingsbevoegdheid is nog geen ruimtelijke ontwikkeling op zichzelf. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan opgesteld te worden. In het wijzigingsplan moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, onderdeel daarvan is het door indiener aangehaalde aspect geur. Voorwaarde voor de wijziging is dat de wijziging niet tot gevolg mag hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast. De bedrijfsbelangen van indiener zijn daarmee voldoende geborgd.

4. Rijkswaterstaat

Inhoud van de zienswijze:

1. Rijkswaterstaat is beheerder van de nabij gelegen Rijksweg A4. In de toekomst wordt Rijkswaterstaat graag ook middels het vooroverleg 3.1.1. betrokken.
2. Indiener stelt dat langs de A4, ter hoogte van het plangebied, een reserveringszone voor uitbreiding hoofdwegen loopt. Dit is uitgewerkt in het Barro (besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Rarro (regeling algemene regels besluit ruimtelijke ordening). Dit is tevens uitgewerkt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hier is bepaald dat er voor de A4 1 extra rijstrook (aan beide zijden) ruimte moet worden gereserveerd. Uit het Barro volgt dat voor 1 extra rijstrook 34 meter moet worden gereserveerd. Indiener wenst dat dit wordt opgenomen in de regels en op de verbeelding.
3. Indiener stelt dat er binnen deze reserveringszone geen wijziging mag plaatsvinden van de bestemming ten opzichte van – op het moment van aanwijzing van de reserveringszone – geldende ruimtelijke plan voor zover deze wijziging de volgende activiteiten of bestemmingen mogelijk maakt:
 - a. Het bouwen van een bouwwerk waarvoor en omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, uitgezonderd een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder a, van die wet of een bijbehorend bouwwerken als bedoeld in bijlage II, artikel 1, eerste lid, bij het besluit omgevingsrecht;
 - b. Stortplaats voor afvalstoffen.
 - c. Bergingsgebied als bedoeld in artikel 1.1. van de Waterwet.
4. Rijkswaterstaat is tevens wegbeheerder en ziet toe op nieuwe geluid- en luchtgevoelige ruimtelijke ontwikkelingen. Indiener stelt dat het geheel, inclusief ontwerpbesluit hogere waardenbesluit, voldoet aan de wetgeving maar zien de berekende geluidbelasting in de toekomst kan leiden tot 0800-meldingen. Indiener wenst, indien er o.b.v. de wijzigingsbevoegdheden woningen worden toegevoegd, tijdig geïnformeerd te worden.
5. Indiener wijst erop dat de verwijzing in de toelichting naar het akoestische rapport niet gelijk is aan de versie in de bijlage.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Het niet betrekken van Rijkswaterstaat in het vooroverleg is een onbedoelde omissie geweest. Zoals valt te lezen in paragraaf 8.2.1 is er een uitgebreide lijst met vooroverlegpartners geselecteerd, Rijkswaterstaat is hier helaas niet bij betrokken geweest. De gemeente zal erop toezien dat Rijkswaterstaat bij toekomstige ontwikkelingen wel tijdig wordt aangeschreven.
- Ad 2/3: De reserveringszone voor de A4 is door de gemeente beoordeeld bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De reserveringszone ligt aan de noordzijde binnen het plangebied, ter plaatse worden echter geen wijzigingen voorzien ten opzichte van de geldende ruimtelijke plannen dan wel omgevingsvergunningen. Het vaststellen van het bestemmingsplan vormt geen belemmering vorm voor de belangen van de reserveringszone A4.
- Ad 4: De gemeente neemt de zienswijze van Rijkswaterstaat ter kennisgeving aan. Rijkswaterstaat zal betrokken worden wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden binnen het plangebied.
- Ad 5: De incorrecte verwijzing is aangepast in het vastgestelde bestemmingsplan.

5.Rombou

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener heeft op verschillende locaties eigendommen binnen het Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder: Huyssitterweg 5 en 7 en de Tuinbouwweg 16.
2. Indiener stelt dat het bestemmingsplan strijdig is met de doelen die gesteld zijn de 'Spelregels Transformatie Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' (hierna; spelregels).
3. Tuinbouwweg 16b:
 - a. Indiener wenst dat alle gronden van perceelnummer 1704 de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' krijgen.
 - b. Indiener stelt dat er strijd is met de spelregels omdat de Tuinbouwweg 16B niet binnen de wijzigingsbevoegdheid 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 valt'. Dit dient te worden aangepast. Tevens zijn de wijzigingsregels niet conform de spelregels.
 - c. Het naastgelegen perceel heeft de wijzigingsbevoegdheid wel. Indiener stelt dat er ten onrechte geen zone is opgenomen tussen de bestemming 'agrarisch – glastuinbouw' en de wijzigingsbevoegdheid.
 - d. Tegenover Tuinbouwweg 16 wordt een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd. Indiener stelt dat hier ook voldoende ruimte gehouden moet worden. Indiener stelt dat deze woning overigens als 'plattelandswoning' zou moeten worden aangeduid.
 - e. Indiener stelt dat de naastgelegen gronden (ter hoogte van Tuinbouwweg 14) ten onrechte de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' hebben gekregen. Dit zal belemmerend werken voor de omliggende bedrijven.
4. Indiener stelt dat kassen/waterbassin in de spelregels ook genoemd zijn als onderdeel van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in. Tevens mist indiener een onderbouwing waarom alleen gebouwen van voor 1 januari 2003 meetellen in de wijzigingsbevoegdheid.
5. Huyssitterweg 5B:
 - a. Indiener wenst dat het gehele perceel met nummer 1842 wordt voorzien van een bouwvlak.
6. Huyssitterweg 3:
 - a. De woning valt binnen de veiligheidszone bevi, binnen deze zone mogen geen woningen worden gesitueerd. Indiener verzoekt om de veiligheidszone aan te passen en/of in het bestemmingsplan de mogelijkheid bieden om de woning binnen/buiten de veiligheidszone te kunnen herbouwen.

7. Indiener constateert dat vrijwel het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' kent. In de toelichting wordt aangegeven dat bij de ontginning archeologische waarden zijn verdwenen. Indiener stelt dat de gronden in het gebied bij de ontwikkeling diep zijn geroerd.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1/2: De gemeente is van mening dat wel uitvoering is gegeven aan de eerder opgestelde 'Spelregels Transformatie'. Wel erkent de gemeente dat de reikwijdte van het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met alle doelen uit de spelregels. Daarnaast lijken veel bedrijven in deelgebieden 1 en 3 de komende jaren door te gaan met de glastuinbouw, dat heeft gevolgen voor de herstructureringsmogelijkheden binnen het glastuinbouwgebied. De wijzigingsbevoegdheid is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan om de mogelijkheden te vergroten.
- Ad 3:
 - a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
 - b. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
 - c. Het opnemen van een zone op de verbeelding is niet noodzakelijk. In de regels wordt voldoende geborgd dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid alleen mogelijk is indien hier milieutechnisch geen bezwaar tegen is.
 - d. Ten aanzien van de afstand tussen de beoogde nieuwe woningen aan de Tuinbouwweg 7/7A wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder sub C. Ten aanzien van de woning aan de Tuinbouwweg 7/7A kan er ruim voldaan worden aan de minimale afstand van 10 meter tussen de gevels van de woning tot de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Aanpassing is op dit onderdeel niet noodzakelijk.
 - e. Ten aanzien van de woonbestemming aan de Tuinbouwweg 14 redeneert de gemeente als volgt. In de bestaande situatie was er reeds sprake van een woonbestemming, zij het als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning beschermt alleen tegen hinder van de eigen bedrijfsvoering, voor omliggende bedrijven gelden voor bedrijfswoningen en burgerwoningen dezelfde milieueisen. De woning aan de Tuinbouwweg 14 ligt op circa 50 meter van de gronden behorende bij de Tuinbouwweg 16, dat is ruim voldoende op basis van de VNG-normen. Het is niet duidelijk waarom indiener van mening is waarom de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' beperkend werkt voor omliggende bedrijven, deze bestemmingen kunnen prima naast elkaar bestaan.

- Ad 4: voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze Nota Zienswijzen.
- Ad 5: voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze Nota Zienswijzen.
- Ad 6: De woning aan de Huyssitterweg 3 lag voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan al binnen de veiligheidszone van het bevi, dat verandert niet met onderhavig bestemmingsplan. In de regels is bovendien bepaald dat er geen nieuwe woningen opgericht mogen worden, bestaande bouwrechten vallen hier (ook bij herbouw) niet onder. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad 7: voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.

