

Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'

na besluitvorming 20 oktober 2022 met verwerking amendement



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen.....	5
Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen.....	27

Inleiding

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' is vastgesteld op 28 juni 2007 en goedgekeurd op 4 maart 2008. Het plangebied omvat het natuur- en recreatiegebied 'Balij-Bieslandse Bos' tussen Nootdorp en Pijnacker en aangrenzende functies. Het Bieslandse Bos is een jong bos, maar wel al heel gevarieerd. Samen met De Balij vormt het Bieslandse Bos een gestaag groeiende 'groene long' in de regio. Voor het gebied is een risico-inventarisatie gemaakt. Hieruit is gebleken dat een aantal onjuistheden in het vigerende plan zitten (met name afwijkingen in goot- en bouwhoogtes). Deze onjuistheden worden in onderhavig bestemmingsplan meegenomen en gecorrigeerd naar de feitelijke situatie. Daarnaast worden enkele correcties in de plangrens doorgevoerd, teneinde het plan te laten aansluiten op aangrenzende bestemmingsplannen. Het nieuwe plan vormt daarmee een actueel beheersinstrument voor het gehele plangebied.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen de kernen Pijnacker en Nootdorp en ligt tegen de gemeentegrens met Delft aan. Het gebied wordt globaal begrensd door de Noordeindseweg (zuidwestelijke grens), de Tweemolentjesvaart / De Bras en de Geerweg / kern Nootdorp (noordwestelijke grens) en de Randstadrail Den Haag - Rotterdam (noordoostelijke grens). Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de bebouwing van Pijnacker, het sportpark 'De Groene Wijdte' en de Vrederustlaan.

Procesverloop tot op heden

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 mei 2020 en de raad in juni 2020 ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 9 juli 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan naar alle betrokken overleginstanties gestuurd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 21 inspraakreacties ontvangen, alsmede 5 reacties van betrokken andere overheden. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in een Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties en staat van wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2021'.

De Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 november 2020 en de raad op 17 december 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 januari 2021 ter inzage te leggen. Dit is gepubliceerd in de Telstar/Eendracht, het Gemeenteblad en de Staatscourant van 27 januari 2021. Gedurende de periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 19 zienswijzen ontvangen. Aan de indieners van de zienswijzen, ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn, is de mogelijkheid geboden om de zienswijzen nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 9 april 2021. Acht reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie.

Nieuwe versie van het ontwerpbestemmingsplan

Gelet op de raadsbehandeling van het voorstel het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, zijn bepaalde aspecten opnieuw tegen het licht gehouden en heroverwogen. Die heroverweging dient zorgvuldig te gebeuren en heeft daardoor de nodige tijd gevraagd. De ingediende zienswijzen alsmede een aanzienlijk aantal ambtshalve wijzigingen brengen met zich mee dat een aantal ingrijpende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht zou moeten worden. De aard van deze aanpassingen, het aantal en gelet op het feit dat inmiddels bijna een jaar is verstreken, zorgen ervoor dat het college van burgemeester en wethouders in oktober 2021 heeft besloten om een aangepast ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad voor te leggen met het voorstel dat ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 december 2021 en de raad op 24 februari 2022 besloten om een nieuwe versie van het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 10 maart 2022 ter inzage te leggen. Dit is gepubliceerd in de Telstar/Eendracht, het Gemeenteblad en de Staatscourant van 9 maart 2022. Gedurende de periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 12 zienswijzen ontvangen, waarvan één buiten de termijn. Aan de indieners van de zienswijzen, ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn, is de mogelijkheid geboden om de zienswijzen nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 12 mei 2022. Vijf reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie. Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met de nadere toelichting die tijdens de hoorzitting is gegeven. Zienswijze 12 is buiten de termijn ontvangen en is aldus niet-ontvankelijk. Deze zienswijze wordt ambtshalve wel van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Vervolgproces

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een conceptbeantwoording in de vorm van een Nota van beantwoording zienswijzen (inclusief staat van wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hierop ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een beslissing nemen.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Tenslotte omvat hoofdstuk 2 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen zienswijzen op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere zienswijze afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere zienswijze staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de zienswijze leidt.