6.Cumela (2)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener brengt een zienswijze naar voren in relatie tot de bedrijfsvoering van de Huyssitterweg 7. Indieners zijn zowel een natuurlijk persoon als een b.v.
2. Indiener stelt dat de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' niet conform het vigerende bestemmingsplan en feitelijke gebruik is. Indiener oefent al jaren een loon- en grondverzetbedrijf uit. De definitie van 'agrarisch loonbedrijf' (artikel 1.11) is niet afdoende en toekomstbestendig. Indiener stelt dat om toekomstbestendig bedrijf te kunnen voeren het werkgebied vergroot en/of verbreed moeten worden. Indiener verzoekt om de definitie van 'agrarisch loonbedrijf' aan te passen c.q. aan te laten sluiten bij de algemeen gangbare en feitelijke activiteiten van het hedendaagse loonbedrijf (cumelabedrijf). Verzocht wordt om de begrippen 'agrarisch aanverwant bedrijf' en 'loonbedrijf' toe te voegen.
3. Indiener stelt dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – caravanstalling' opgenomen moet worden. Indiener stelt een omgevingsvergunning (d.d. 29 april 1997) te hebben waarmee dit gebruik in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.
4. Indiener stelt dat het bestemmingsvlak niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan en het feitelijke gebruik. In het ontwerpbestemmingsplan is 9.000 m² opgenomen, in werkelijkheid is vanwege de aard, omvang en soort activiteiten een oppervlakte van 11.000 m² in gebruik. Indiener verzoekt om dit aan te passen door het bestemmingsvlak 25 meter in oostelijke richting te vergroten.
5. Indiener stelt dat op basis van de bestaande bedrijfsvoering loonbedrijf (016), bosbouw (024), landschapsverzorging (8130), grondverzet (4312), verhuur (773) en opslag grond/zand (46735) sprake is van minimaal een milieucategorie 3.2 – bedrijf.

6. Indiener merkt het volgende op over de bouwregels:
 - a. Artikel 7.2.2.: Indiener stelt dat in het aantal bedrijven in het vigerende bestemmingsplan niet wordt beperkt tot één per bestemmingsvlak. Dit artikel dient volgens indiener verwijderd te worden. De goot- en bouwhoogte zou 5 respectievelijk 11 meter moeten bedragen.
 - b. Artikel 7.2.3: Indiener stelt dat de gehanteerde maten en bebouwing niet zorgvuldig zijn opgenomen, tevens kan indiener de code 'sb-09' niet herleiden. De opgenomen maat van 410 m2 als max. oppervlak (exclusief bedrijfswoningen en aan/uitbouwen) is niet juist. Conform vigerende vergunning zou dit 3.400 m2 moeten bedragen.
 - c. De tabel in artikel 7.2.3 impliceert dat er geen bedrijfswoning aanwezig is, terwijl dat op grond van artikel 7.2.2. lid c en d wel is toegestaan. Indiener stelt dat deze noodzaak er wel is. De tabel dient hier op aangepast te worden.
7. Indiener constateert dat er in artikel 7.5.1 diverse bepalingen zijn opgenomen over strijdig gebruik. De leden b, g, i en f kunnen beperkend werken. Indiener verzoekt om het in bestemmingsplan op te nemen dat buitenopslag/stalling voor een loonbedrijf toegestaan is en blijft als onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering. Deze moeten vallen onder de uitzonderbepaling in artikel 7.5.1.
8. Het oostelijk deel van de gronden heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Indiener stelt dat de bouwrechten c.q. het oprichten van kassen zijn wegbestemd. Dit dient hersteld te worden.
9. Indiener maakt nadrukkelijk bezwaar tegen artikel 14, deze dient volgens indiener volledig verwijderd te worden. Met name artikel 14.2.1. waarin een bouwverbod is opgenomen dient verwijderd te worden.
10. Indiener constateert dat ten zuiden van het perceel de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' is toegekend. Een goed woon- en leefklimaat en scheiding t.o.v. het bedrijf is volgens indiener niet voldoende geborgd.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Behoeft geen beantwoording.
- Ad 2: Voor de beantwoording wordt verwezen naar '*beantwoording van de zienswijze*' Ad 1 van zienswijze 2.
- Ad 3: Indiener heeft de vergunning uit 1997 kunnen overleggen, de functieaanduiding 'caravanstalling' is conform de verleende vergunning in het bestemmingsplan geborgd. Dit is voorafgaand aan de vaststelling ter bevestiging voorgelegd aan de indiener.
- Ad 4: In het ontwerpbestemmingsplan is de contour van het vigerende bestemmingsplan 'bedrijfsdoeleinden' aangehouden. Ter plaatse van de gewenste uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' gold de bestemming 'Agrarisch gebied, kassen' alwaar de gronden bestemd zijn voor de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, het gebruik van deze gronden voor bedrijfsdoeleinden is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, 2001'. De gemeente is gezien de aard van het gebruik bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bestemmingsvlak in oostelijke richting. Ter plaatse is bebouwing niet toegestaan, feitelijk wordt alleen het reeds bestaande gebruik gelegaliseerd.
- Ad 5: Indiener heeft ondanks een aanvullend verzoek vanuit de gemeente niet aannemelijk kunnen maken op basis waarvan de genoemde bedrijven tot milieucategorie 3.2 zouden behoren en/of waarom daar recht op zou hebben. Deze milieucategorie is namelijk in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, in het nieuwe bestemmingsplan wordt geen uitbreiding mogelijk gemaakt aangezien het een conserverend plan is op dit onderdeel.
- Ad 6:
 - a. Ter plaatse zijn reeds meerdere bedrijven gevestigd, zo blijkt ook uit andere zienswijzen (7 en 8). De gemeente is bereid om maximaal het aantal bedrijven ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toe te staan vanwege het economische belang van Stompwijk. In de regels is hiervoor een maatwerkregeling opgenomen. De voorwaarde is wel dat gebouwen en gronden hoofdzakelijk gebruikt dienen te worden ten behoeve van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf' gevestigde agrarische loonbedrijf;
 - b. De code 'sb-09' is conform de bestemming systematiek van het landelijk gebied. De maten in de tabel zijn aangepast na overleg met de indiener. De mogelijkheid tot een bedrijfswoning wordt aangepast conform wensen indiener, dit is in het verleden ook afgestemd met de provincie Zuid-Holland.

Onderdeel van de realisatie van een bedrijfswoning is het integraal opknappen van het perceel, op basis van de nadere eisen regeling kan de gemeente voorafgaand aan verlening van een omgevingsvergunning hier eisen aan stellen.

- c. De tabel is aangepast conform aanvullend overleg dat heeft plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener van de zienswijze.
- Ad 7: Aan artikel 7.5.2. is toegevoegd dat het medegebruik van gronden ten behoeve van buitenopslag/stalling in directe relatie tot het ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf' en/of de overige legaal gevestigde bedrijven is toegestaan.
- Ad 8: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
- Ad 9: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
- Ad 10: In de regels wordt voldoende geborgd dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid alleen mogelijk is indien hier milieutechnisch geen bezwaar tegen is en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt benadeeld. De bedrijfsbelangen zijn dus ten alle tijden gewaarborgd en er kan alleen uitvoering gegeven worden aan de wijzigingsbevoegdheid als onderbouwd wordt er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.Fontein Elektrotechniek & Deuraandrijvingen

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener dient de zienswijze in tegen het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat er slechts één bedrijf per perceel is toegestaan. Dit heeft o.a. betrekking op artikel 7.2.2.
2. Indiener stelt dat zij in 1981 gevestigd zaten aan de Dr. Van Noortstraat 98 en vanwege logistieke beperkingen zijn verhuisd. Het perceel op de Huyssitterweg 7 was volgens indiener destijds de enige optie. Het bedrijf van indiener is daar nog altijd gevestigd in een deel van het bedrijfsgebouw.
3. Indiener verzoekt de raad om hier rekening mee te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1,2,3: Ter plaatse van de Huyssitterweg 7 zijn reeds meerdere bedrijven gevestigd. De gemeente is bereid om maximaal het aantal bedrijven ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toe te staan vanwege het economische belang van Stompwijk. In de regels is hiervoor een maatwerkregeling opgenomen. De voorwaarde is wel dat gebouwen en gronden hoofdzakelijk gebruikt dienen te worden ten behoeve van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf' gevestigde agrarische loonbedrijf. Het bedrijf van indiener wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan planologisch inbestemd.

8.Imagine Factory Productions B.V

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener dient de zienswijze in tegen het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat er slechts één bedrijf per perceel is toegestaan. Dit heeft o.a. betrekking op artikel 7.2.2. Indiener is gevestigd aan de Huyssitterweg 7.
2. Indiener is hier al jaren gevestigd in een gedeelte van het bedrijfsgebouw.
3. Indiener verzoekt de raad om hier rekening mee te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1,2,3: Ter plaatse van de Huyssitterweg 7 zijn reeds meerdere bedrijven gevestigd. De gemeente is bereid om maximaal het aantal bedrijven ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toe te staan vanwege het economische belang van Stompwijk. In de regels is hiervoor een maatwerkregeling opgenomen.
De voorwaarde is wel dat gebouwen en gronden hoofdzakelijk gebruikt dienen te worden ten behoeve van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf' gevestigde agrarische loonbedrijf. Het bedrijf van indiener wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan planologisch inbestemd.

9. Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars (WLTm)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener heeft ter plaatse een buiten bedrijf gesteld pluimveebedrijf met bedrijfsbebouwing alsmede een vrijstaande woning. Indiener merkt op dat in de afgelopen jaren veel contact is geweest over de sanering van de bedrijfsbebouwing (ca. 3000 m²) in ruil voor de realisatie van een vijftal woningen. Het uitgangspunt is het handhaven van de woning en de achtergelegen schuur ter grootte van circa 500 m² en een herbestemming naar 'wonen'.
2. De gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' gekregen. Deze bestemming dient volgens indiener in artikel 19.4.2. toegevoegd te worden om de wijzigingsbevoegdheid helder te krijgen.
3. Indiener stelt dat de aanwezige bedrijfswoning op deze wijze wordt wegbestemd en onder het overgangsrecht zou komen te vervallen. Indiener verzoekt om de enkelbestemming aan te passen naar 'Agrarisch' en deze pas te wijzigingen indien gebruikt wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.
4. Onder artikel 3.7.8 lid b sub 2 staat genoemd dat het maximale aantal woningen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 3 mag bedragen. Indiener stelt dat dit haaks staat op de lopende afspraken en gesprekken. Dit dient geschrapt te worden om recht te doen aan de spelregels.
5. Ter plaatse van de woning is een bouwvlak aangeduid. Indiener verzoekt om dit bouwvlak te vergroten zodat de schuur van ca. 500 m² gehandhaafd kan blijven.
6. Indiener verzoekt om de woning te bestemmen tot 'Wonen – Grondgebonden' omdat de bedrijfsvoering als jaren geleden is gestopt.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Dit gedeelte van de zienswijze behoeft geen nadere beantwoording.
- Ad 2: De opmerking van indiener is correct, maar aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid is niet noodzakelijk vanwege de beantwoording onder ad 3.
- Ad 3: De bestemming van de woning + de schuur van 500 m² is bestemd tot agrarisch. De woning heeft de nadere aanduiding 'plattelandswoning' gekregen. De overige bestaande gebouwen hebben de bestemming 'agrarisch' gekregen conform zienswijze om daarmee toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. De gronden zullen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar 'Agrarisch met waarden – landschappelijk' en het bouwvlak zal dan verwijderd worden.
- Ad 4: Voor beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
- Ad 5: voor beantwoording wordt verwezen naar ad 3.
- Ad 6: De bestemming is aangepast naar 'Agrarisch' conform de wens van indiener. De woning heeft de aanduiding 'plattelandswoning' gekregen, dat is passend voor een voormalige bedrijfswoning nabij/op een agrarisch perceel. Bestemmen tot 'Wonen – Grondgebonden' acht de gemeente niet wenselijk op deze locatie.

10. Gasunie

Inhoud van zienswijze:

1. Indiener heeft binnen het plangebied een tweetal gastransportleidingen en één gasontvangststation gesitueerd.
2. Indiener stelt dat de ligging van de transportleidingen niet correct zijn weergegeven. Indiener verzoekt om deze conform bijgevoegd kaart aan te passen op de verbeelding.
3. Indiener verzoekt op de bestemming van het gasontvangststation te wijzigen in 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation'. Het beleid van indiener is om alle deze stations éénduidig te bestemmen. Indiener verzoekt om dit conform bijgevoegde informatie te verwerken in het bestemmingsplan.
4. Indiener verzoekt om in artikel 12.2.1 de maximale bouwhoogte van bouwwerken t.b.v. de bestemming aan te passen van 3 naar 2 meter.
5. Indiener verzoekt om de specifieke beschermings-en veiligheidszone uit artikelen 12.1.2 en 12.2.3. te schrappen. Tevens wenst indiener dat de term 'beschermingszone' wordt aangepast in 'belemmeringenstrook'.

6. Artikel 12.2.3. stelt dat het binnen de beschermingszone verboden is om te bouwen. Dit geldt echter alleen voor de belemmeringsstrook van 4 en 5 meter en niet voor de veiligheidszone. Indiener verzoekt om artikelen 12.3 lid b en c te laten vervallen conform bijgevoegd voorstel.
7. Indiener stelt dat de opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden onvoldoende zijn om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Indiener verzoekt om de volgende aanvulling in artikel 12.5.1.:
 - a. Het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplanting en bomen als omgevingsvergunningplichtige activiteit te stellen.
8. Indiener constateert dat artikel 19.3 de mogelijkheid biedt om de bestemming te wijzigen, dit heeft mogelijk impact op veiligheidsafstanden. Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient hierover contact opgenomen te worden met de indiener.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Behoeft geen beantwoording.
- Ad 2: De gemeente heeft de ligging van de gasleiding nogmaals beoordeeld. De ligging van de leidingen zijn na overleg met Gasunie op de verbeelding aangepast.
- Ad 3: De gemeente komt tegemoet aan de wens van Gasunie. De bestemming is aangepast naar 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation'. Het overnemen van het volledige tekstvoorstel is niet wenselijk, de gemeente wenst hier ook de eigen opbouw van het artikel te behouden. Alleen de 'bestemmingsomschrijving' is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van Gasunie.
- Ad 4: In artikel 12.2.1. is in het ontwerpbestemmingsplan al een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen. Dit is middels een aanvullende mail door Gasunie bevestigd.
- Ad 5 en 6: De gemeente stemt in met de wijziging van de term 'beschermingszone' naar 'belemmeringsstrook'. Aanpassing van de artikelen 12.1.2 en 12.2.3 acht de gemeente niet wenselijk. Vanuit veiligheidsoverwegingen wordt een toetsmoment door het bevoegd gezag wenselijk geacht indien een nieuwe woning wordt toegevoegd binnen de veiligheidszone.
- Ad 7: Onder artikel 12.5.1. lid h wordt reeds voorzien in de gewenste regeling. Aanpassing van het bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.
- Ad 8: Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de Gasunie betrokken worden in het vooroverleg.

11.Cumela (3)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener dient een zienswijze in namens een eigenaar van zowel een woning als bedrijfsgronden binnen het plangebied. Het betreffen de gronden aan de Tuinbouwweg 14. Indiener stelt dat de totale oppervlakte van de gronden circa 11.745 m² bedraagt. Indiener stelt dat de voormalige glasopstanden en voorzieningen van ca. 9.000 m² in 2003-2005 zijn verwijderd.
2. Indiener constateert dat voor het woonperceel de enkelbestemming 'Wonen – Grondgebonden' is opgenomen. Indiener stelt dat het feitelijk gebruik van de gronden voor wonen groter is en verzoekt om dit aan de passen. Indiener heeft een tekening meegestuurd.
3. Indiener constateert dat de huidige hoeveelheid bijgebouwen groter is dan wordt toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. Alhoewel dat reeds is geregeld met artikel 23 (overgangsrecht), wenst indiener dat de bestaande hoeveelheid bijgebouwen planologisch vastgelegd wordt. Indiener verwijst hierbij naar een overleg van 11 februari 2020 met medewerkers van de gemeente. Indiener wenst om in artikel 11.2.3, onder c of k, uit te gaan van de oppervlakte van bebouwing zoals aanwezig tijdens de tervisielegging van het ontwerp van het plan.
4. Indiener stelt dat het gebruik van de gronden sinds ca. 15 jaar is aangepast voor het hobbymatig houden van 8 paarden. De oppervlakte van de landbouwgronden rechtvaardigt volgens indiener dit aantal paarden. Indiener wenst hiervoor een maatwerkregeling in het bestemmingsplan.
5. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan nog niet voldoende voorziet in de verkregen rechten voor woningbouw vanwege de sloop van 9.000 m² kassen. Indiener verzoekt om dit wel te doen binnen het bestemmingsplan.
6. Indiener stelt dat het wijzigingsgebied 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te beperkt is om de beschikbare woontitels te kunnen realiseren. Indiener stelt voor dat de woontitels ook elders binnen de gemeente of daarbuiten gerealiseerd moeten kunnen worden.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Deze zienswijze behoeft geen nadere beantwoording, de stelling van indiener wordt door de gemeente bevestigd.
- Ad 2: De woonbestemming is in het ontwerpbestemmingsplan toegepast omdat de huidige bestemming als bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf niet langer passend is (er is immers geen bedrijf meer aanwezig). De gewenste geringe uitbreiding van het bestemmingsvlak is acceptabel gezien het feitelijke gebruik. De verbeelding is aangepast conform zienswijze.
- Ad 3: Artikel 11.2.3. lid k is aangevuld conform zienswijze. De bestaande rechten worden op deze wijze correct planologisch geborgd.