Overzicht ingediende zienswijzen

<i>nr.</i>	<i>Ontvangen door:</i>	<i>Datum ontvangst:</i>
1.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	10 maart 2022
2.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	23 maart 2022
3.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] namens: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	23 maart 2022
4.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	29 maart 2022
5.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	29 maart 2022
6.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] namens: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 april 2022
7.	[REDACTED]	7 april 2022

[illegible]

8.

12 april 2022

9.

15 april 2022

10.

19 april 2022

	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
11.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	20 april 2022
12.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] namens: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	21 april 2022

1.		
	Ontvangen op:	10 maart 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Stal

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Reclamant heeft telefonisch begrepen dat er voor het perceel [REDACTED] geen wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het vorige ontwerpbestemmingsplan. Dit bevreemdt reclamant aangezien het een stal betreft en geen schuur op zijn perceel. Hiervan heeft hij een jaar eerder melding gemaakt.
b.	Uit de lokale krant heeft reclamant vernomen dat het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022' ter inzage ligt. Reclamant is van mening dat dit een verkeerd uitgangspunt is aangezien het niet 2022 is.

Reactie gemeente

a.	Op het voorontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' zijn drie inspraakreacties ingediend. Eén inspraakreactie is ingediend door reclamant. De twee andere inspraakreacties zijn ingediend door de dochter en schoonzoon van reclamant. In deze twee inspraakreacties wordt door de dochter en schoonzoon gesproken over een schuur in plaats van een stal. Zoals gebruikelijk wordt een dergelijke inspraakreactie (letterlijk) overgenomen in de nota van beantwoording. Dat reclamant het niet eens is met de benaming van het bijgebouw op het betreffende perceel doet verder niets af aan de op 24 augustus 1990 verleende vergunning. De afgegeven vergunning betreft inderdaad het gedeeltelijke vernieuwen/veranderen van een hobbystal. Aangezien de zienswijze van reclamant niet ziet op een aanpassing van de toelichting, regels of verbeelding van het plan, maar een reeds vastgesteld nota van beantwoording, wordt deze dan ook voor kennisgeving aangenomen.
b.	Eind 2021 is het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad vrijgeven. Echter bij de benaming van het plan is geanticipeerd op de vaststelling van het plan in 2022. Reclamant kan dan ook niet worden gevolgd in de verkeerde benaming van het plan zodat ook dit gedeelte van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'.

2.		
	Ontvangen op:	23 maart 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Uitbreiding recreatiewoning, gebruiksvoorwaarden vergaderaccommodatie

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	In het bestemmingsplan wordt, naar de mening van reclamant, aan het ruimtelijke en economisch belangen van reclamant niet of nauwelijks invulling gegeven. In artikel 15 van de planregels (bestemming 'Wonen') wordt onder 15.2.2. onderdeel e aangegeven dat de inhoud van de huidige vrijstaande recreatiewoning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud bij de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Het verzoek van reclamant is om aan deze omvang een vergroting van (bijna) 10% ten opzichte van het huidige bruto-vloeroppervlakte te mogen toevoegen waarbij deze vergroting concreet wordt voorgesteld als erker van 1,50 meter diep en 8,50 meter breed (bvo = 12,75 m²) met een dakrandhoogte aansluitend op de bestaande dakrand gericht op het erf. Deze erker wordt voorgesteld aan de zijde gericht op het eigen perceel waardoor geen enkele vorm van ruimtelijke aantasting ten opzichte van de landschappelijke omgeving plaatsvindt. Reclamant is van mening dat het goed aansluit op artikel 27.1 van de planregels (Algemene wijzigingsregels) waarbij het college van burgemeester en wethouders de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven. Reclamant kan zich niet in de argumentatie vinden dat sprake is van precedentwerking aangezien alleen dit perceel een recreatiewoning heeft.
b.	Betreffende het gebruik als vergaderlocatie ter plaatse van vrijstaand bijgebouw Tisnienix [REDACTED] In artikel 15 van de planregels worden onder 15.3.2 a t/m q diverse gebruiksvoorwaarden gesteld welke ernstig vernauwend zijn ten opzichte van de eerder aangegeven gebruiksruimte. In de toelichting is aangegeven dat de vergaderaccommodatie conform het bestaande gebruik is toegestaan. Reclamant verzoekt dan ook de volgende voorwaarden op te nemen: - geen max. 10 personen maar 25 personen; - geen opening tot 18.00 uur maar tot 24.00 uur; 7 dagen per week; - wel mogelijkheid tot terrasgebruik; - wel gebruik voor evenementen, feesten en partijen van geringe omvang; - parkeren deels op eigen terrein, deels op achterliggend parkeerterrein; Uiteindelijk is het van belang dat de locatie economisch levensvatbaar kan worden gemaakt