- Ad 4: Het houden van maximaal 4 paarden wordt als hobbymatig aangemerkt, dat is vaste jurisprudentie. Wanneer meer dan 4 paarden worden gehouden wordt gesproken van een bedrijfsmatige activiteit. Deze wijziging kan dus niet doorgevoerd worden in het bestemmingsplan. Bovendien is het toestaan van meer dan 4 hobbypaarden niet in lijn met het paardenbeleid van de gemeente Leidschendam – Voorburg.
- Ad 5: De door indiener gesaneerde glastuinbouw voorziet in woningbouwrechten. Conform de wijzigingsregels zijn de voormalige glastuinbouwgronden reeds bestemd door 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Voor de realisatie van de nieuwe woningen dient de initiatiefnemer in overleg te treden met de gemeente, waarbij ook de provincie betrokken zal worden. Omdat de gronden reeds bestemd zijn met landschappelijke waarden is het doorlopen van een wijzigingsplan niet meer mogelijk. Voorgesteld wordt om middels een separate RO-procedure met inachtneming van de wijzigingsregels te voorzien in een gewenste ontwikkeling. De initiatiefnemer/indiener dient hiervoor een initiatief in te dienen bij de gemeente.
- Ad 6: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen. Aanvullend, de ruimte – voor – ruimte woonkavels kunnen alleen binnen het plangebied landen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'. Dit is een bewuste keuze geweest van de gemeente. Het is niet wenselijk om een nu onbekend aantal woningen in het buitengebied van de gemeente te moeten realiseren.

12. Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars (WLTm)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener constateert dat de woning aan de Huyssitterweg 2 een woonbestemming heeft gekregen en is hier dankbaar voor.
2. Indiener constateert dat de regels bepalen dat er 50 m² bijgebouwen zijn toegestaan, maar in de huidige situatie er reeds 230 m² staat. Indiener stelt dat er in verschillende gesprekken met de gemeente (d.d. 9 augustus 2019 & 7 januari 2020) waarin is afgesproken dat er 150 m² toegestaan zou worden.
3. Indiener verzoekt om bovenstaande in het vast te stellen bestemmingsplan te corrigeren.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: behoeft geen beantwoording.
- Ad 2: Artikel 11.2. lid k is aangevuld waarmee is geborgd dat bestaande gebouwen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan behouden mogen blijven en als maximum gelden. De bestaande rechten worden op deze wijze correct planologisch geborgd.
- Ad 3: behoeft geen nadere beantwoording.

13. Indiener(s) zienswijze 13

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener maakt op persoonlijke titel bezwaar tegen de wijze waarop de spelregels zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. De volgende zaken zijn volgens indiener niet correct:
 - a. Fietspad door het gebied en fietspadbrug over de Stompwijkse vaart ontbreken. Deze zouden verkeersveiligheid vergroten.
 - b. Er is een maximum van 3 vastgelegd voor ruimte voor ruimte woningen, volgens afspraken zou hier geen beperking opzitten.
 - c. De gemeente gaat ervan uit dat er geen geluidswal wordt geplaatst aan de zuidzijde van de A4. Indiener stelt dat de provincie nogmaals heeft bevestigd het geluidsscherm aan de noordzijde te bekostigen, hiervoor zou ook een bedrag zijn begroot in de provinciale begroting van 2022. Door weerkaatsing zou het geluidsoverlast aan de zuidzijde toenemen. Indiener stelt dat een geluidsscherm aan de zuidzijde ook noodzakelijk is en de gemeente hier alles voor zou doen.
2. Indiener is verbaasd dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegevoegd en ziet dit graag aangepast. De toelichting en regels komen niet met elkaar overeen volgens indien.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1:
 - a) In een eerder stadium is gekeken naar een fietspad langs het gebied, mogelijk in het verlengde van fietspad '90. Dit idee is niet verder uitgewerkt, zoals ook andere ideeën uit verschillende buurtschetsessies niet verder zijn uitgewerkt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet specifiek in deze fietsverbinding.
 - b) Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
 - c) Een geluidsscherm aan de noordzijde van de van de A4 valt buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan. Wanneer besloten wordt om een geluidsscherm te plaatsen zal aangetoond moeten worden dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Indien er sprake is van eventuele geluidsheerkaatsing die het woon- en leefklimaat van o.a. indiener onevenredig zal aantasten dient dat onderzocht en onderbouwd te worden als onderdeel van die besluitvorming.
- Ad 2: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.

14.Rombou (2)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener dient een zienswijze in tegen het verdwijnen van de glastuinbouwbestemming op de percelen sectie b 1254 en 1560. Indiener wenst dat aan deze percelen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' wordt toegekend zodat uitbreiding van het naastgelegen bedrijf mogelijk blijft. Indiener stelt dat kassenbouw op basis van het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk is.
2. Indiener is verbaasd dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegevoegd en ziet dit graag aangepast. De toelichting en regels komen niet met elkaar overeen volgens indien.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Ter plaatse van de percelen 1254 en 1560 geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1978'. De gemeente is voornemens geweest om de bestemming in 2001 reeds te wijzigen naar 'Agrarisch met waarden – Landschappelijk', maar ter plaatse van deze gronden is goedkeuring onthouden door de provincie Zuid-Holland. De geldende bestemming uit 1978 stond de bouw van kassen met een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 7 meter toe.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt nu alsnog invulling gegeven aan deze gewenste bestemmingswijziging, wat al vanaf minimaal 2001 bekend is bij indiener. Tevens sluit de herbestemming van deze gronden tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aan bij de afspraken zoals opgenomen in de spelregels en de provinciale omgevingsverordening. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Ad 2: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.

15. ABB (2)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener geeft aan dat het gebruikelijk is om hoofdwatgangen de bestemming water te geven. In dit bestemmingsplan zijn echter (vrijwel) alle watgangen voorzien van de bestemming water. Dit geeft problemen bij reconstructies en veranderingen. De belangen m.b.t. het water worden in voldoende mate geborgd door de keur van het Hoogheemraadschap. Indiener stelt voor om de watgangen langs de Huyssitterweg, Veilingweg en Tuinbouwweg de bestemming Verkeer te geven. De watgangen grenzend aan het glastuinbouwgebied bij o.a. kwekerij Meeslouwer moeten volgens indiener de bestemming 'Agrarisch' krijgen. Indiener stelt dat de bestemmingsgrens tussen 'Agrarisch Glastuinbouw' en 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden' op de erfgrens moet liggen waardoor de bestemming 'Water' verdwijnt. De watgangen aan de oostzijde van de Huyssitterweg dienen de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' te krijgen. Hetzelfde geldt voor de watgang tussen Huyssitterweg 2 en 4.
2. Indiener geeft aan dat de watgang tussen het perceel van kwekerij Meeslouwer en Tuinbouwweg 7/7a in gebruik is als een waterbassin. Om dit gebruik voort te kunnen zetten, verzoekt indiener om deze hele watgang de bestemming 'Glastuinbouw' (inclusief bouwvlak) te geven.
3. De Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder conflicteert volgens indiener met de bedrijvigheid, maar is zinvol m.b.t. woningen. Daarom stelt indiener voor om voorschrift 4.2.1 lid b te laten vervallen en deze in te voegen bij de voorschriften over woningen. De kwaliteit van het landschap m.b.t. de glastuinbouwbedrijven wordt immers geborgd door voorschrift 4.2.1 lid c.
4. In de Beeldkwaliteitsparagraaf is aangegeven dat o.a. parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht moet worden onttrokken. Het huidige gebied heeft volgens indiener niet de ruimte om auto's uit het zicht te parkeren. Verzocht wordt om dit aspect te laten vervallen. Tevens stelt indiener dat toepassen van zo min mogelijk verharding en het toepassen van zoveel mogelijk groen in strijd is met de bedrijfsbelangen.