	en invulling kan geven aan een grote maatschappelijke behoefte.
c.	Wanneer met onze verzoeken een bespiegeling zou worden gehouden ten opzichte van alle, in het ontwerpbestemmingsplan, alsnog gereguleerde en gelegaliseerde, voorheen veelal twijfelachtige resp. illegale bestemmingen op andere planlocaties, meent reclamant dat de plan- en bestemmingsintenties nogal bescheiden naar voren komen. Daarbij zal er géén enkele afbreuk worden gedaan op de ruimtelijke en functionele waarden van het bestemmingsplangebied als geheel. Reclamant heeft de afgelopen 25 jaar gemeentelijke obstructie ervaren met betrekking tot de ontwikkeling van de woon/werk/recreatielocatie van reclamant waarbij het eindelijk eens een keer mogelijk moet zijn om positief te oordelen ten aanzien van de belangen voor de huidige eigenaren/ gebruikers van deze schitterende locatie.

Reactie gemeente

a.	In 2005 heeft de gemeente beleid opgesteld voor woningen in het buitengebied die de inhoud van een woning inclusief alle bijbehorende bouwwerken maximaliseerde op 750 m³. Dit beleid wordt nog steeds gehanteerd. In de praktijk is er echter een verruiming mogelijk geworden. Dit omdat de vergunningsvrije ruimte voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken aanzienlijk is vergroot. Vergunningsvrije bebouwing telt niet mee met de inhoudsmaat van de woning. Het blijft gewenst om de inhoud van bebouwing te begrenzen en dit is voortgezet in de nota 'Uitnodigende Ruimtelijke Ordening'. In zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de inhoud van een woning inclusief de daarbij bijbehorende bouwwerken niet meer dan 750m³ mag bedragen. De huidige bebouwing op het perceel overschrijdt deze 750m³. Hoewel de gevraagde erker een kleine uitbreiding betreft wordt hiermee de overschrijding van de 750m³ vergroot. Niet wordt ingezien waarom, met legitieme redenen, hiervan kan worden afgeweken. De gevraagde erker zou de overschrijding van de 750m³ vergroten en levert daarmee een ongewenste precedentwerking op. <i>Vergunningsvrij bouwen:</i> In het huidige en ontwerp bestemmingsplan heeft het hele perceel de bestemming 'Wonen'. Op dit perceel bevindt zich een hoofdgebouw [REDACTED]. De overige gebouwen op het perceel (erf) zijn bijbehorende bouwwerken en liggen in het achtererfgebied. Vergunningsvrij kan op grond van het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2, onderdeel 3, sub f. nooit meer dan 150 m² aan vergunningsvrije en vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden opgericht. De oppervlakte van de vrijstaande vergaderaccommodatie en recreatiewoning zijn samen al 235 m². Er is dus geen mogelijkheid meer om vergunningsvrij de recreatiewoning uit te breiden. Bovendien is het op grond van onderdeel 3, sub g. onder 3 van voornoemd artikel niet toegestaan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op te richten bij een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.
b.	Voor de goede orde wordt opgemerkt dat door de gemeenteraad op 17 december 2020 een motie is aangenomen. In deze motie is opgenomen dat de gemeenteraad van mening is dat de vergaderaccommodatie in een aantoonbare behoefte voorziet voor recreatieve doeleinden met zakelijke bijeenkomsten in een groene omgeving. Daarnaast is in de motie geconstateerd dat op het

eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is of gerealiseerd kan worden. De raad heeft het college dan ook verzocht voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing op te stellen passend bij het huidige gebruik van het bijgebouw met een specifieke aanduiding en deze positief te bestemmen.

Aan deze motie is door het college uitvoering gegeven door het opnemen van een specifieke aanduiding 'vergaderaccommodatie' op de betreffende locatie. Hiertoe is in de begrippen opgenomen wat onder een vergaderaccommodatie dient te worden verstaan. Daarnaast zijn in artikel 15.3.2 de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. het aantal maximum bezoekers is 10;
- b. de openingstijden zijn van 08.00 uur tot 18.00 uur, uitsluitend van maandag t/m vrijdag;
- c. het is niet toegestaan om een terras te plaatsen;
- d. het is niet toegestaan voedsel of drinken aan passanten aan te bieden;
- e. de vergaderlocatie mag niet worden gebruikt voor evenementen, feesten en partijen;
- f. het schenken van sterke drank is niet toegestaan;
- g. het parkeren van bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden.