5. Aangegeven is in de Beeldkwaliteitsparagraaf en in voorschrift 4.2.2 dat glastuinbouw gerelateerde bedrijfsbebouwing tussen de 20 en 45 meter afstand vanaf kant asfalt of kant sloot weg dient te worden ontwikkeld. Indiener merkt op dat er al meerdere bouwwerken binnen deze afstand staan waardoor deze niet herbouwd kunnen worden. Indiener verzoekt om dit aspect te laten vervallen in de Beeldkwaliteitsparagraaf. Veel van de bestaande bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) staan binnen een afstand van 20 meter van de weg. Bij herbouw van de bedrijfsruimte moet voorkomen worden dat kassen moeten worden afgebroken om over een bedrijfsgebouw van gelijke grootte te kunnen beschikken. Indiener wenst daarom dat bij voorschrift 4.2.2 de minimale afstand wordt veranderd in 10 meter met de mogelijkheid voor herbouw op de bestaande maat als de bestaande afstand kleiner is dan 10 meter.
6. In paragraaf 4.5 wordt verwezen naar de transformatie. Vrijwel het hele plangebied inclusief deelgebied 2 vanuit de spelregels is echter ook aangeduid als 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'. Indiener verzoekt om het wijzigingsgebied 1 in te perken tot deelgebied 1 en 3.
7. Deelgebied 2 zou volgens indiener bedoeld zijn voor de glastuinbouw. Toch wordt achter Tuinbouwweg 7/7a een strook bestemd als 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden'. Indiener verzoekt om dit perceel ook de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' te geven en te voorzien van een bouwvlak.
8. In voorschrift 4.5.2 wordt gesteld dat minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt om één woning te kunnen bouwen. Dit zijn echter bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. E.e.a. conform de Spelregels. Hierop moet dit voorschrift worden aangepast.
9. Bij de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de grootte en situering van het bestemmingsvlak dient te worden afgestemd. Ter bescherming van de omliggende bedrijven verzoekt indiener om een maximum van 750 m² op te nemen.
10. Indiener constateert dat diverse woonhuizen in het gebied de bestemming 'Wonen' hebben gekregen. Ter bescherming van de glastuinbouwbedrijven is het volgens indiener noodzakelijk om hier Plattelandswoning (met agrarische bestemming) voor te gebruiken. In de definitie van plattelandswoning is immers ook aangegeven dat het om een agrarische woning gaat.
11. Voorschrift 4.5.2. lid g dient volgens indiener te worden aangevuld met: Daarbij dient de afstand tot de bestemming Agrarisch glastuinbouw minimaal 10 meter te bedragen. Dit geeft volgens indiener meer rechtszekerheid voor alle partijen.

12. Indiener verzoekt het voorschrift 17.1 en 17.2 te laten vervallen; deze voorschriften dienen geen doel in een glastuinbouwgebied. Bovendien werken ze beperkend bij reconstructie en modernisering van de bedrijven. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft regels om nadelige gevolgen m.b.t. de waterhuishouding te voorkomen.
13. In voorschrift 17.3.1. moet volgens indiener expliciet vermeld worden dat dit alleen geldt voor geluidsgevoelige gebouwen.
14. Voor o.a. grotere gezamenlijke voorzieningen is het volgens indiener wenselijk dat in deelgebied 2 (van de Spelregels) een hoogte wordt toegestaan van 20 meter. Denk daarbij aan gezamenlijke warmte- en watervoorzieningen om de bedrijfsvoering te verduurzamen.
15. Het woord "bedrijfsgebouw" is niet in de definitie opgenomen. Volgens indiener wordt hiermee bedoeld gebouwen t.b.v. het bedrijf, geen kassen zijnde. Het is volgens indiener van belang om kassen hiervan uit te sluiten.
16. Indiener stelt dat het bouwvlak van De Jong Plant langs de Huyssitterweg de contour van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' dient te volgen, anders valt een deel van een huidig gebouw straks buiten het bouwvlak.
17. Indiener constateert dat het bouwvlak niet verder rijkt dan de eigendommen van De Jong Plant. Uitbreiding is daardoor onmogelijk geworden. Indiener verzoekt om de percelen ten zuiden en noorden van het perceel (conform meegestuurde tekening) ook te voorzien van een bouwvlak.
18. Indiener stelt dat er geen bouwvlak aanwezig was in het vigerende bestemmingsplan van 2001, maar dat dat geen belemmering was voor de bouw van kassen. Indiener verwijst naar kassen van kwekerij Meeslouwer en Royal Roses die een vergunning zouden hebben gekregen voor het bouwen van kassen buiten het bouwvlak.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1 t/m 15: voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1 ad 1 t/m 15. De zienswijzen komen t/m ad 15 volledig overeen met elkaar. De beantwoording is derhalve hetzelfde.
- Ad 16: de gewenste aanpassing aan de verbeelding is niet volledig doorgevoerd. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse ook geen bouwvlak gesitueerd, die aanpassing is niet wenselijk en bovendien niet in lijn met de spelregels en het provinciale omgevingsbeleid. Het bouwvlak is tussen de bestaande kas en de Huyssitterweg wel aangepast om de bedrijfsvoering ter plaatse te optimaliseren en daarmee een vergelijkbare systematiek te hanteren als aan de overzijde van de Huyssitterweg. Uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel is niet aan de orde vanwege de bovengenoemde redenen.

- Ad 17: Voor beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.
- Ad 18: Op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2001' is geen directe koppeling gemaakt tussen door indiener aangehaalde gronden en bouwrechten voor kassen. Omdat deze koppeling tussen de verbeelding en de regels ontbreekt is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan uit 2001 de bouw van kassen hier niet mogelijk maakte. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' worden er dus geen bestaande bouwrechten wegbestemd ter plekke. Uitbreiding van het glasareaal is bovendien niet mogelijk op basis van het provinciale omgevingsbeleid. Alleen aan de voorzijde van de kassen van indiener is het bouwvlak richting de Huyssitterweg aangepast om de bedrijfsvoering te optimaliseren. In paragraaf 3.1. is tevens een nadere toelichting gegeven.

16. ABB (3)

Inhoud van de zienswijze:

1. Indiener geeft aan dat het gebruikelijk is om hoofdwatgangen de bestemming water te geven. In dit bestemmingsplan zijn echter (vrijwel) alle watgangen voorzien van de bestemming water. Dit geeft problemen bij reconstructies en veranderingen. De belangen m.b.t. het water worden in voldoende mate geborgd door de keur van het Hoogheemraadschap. Indiener stelt voor om de watgangen langs de Huyssitterweg, Veilingweg en Tuinbouwweg de bestemming Verkeer te geven. De watgangen grenzend aan het glastuinbouwgebied bij o.a. kwekerij Meeslouwer moeten volgens indiener de bestemming 'Agrarisch' krijgen. Indiener stelt dat de bestemmingsgrens tussen 'Agrarisch Glastuinbouw' en 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden' op de erfgrans moet liggen waardoor de bestemming 'Water' verdwijnt. De watgangen aan de oostzijde van de Huyssitterweg dienen de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' te krijgen. Hetzelfde geldt voor de watergang tussen Huyssitterweg 2 en 4.
2. Indiener geeft aan dat de watergang tussen het perceel van kwekerij Meeslouwer en Tuinbouwweg 7/7a in gebruik is als een waterbassin. Om dit gebruik voort te kunnen zetten, verzoekt indiener om deze hele watergang de bestemming 'Glastuinbouw' (inclusief bouwvlak) te geven.
3. De Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder conflicteert volgens indiener met de bedrijvigheid, maar is zinvol m.b.t. woningen. Daarom stelt indiener voor om voorschrift 4.2.1 lid b te laten vervallen en deze in te voegen bij de voorschriften over woningen. De kwaliteit van het landschap m.b.t. de glastuinbouwbedrijven wordt immers geborgd door voorschrift 4.2.1 lid c.

4. In de Beeldkwaliteitsparagraaf is aangegeven dat o.a. parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht moet worden onttrokken. Het huidige gebied heeft volgens indiener niet de ruimte om auto's uit het zicht te parkeren. Verzocht wordt om dit aspect te laten vervallen. Tevens stelt indiener dat toepassen van zo min mogelijk verharding en het toepassen van zoveel mogelijk groen in strijd is met de bedrijfsbelangen.
5. Aangegeven is in de Beeldkwaliteitsparagraaf en in voorschrift 4.2.2 dat glastuinbouw gerelateerde bedrijfsbebouwing tussen de 20 en 45 meter afstand vanaf kant asfalt of kant sloot weg dient te worden ontwikkeld. Indiener merkt op dat er al meerdere bouwwerken binnen deze afstand staan waardoor deze niet herbouwd kunnen worden. Indiener verzoekt om dit aspect te laten vervallen in de Beeldkwaliteitsparagraaf. Veel van de bestaande bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) staan binnen een afstand van 20 meter van de weg. Bij herbouw van de bedrijfsruimte moet voorkomen worden dat kassen moeten worden afgebroken om over een bedrijfsgebouw van gelijke grootte te kunnen beschikken. Indiener wenst daarom dat bij voorschrift 4.2.2 de minimale afstand wordt veranderd in 10 meter met de mogelijkheid voor herbouw op de bestaande maat als de bestaande afstand kleiner is dan 10 meter.
6. In paragraaf 4.5 wordt verwezen naar de transformatie. Vrijwel het hele plangebied inclusief deelgebied 2 vanuit de spelregels is echter ook aangeduid als wetgevingszone - wijzigingsgebied 1. Indiener verzoekt om het wijzigingsgebied 1 in te perken tot deelgebied 1 en 3.
7. Deelgebied 2 zou volgens indiener bedoeld zijn voor de glastuinbouw. Toch wordt achter Tuinbouwweg 7/7a een strook bestemd als 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden'. Indiener verzoekt om dit perceel ook de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' te geven en te voorzien van een bouwvlak.
8. In voorschrift 4.5.2 wordt gesteld dat minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt om één woning te kunnen bouwen. Dit zijn echter bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. E.e.a. conform de Spelregels. Hierop moet dit voorschrift worden aangepast.
9. Bij de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de grootte en situering van het bestemmingsvlak dient te worden afgestemd. Ter bescherming van de omliggende bedrijven verzoekt indiener om een maximum van 750 m² op te nemen.

10. Indiener constateert dat diverse woonhuizen in het gebied de bestemming Wonen hebben gekregen. Ter bescherming van de glastuinbouwbedrijven is het volgens indiener noodzakelijk om hier Plattelandswoning (met agrarische bestemming) voor te gebruiken. In de definitie van plattelandswoning is immers ook aangegeven dat het om een agrarische woning gaat
11. Voorschrift 4.5.2. lid g dient volgens indiener te worden aangevuld met:
Daarbij dient de afstand tot de bestemming Agrarisch glastuinbouw minimaal 10 meter te bedragen. Dit geeft volgens indiener meer rechtszekerheid voor alle partijen.
12. Indiener verzoekt het voorschrift 17.1 en 17.2 te laten vervallen; deze voorschriften dienen geen doel in een glastuinbouwgebied. Bovendien werken ze beperkend bij reconstructie en modernisering van de bedrijven. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft regels om nadelige gevolgen m.b.t. de waterhuishouding te voorkomen.
13. In voorschrift 17.3.1. moet volgens indiener expliciet vermeld worden dat dit alleen geldt voor geluidsgevoelige gebouwen.
14. Voor o.a. grotere gezamenlijke voorzieningen is het volgens indiener wenselijk dat in deelgebied 2 (van de Spelregels) een hoogte wordt toegestaan van 20 meter. Denk daarbij aan gezamenlijke warmte- en watervoorzieningen om de bedrijfsvoering te verduurzamen.
15. Het woord "bedrijfsgebouw" is niet in de definitie opgenomen. Volgens indiener wordt hiermee bedoeld gebouwen t.b.v. het bedrijf, geen kassen zijnde. Het is volgens indiener van belang om kassen hiervan uit te sluiten.
16. Het perceel aan de Huyssitterweg heeft de Woonbestemming gekregen. Hierdoor kunnen volgens indiener problemen ontstaan met spuitzones. Op het buitenterrein kunnen immers hoge en lage gewassen worden geteeld. Indiener stelt dat er minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen een nieuwe woonbestemming en de teeltpercelen van kwekerij Meeslouwer. Bovendien kan er geen aanvaardbaar leefklimaat worden gegarandeerd voor de bewoners. Daarnaast is de grootte van de woonbestemming volgens indiener onaanvaardbaar in een glastuinbouwgebied.
17. Indiener verzoekt op de gemeente om het perceel ten noorden van kwekerij Meeslouwer te voorzien van de functieaanduiding 'Tuinbouw'. Deze gronden zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering omdat een deel van de gronden naar alle waarschijnlijk afgestaan moeten worden i.v.m. de verbreding van de A4. Indiener stelt dat open teelt in het vigerende bestemmingsplan toegestaan was vanwege de vernietiging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001 ter plaatse van deze gronden.
18. Indiener verzoekt om de functieaanduiding Tuinbouw te definiëren om verwarring in de toekomst tegen te gaan.
19. Tuinbouwweg 4 en 6 zijn nu als Woonbestemming bestemd. Hier is echter geen acceptabel leefklimaat te realiseren i.v.m. de A4 volgens indiener.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1 t/m 15: voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1 ad 1 t/m 15. De zienswijzen komen t/m ad 15 volledig overeen met elkaar. De beantwoording is derhalve hetzelfde.
- Ad 16: De gemeente heeft een aanvullend spuitzoneonderzoek laten uitvoeren om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op het onderdeel spuitzone te kunnen aantonen. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 2 aan het vastgestelde bestemmingsplan. Uit dit onderzoek is gebleken dat de spuitzone onder voorwaarden geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van zowel de woonbestemming als de bedrijfsbestemming. De toelichting en de regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangevuld en aangepast. Aanvullend dient wel gesteld te worden dat er feitelijk geen verandering van functie plaatsvindt ter plaatse van de Huyssitterweg 2, ook in het voorgaande bestemmingsplan was er met een bedrijfswoning reeds sprake van een woonfunctie. Een bedrijfswoning beschermd alleen tegen overlast van de eigen bedrijfsvoering, van een externe werking is geen sprake. Met het toekennen van een woonbestemming aan de Huyssitterweg 2 is geen sprake van een extra belemmering voor het naastgelegen tuinbouwbedrijf.
- Ad 17: De gemeente is niet bereid deze aanpassing door te voeren, mede omdat dit strijdig is met het provinciale beleid en de afgesproken spelregels. Indiener haalt aan dat in de toekomst gronden afgestaan moeten worden aan Rijkswaterstaat, daar is op dit moment nog geen zekerheid over te geven. Vooruitlopend hierop wenst de gemeente nog geen extra gebruiksmogelijkheden voor openluchtteelt ter plaatse mogelijk te maken. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt nu invulling gegeven aan deze gewenste bestemmingswijziging ter plaatse, wat al vanaf minimaal 2001 bekend zou moeten zijn bij indiener. Tevens sluit de herbestemming van deze gronden tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aan bij de afspraken zoals opgenomen in de spelregels. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad 18: de definitie van 'Tuinbouw' is toegevoegd aan de regels.
- Ad 19: De bestaande functie was al wonen en dat zal niet veranderen met het nieuwe bestemmingsplan, van een belemmering met de Rijksweg is in de optiek van de gemeente dan ook geen sprake. Op verzoek van de indiener zijn beide bestemmingen in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd naar agrarisch met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor de gemeente is deze aanpassing akkoord als dat de wens is van de eigenaren. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemming blijft de bestemming daarmee gelijk

17. ABB (4)

Inhoud van de zienswijze:

1. Deze zienswijze is een aanvulling op de zienswijzen die in deze nota bekend staan onder ABB (1) & ABB (2) & ABB (3).
2. Indiener stelt dat er ter plaatse van alle waterbassins in het verleden grondwerkzaamheden dieper dan 1 meter hebben plaatsgevonden. Indiener verzoekt derhalve om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te laten vervallen.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van deze Nota Zienswijzen.