Reclamant verzoekt de planregels genoemd in artikel 15.3.2 onder a, b, c, e en g aan te passen. Deze voorwaarden zijn overgenomen uit een reeds verleende omgevingsvergunning voor eenzelfde accommodatie elders in de gemeente. De randvoorwaarden zijn opgenomen om de impact van de functie op de omgeving te beperken zodat het passend is binnen de uitgangspunten van het gebied.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door reclamant een inspraakreactie ingediend waarbij is verzocht om het begrip 'beroep en/of bedrijf aan huis' dusdanig aan te passen dat groepsbijeenkomsten voor maximaal 20 personen zijn toegestaan. In de ingediende zienswijze verzoekt reclamant dit nog eens te verhogen naar maximaal 25 personen. Reclamant adverteert met de vergaderaccommodatie op www.vergaderlocaties.nl waarbij wordt aangegeven dat de capaciteit van de ruimte geschikt is maximaal 18 personen. Een verhoging van een aantal bezoekers wordt verder door reclamant niet onderbouwd. Bovendien levert het verhoging naar 25 meer verkeersbewegingen op en een verhoging van de parkeerdruk. In de nota van inspraak- en vooroverlegreacties is uitgebreid uiteengezet dat de gemeente geen verdere toename van verkeer rondom de Noordeindseweg en de Bieslandseweg wenst. Wel kan de voorwaarde genoemd onder a. worden verhoogd naar 18, conform het huidige gebruik.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad een amendement A1 aangenomen waarbij de voorwaarde in artikel 15.3.2 onder b, die ziet op de openingstijden, dient te vervallen.

De voorwaarde om geen terras te mogen plaatsen moet worden gezien in samenhang met de voorwaarden onder d. en f. van de planregels. In de Algemene plaatselijke verordening (APV) is in artikel 2.27 een definitie opgenomen van een terras. Die luidt als volgt: *'Een buiten de besloten ruimte van de openbare inrichting liggend deel waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.'*

Reclamant heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorwaarden onder d. en f. van de planregels. Aangezien deze voorwaarden in samenhang dienen te worden gezien en hier geen sprake is van een horecagelegenheid wordt het verzoek om deze voorwaarden te laten vervallen niet gehonoreerd.

	Het verzoek van reclamant om de voorwaarde op te nemen dat evenementen, feesten en partijen op deze locatie zijn toegestaan is ongewenst. Bovendien is deze verruiming van het gebruik in strijd met de aangenomen motie van de gemeenteraad waarin is verzocht om een vergaderaccommodatie toe te staan. De voorwaarde om te parkeren op eigen terrein geeft volledig uitvoering aan de aangenomen motie van de gemeenteraad. In deze motie is namelijk geconstateerd dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is of gerealiseerd kan worden. Het verzoek van reclamant voor wijziging van de voorwaarde met betrekking tot het parkeren wordt dan ook niet ingewilligd. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het parkeerterrein achter het perceel van reclamant bedoeld is voor bezoekers van het natuurgebied.
c.	Het valt te betreuren dat reclamant de indruk heeft te worden tegen gewerkt omtrent haar woon-/werk en recreatielocatie. Echter dient de gemeente een belangenafweging te maken tussen het individuele belang van reclamant enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Deze belangenafweging kan niet altijd in het voordeel van reclamant uitvallen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balijs-Bieslandse Bos 2022'. In de planregels wordt in artikel 15.3.2 onder a het aantal maximum bezoekers verhoogd naar 18 personen. Daarnaast leidt het aangenomen amendement A1 tot het laten vervallen van artikel 15.3.2 onder b van de planregels.