18. Provincie Zuid-Holland

Inhoud van de zienswijze:

1. De provincie Zuid-Holland stelt niet op correcte wijze betrokken te zijn geweest bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Eerder is de provincie wel betrokken geweest bij de totstandkoming van de spelregels. De provincie stelt dat het hun niet aan te rekening valt dat er niet tijdig een zienswijze is ingediend.
2. Spelregels:
 - a. De spelregels zijn in een eerder stadium vastgesteld door de gemeenteraad, deze wijken af van hetgeen met de provincie is besproken. De provincie stelt dat de spelregels uitgaan van 1 woningbouwtitel in plaats van 1 woning waarover afstemming was met de provincie. Volgens de spelregels kunnen met één woningbouwtitel meerdere woningen gebouwd worden. Niet uit te sluiten valt dat ontwerpbestemmingsplan meer woningen mogelijk maakt dan de provincie vanuit ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar acht (artikel 6.9 van de verordening).
3. Planregels:
 - a. De wijzigingsbevoegdheid staat beschreven in artikel 19.3 van de planregels en is opgenomen in artikel 3 Agrarisch, artikel 4 Agrarisch-Glastuinbouw, artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij en artikel 7 Bedrijf van de planregels. De correct verwijzing naar de spelregels en de voorwaarden voor nieuwbouw ontbreken hier.
 - b. De provincie verzoekt de gemeente de koppeling tussen de planregels en de 'Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' te verwijderen uit het plan. De reden hiervoor is dat de provincie van mening is dat de spelregels niet uitvoerbaar zijn binnen de provinciale uitgangspunten inzake ruimtelijke kwaliteit.
 - c. De provincie vindt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 (en 3.7.7, 5.6.3 en 7.6.5) onduidelijk omdat een duidelijke definitie van 'voor zover van toepassing na sloop kassen open landschap gerealiseerd wordt' ontbreekt.
 - d. De provincie stelt dat de regels overal binnen het plangebied ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk maken.
4. Ruimtelijke kwaliteit:
 - a. De provincie stelt dat niet duidelijk is hoeveel woningen het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Toetsing aan de ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9) acht de provincie daarom niet mogelijk.
 - b. De provincie stelt dat hele plangebied onder beschermingscategorie 2 valt en dat dit aangepast moet worden in de toelichting.

- c. De provincie stelt dat een beschrijving van de richtpunten Droogmakerijen (Veen) en Groene buffer ontbreken en dat dit moet worden aangepast in de toelichting.
 - d. De provincie stelt dat het uitgangspunt moet zijn dat nieuwe woningen in het lint gevoegd worden. Afbeelding 18 (uit de spelregels) toont ook een zoekgebied langs de Doctor van Noortstraat, welke niet opgenomen is op de verbeelding. De provincie stelt dat deze locatie in strijd is met de richtpunten voor Droogmakerijen. Indien dit wel mogelijk wordt ziet de provincie dit als stedelijke ontwikkeling en als transformatie zoals bedoeld in artikel 6.9.
 - e. De provincie wenst een nadere toelichting van de term woningbouwtitels om onduidelijkheid te voorkomen. De provincie vraagt een aanpassing als er op termijn een groot aantal woningen het gebied kunnen verstedelijken. Richtpunt in de groene buffer is dat er geen grootschalige ontwikkelingen plaats mogen vinden.
5. Ladder voor duurzame verstedelijking:
- a. De provincie acht toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling voor de woningen noodzakelijk. De provincie stelt dat op basis van de huidige wijzigingsbevoegdheid 200 woningen mogelijk zijn.
6. Glastuinbouwgebied:
- a. De provincie Zuid-Holland stelt dat de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' voor het gehele plangebied is opgenomen en dat daarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar 'Wonen – Grondgebonden' of 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Voor het zogenaamde deelgebied 2 (afbeelding 18 paragraaf 5.8.2.) is dit strijdig met het provinciale beleid.
 - b. De provincie stelt dat de wijzigingsbevoegdheid ontwikkelingen mogelijk maakt in strijd met de provinciale verordening. Aanpassing van zowel wijzigingsbevoegdheid 1 als 2 is hiervoor noodzakelijk.
 - c. De adressen Tuinbouwweg 7/7a en Huyssitterweg 2 vallen binnen het kernlastuinbouwgebied, de omzettingen ter plaatse naar respectievelijk 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Wonen-grondgebonden' zou volgens indiener niet zomaar mogelijk zijn.

Beantwoording van de zienswijze

- Ad 1: De gemeente en de provincie hebben intensief contact gehad bij de totstandkoming van de spelregels voor het glastuinbouwgebied. Het contact tussen beide partijen voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is niet optimaal geweest, dat betreurt de gemeente. De zienswijze van de provincie is buiten de termijn ingediend, maar is wel behandeld als zienswijze in voorliggende Nota zienswijzen. Aanvullend hebben verschillende ambtelijke overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Ad 2: Voorafgaand aan de vaststelling van de spelregels op 19 september 2017 heeft uitvoerig contact plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie, de spelregels zijn voorafgaand aan de vaststelling ook toegestuurd aan de provincie. De provincie houdt in haar zienswijze strak vast aan de in bijlage 2 (van de spelregels) genoemde rekenvoorbeelden van woningbouwtitels. Theoretisch zou er volgens de provincie sprake kunnen zijn van een ruimtelijke ontwikkeling die niet passend is in de kwaliteit ter plaatse. De gemeente kan zich niet vinden in deze uitspraak. Het bestemmingsplan maakt niet rechtstreeks de ontwikkeling van grootschalige woningbouw mogelijk. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor de ruimte-voor-ruimte regeling. In de spelregels en de wijzigingsregels van het bestemmingsplan staat opgenomen dat de ruimtelijke kwaliteit medebepalend is voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Indien een toekomstig initiatief qua ruimtelijke kwaliteit niet inpasbaar is, dan is de gemeente niet verplicht om medewerking te verlenen. De gemeente stelt voor om expliciet in de regels op te nemen dat de provincie Zuid-Holland bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een adviesrol krijgt. Uiteraard zou de provincie ook conform artikel 3.1.1. bro betrokken worden bij het vooroverleg, dat is immers ook voor een wijzigingsplan de te volgen procedure.
- Ad 3:
 - a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
 - b. Loskoppeling tussen de planregels en de 'Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is niet mogelijk, de spelregels vormen immers de onderlegger voor het opgestelde bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. In aanvullende overleggen is nader toegelicht dat de ruimtelijke kwaliteit voldoende geborgd is, mede door aanvulling van de beeldkwaliteitsparagraaf.
 - c. In de spelregels is opgenomen dat ruimtelijke kwaliteit bepalend is voor de ontwikkelingen. Om zoveel mogelijk kwaliteit toe te voegen is beperking van oppervlakte aan nieuwe bebouwing waar nodig noodzakelijk.

Met toepassing van deze zinssnede kan de gemeente eisen stellen aan de inrichting/bestemming van de vrijgekomen gronden.

- d. De nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen kunnen alleen landen binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2', de woningen kunnen dus niet zomaar overal binnen het plangebied landen. In artikel 19.3 is een fout hersteld die het ook mogelijk maakte om gronden binnen 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te herbestemmen tot wonen. De nieuwe woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte systematiek kunnen expliciet alleen binnen 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' komen.

- Ad 4

- a. Het bestemmingsplan maakt feitelijk de realisatie van één nieuwe woning mogelijk, namelijk de Tuinbouwweg 7a. Voor het overige worden er planologisch gezien geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met de wijzigingsbevoegdheid zou dit op een later moment wel kunnen, maar daarvoor dient dan eerst een procedure doorlopen te worden inclusief de daarvoor noodzakelijke onderbouwing van o.a. de ruimtelijke kwaliteit en behoefte.
- b. Deze aanpassing is doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. Deze aanpassing is doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.
- d. Het zoekgebied voor de woningen zal in het vast te stellen bestemmingsplan overeenkomen met het zoekgebied zoals opgenomen in de kwaliteitskaart. Het zoekgebied wordt daarmee uitgebreid ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals onder ad 2 genoemd zal er een provinciale adviesplicht toegevoegd worden aan de regels, daarmee blijven de belangen van de provincie voldoende geborgd. Ruimtelijke kwaliteit zal binnen het zoekgebied vooropstaan, dat is in aanvullende overleggen met de provincie nogmaals benadrukt en verwerkt in de beeldkwaliteitsparagraaf.
- e. Het bestemmingsplan maakt maar één nieuwe woning direct mogelijk. Binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' zal op basis van de ruimte voor ruimte regeling, waarbij ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt is, bekeken worden welke toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Wanneer het college uitvoering geeft aan een wijzigingsbevoegdheid zal rekening gehouden moeten worden met de provinciale belangen zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