3.		
	Ontvangen op:	23 maart 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] namens: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Bestemmingswijziging naar 'Agrarisch-Glastuinbouw'

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Reclamant is melkveehouder aan de [REDACTED] Aan de noordzijde van het bestaande glastuinbouwgebied Pijnacker West bezit reclamant circa 24,5 ha grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden'. In de structuurvisie 'Ruimte Maken Ruimte Laten 2040' wordt onder andere de toekomstige ontwikkeling van glastuinbouw in en rondom de gemeente Pijnacker-Nootdorp besproken. Hierin wordt aangegeven dat de glastuinbouwsector de grootste sector in de gemeente Pijnacker-Nootdorp is en bijdraagt aan de economische ontwikkeling en werkgelegenheid binnen de gemeente. Ook wordt vermeld dat schaalvergroting en modernisering belangrijke aspecten zijn binnen deze sector. De gemeente richt zich hierop door te focussen op de glastuinbouwconcentratiegebieden en het verspreide areaal aan glasopstanden in de rest van het groene buitengebied te saneren ten behoeve van andere doeleinden. De huidige glastuinbouwconcentratiegebieden bieden nog maar weinig ruimte voor uitbreiding. Daarnaast zet de gemeente in op sanering van diverse glastuinbouwconcentratiegebieden, door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg), onder andere ten behoeve van uitbreiding van de dorpskernen. De ondernemers die willen uitbreiden en/of hun bedrijf willen voortzetten in de toekomst, zullen op zoek moeten gaan naar een nieuwe vestigingslocatie. Echter is een dergelijk locatie beperkt te vinden binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Om het belang van de glastuinbouwsector binnen de gemeente te kunnen waarborgen en de schaalvergroting en modernisering van de glastuinbouw voor te kunnen zetten, zal er meer ruimte moeten worden vrijgemaakt voor ontwikkeling ten behoeve van glastuinbouw. Het gebied ten noorden van het huidige glastuinbouwgebied Pijnacker West kan hiervoor als juiste locatie dienen. Er kan namelijk direct worden aangesloten op de bestaande infrastructuur van het glastuinbouwgebied en eenvoudig gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen. Deze uitbreiding zal het glastuinbouwconcentratiegebied versterken en zal de bijdrage van de glastuinbouwsector binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp verder vergroten.
----	---

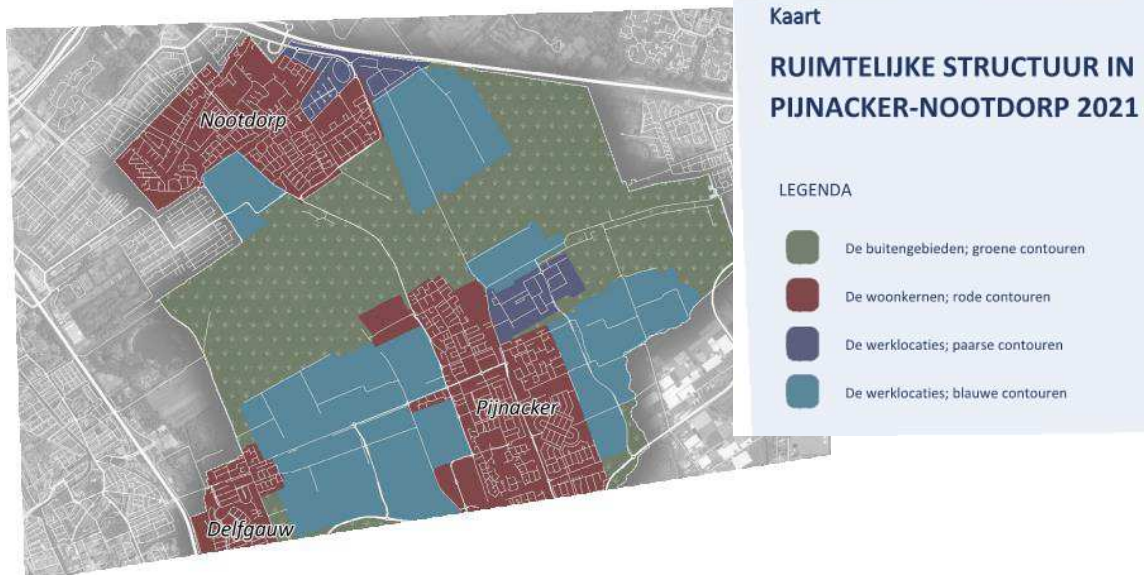
Reclamant zou graag op zijn huidige locatie de veehouderij willen uitbreiden. Echter is dit ter plaatse niet/beperkt mogelijk. Daarom wil reclamant zijn bedrijf verplaatsen naar een locatie waar de gewenste schaalvergroting wel mogelijk is. Een bestemmingswijziging van het gebied naar de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', zoals hieronder weergegeven, zou deze bedrijfsverplaatsing kunnen faciliteren.