- Ad 5: Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk voor woningbouwontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt immers maar één woning direct mogelijk, daarmee is er geen sprake van een stedelijk ontwikkeling. Op basis van vaste jurisprudentie is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking alleen noodzakelijk indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien op een later moment uitvoering gegeven wordt aan de wijzigingsbevoegdheid dient per wijzigingsplan beoordeeld te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daarmee dus toetsing aan de Ladder noodzakelijk is.
- Ad 6:
 - a. De bestemming 'Wonen – grondgeboden' is alleen toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'. Er is sprake van een verschrijving in artikel 19.2 (voorheen 19.3), dit is hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' blijft wel behouden in de wijzigingsregels. Conform de spelregels komen namelijk ook de gronden direct ten oosten van de Tuinbouwweg (zijnde deelgebieden 2 & 3) in aanmerking voor de ruimte-voor-ruimte regeling. Onderdeel van de wijzigingsregels is dat de kassen duurzaam gesaneerd worden, derhalve dienen de gronden ter plaatse niet langer te kunnen voorzien in kassenbouw. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan is het voor de gemeente nog niet duidelijk wie, waar en of er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid binnen deelgebied 2. Daarom is ervoor gekozen om één ieder een kans te geven met een initiatief naar de gemeente stappen. Gezamenlijk zullen de initiatiefnemer, de provincie en de gemeente beoordelen of het een haalbaar initiatief is. Uitgangspunt voor het kernglastuinbouwgebied blijft dat sprake moet zijn van een duurzaam en economisch rendabel glastuinbouwgebied. Indien het initiatief bijvoorbeeld te veel m² aan het kernglastuinbouwgebied onttrekt dan kan dat een reden zijn om geen medewerking te verlenen aan de wijziging. Per initiatief (binnen deelgebied 2) zal een beoordeling volgen, waarbij de gebiedsbrede belangen voor het kernglastuinbouwgebied (en de ruimtelijk kwaliteit) het uitgangspunt zijn. In het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2.4.2. een aanvullende onderbouwing opgenomen om het doel van de wijzigingsbevoegdheid nader te onderbouwen.
 - b. De wijzigingsbevoegdheid wordt nog éénmaal nagelopen of correcte formulering.

- c. Om de beoogde wijzigingen voor de Tuinbouwweg 7/7a en de Huyssitterweg 2 mogelijk te maken is een aanvullende onderbouwing noodzakelijk, beide adressen vallen namelijk binnen het zogenaamde kernglastuinbouwgebied zoals vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Onderstaande onderbouwingen zullen opgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan.
- **Tuinbouwweg 7/7a:** De bestaande kassen aan de Tuinbouwweg 7 zullen worden gesloopt in ruil voor één nieuwe woning. De nieuwe woning valt binnen het zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte woningen aan het bestaande lint Tuinbouwweg. Ter plaatse van de nieuwe woningen worden de gronden daarom bestemd tot 'Wonen - Grondgebonden'. De gronden behorende bij de nieuwe woning vallen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening, een aanvullende onderbouwing is daarom niet noodzakelijk. Conform de wijzigingsregels en spelregels dienen de gronden en kassen die ingeruild worden voor woningbouwmogelijkheden duurzaam gesaneerd te worden. Concreet betekent dat, dat de gronden bestemd worden tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op deze gronden is de realisatie van nieuwe kassen daarom niet langer mogelijk. Deze gronden vallen binnen het glastuinbouwconcentratiegebied. Aanpassing van de bestemming van deze gronden is mogelijk omdat het de duurzame ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als geheel niet beperkt. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan neemt het oppervlak aan glastuinbouw namelijk toe, daarmee is een duurzame en economisch rendabele ontwikkeling veiliggesteld zonder de gronden behorende bij de Tuinbouwweg 7/7a. Deze gronden liggen bovendien aan de meest zuidelijk rand van het glastuinbouwconcentratiegebied, daarmee is geen sprake van versplintering. Deze afweging zal per toekomstige ontwikkeling plaatsvinden, waarbij de onderzoekplicht bij de initiatiefnemer ligt. Ten slotte zijn ook de vastgestelde spelregels en de daarin opgenomen kwaliteitskaart van belang. De kwaliteitskaart geeft ter plaatse van de Tuinbouwweg 7/7a een ander beeld dan de provinciale omgevingsverordening, daar is een deel van grond die omgezet wordt tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' namelijk niet aangewezen als

onderdeel van het glastuinbouwconcentratiegebied. Geconcludeerd wordt dat voor de Tuinbouwweg 7/7a afwijking van de provinciale omgevingsverordening acceptabel is en dat daarmee de duurzame instandhouding van en de economische ontwikkeling van het glastuinbouwconcentratiegebied als geheel niet in gevaar komt.

- **Huyssitterweg 2:** Het glastuinbouwgebied van Stompwijk maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het glastuinbouwconcentratiegebied. De concentratie van het glastuinbouwprogramma in één gebied schept een belangrijke voorwaarde voor de duurzame en hoogwaardige glastuinbouwgebieden conform het provinciale beleid. In het plangebied zijn enkele bedrijfswoningen (voorheen behorende tot een glastuinbouwbedrijf) als burgerwoning in gebruik genomen. De reden hiervoor is dat een aantal tuinders gronden en kassen van voormalige tuinders opkochten. De woningen zijn daarna feitelijk in gebruik genomen als burgerwoning, enkelen hebben in de vigerende situatie reeds een woonbestemming. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een oplossing voor de bestaande situatie aan de Huyssitterweg 2, waar een voormalige agrarische bedrijfswoningen wordt bewoond door derden. Deze woning kan niet opnieuw worden bestemd als bedrijfswoning, daarom wordt gekozen voor een reguliere woonbestemming. De belangrijkste randvoorwaarden in de beoordeling of een voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet in een burgerwoning is dat een omzetting alleen kan plaatsvinden wanneer dit geen nadere beperkingen oplevert voor de glastuinbouwsector en in het bijzonder voor het glastuinbouwbedrijf, dat voorheen bij de bedrijfswoning behoorde. De uitvoerbaarheid van de omzetting wordt in paragraaf 5.2 nader toegelicht. Kort gezegd zal voor de omliggende bedrijven zal qua milieuwetgeving geen verandering optreden wanneer een voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, aangezien die aan dezelfde normen dient te voldoen als een bedrijfswoning van derden. Bovendien neemt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan het oppervlak aan glastuinbouw toe, daarmee is een duurzame en economisch rendabele ontwikkeling veiliggesteld zonder de gronden behorende bij de Huyssitterweg 2.

Deze gronden liggen bovendien aan de meest
noordoostelijke rand van het
glastuinbouwconcentratiegebied, daarmee is geen sprake
van versplintering van het kernglastuinbouwgebied.

4 Ambtshalve wijzigingen

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve geconstateerd dat het plan op een aantal -veelal ondergeschikte- onderdelen aangepast en/of aangevuld dient te worden. Daarbij gaat het in het algemeen om wijzigingen als verwerking van gewijzigde wet- en regelgeving, beleidskaders en inzichten en/of kleine correcties van ondergeschikte, meestal redactionele of taalkundige aard. Voor de volledigheid van voorliggende Nota Zienswijzen zijn deze wijzigingen opgesomd.

Toelichting:

- Paragraaf 2.1.1: De voorheen geldende Structuurvisie voor Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Deze aanpassing vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan;
- Paragraaf 2.1.2: De Ladder voor duurzame verstedelijking is herschreven om een onderscheid te maken tussen de glastuinbouw en toekomstige woningbouwontwikkelingen. Met deze aanpassingen wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking op correcte wijze toegepast.

Regels:

- Artikel 4.2.1: Het artikel is aangevuld met een bepaling dat alleen binnen een bouwvlak gebouwd mag worden, dit ontbrak nog in het ontwerpbestemmingsplan.
- Artikel 11: In het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Grondgebonden' voorzien met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Bij nader inzien acht de gemeente deze toevoeging niet noodzakelijk. Het toekennen van deze aanduiding biedt namelijk geen aanvullende planologische bescherming ten opzichte van de omliggende agrarische glastuinbouwbedrijven. Het toevoegen van een loze aanduiding is niet wenselijk, binnen het artikel 'Wonen – Grondgebonden' wordt in voldoende mate geborgd dat de omliggende bedrijven niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering.
- Artikel 19.3: Het voorheen opgenomen artikel 19.3 gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' is komen te vervallen. Het planologische beschermen van het straalpad is niet langer noodzakelijk.
- Artikel 20.1 lid f: Dit artikel is toegevoegd om burgemeester en wethouders de mogelijkheid te geven af te wijken van gestelde maten en toepassing van de definitie en meetwijze van peil indien daar vanuit stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt aanleiding toe is. Dit artikel is voornamelijk opgenomen vanwege de inklinkende grond in het glastuinbouwgebied, daardoor zijn verschillen in maaiveld ontstaan.

Om te voorkomen dat bijvoorbeeld een gelijke bouwhoogte in de regels (o.b.v. van de definitie van peil) leidt tot afwijkende bouwhoogtes in de realiteit is dit artikel opgenomen. De toelaatbaarheid van deze afwijking is vastgelegd in artikel 20.2.

Verbeelding

- De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' is verwijderd.
- De nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' is binnen de bestemming 'Wonen – Grondgebonden' verwijderd.