- b. Reclamant heeft tijdens de hoorzitting aangeven dat de uitbreiding noodzakelijk is om het bedrijf levensvatbaar te houden. Hiertoe heeft hij aangeven dat een omgevingsvergunning in de zomer van 2020 is afgewezen.

Reactie gemeente

- a. Zowel in de recent vastgestelde omgevingsvisie '*Verbonden met elkaar*' als in het provinciaal beleid maken deze gronden deel uit van het groene buitengebied (zie onderstaande uitsnede).



Uitsnede omgevingsvisie 'Verbonden met elkaar'

Pijnacker-Nootdorp heeft binnen en buiten de kernen een grote diversiteit aan groen en water. Dat is kenmerkend voor de woonomgeving en belangrijk voor recreatie, landbouw, natuur en klimaatverandering. Het groene buitengebied bestaat uit drie herkenbare hoofdgebieden: Buytenhout, het Oude Leedegebied en de Groenzoom. Deze drie groengebieden lopen over de gemeentegrens heen. De drie gebieden hebben een groot bezoekerspotentieel uit de omliggende woongebieden en vormen gezamenlijk één groen-recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel. Het groen is niet alleen duidelijk voelbaar, beleefbaar en aanwezig in de groene buitengebieden, maar ook in de kernen. Het openbaar groen dicht bij de woningen met goede verbindingen naar de buitengebieden draagt bij aan het kenmerkende groene karakter van de gemeente.

Overall is de relatie tussen de buitengebieden en de woonkernen voelbaar en daarmee een belangrijk onderdeel van de identiteit. De drie woonkernen worden van elkaar gescheiden door de buitengebieden, waardoor er een duidelijk contrast is tussen de stedelijke structuren in de kernen en het landelijke milieu daaromheen. Door deze opzet is de natuur met ruimte voor recreatieve activiteiten altijd dichtbij.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat in 2050 het groene buitengebied nog steeds een unieke en onderscheidende kwaliteit van Pijnacker-Nootdorp is. In de steeds drukker geworden Randstad is het een oase van rust. Hier zijn nog de cultuur- en natuurhistorische karakteristieken zichtbaar, die tijdens de explosieve groei behouden zijn gebleven en een contrast vormen met het verstedelijkte gebied. Deze kwaliteit beschermen we met een vaste groene contour.

Het groene, recreatieve buitengebied heeft ook in het verleden een centrale rol gehad in het gemeentelijk beleid. Dit blijkt onder andere uit de grote investeringen die zijn en worden gedaan in aanleg van bijvoorbeeld Buytenhout en de Groenzoom. De omgevingsvisie legt deze groene contour vast. Daarmee wordt ingezet op de bescherming van de groene contour en het versterken van de overgang tussen de groene en rode contour. Het toevoegen aan het

	glastuinbouwgebied is dan ook hiermee in strijd. De openheid, de landschappelijke waarden en bijdragen aan natuur en recreatie gaan daarmee verloren.
b.	Begin 2019 heeft reclamant een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van de melkveehouderij. Het verzoek is in strijd met het gemeentelijk beleid en is om die reden geweigerd. Verschillende gesprekken zijn gevoerd om te onderzoeken of het initiatief kan worden afgestemd op het gemeentelijk beleid. Ook is het initiatief op enkele onderdelen aangepast. Helaas heeft dit niet geleid tot een initiatief dat aansluit op het gemeentelijk beleid. Zo is door reclamant aangegeven dat het initiatief alleen mogelijk is als de bestaande bedrijfswoning kan worden verkocht en vanuit die opbrengsten het bedrijf kan vernieuwen en een nieuwe dienstwoning kan worden gerealiseerd. Het initiatief in het open gebied doet afbreuk aan de waarde van het landschap. Ook vanuit de kwaliteiten van het lint is het ongewenst deze verder op te dikken en op deze manier aan de andere zijde van de watergang te bouwen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'.

4.		
	Ontvangen op:	29 maart 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	[REDACTED]

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Reclamant geeft aan dat in de tekeningen van het bestemmingsplan nergens de herverkaveling van de Oudeweg 51 te Nootdorp zichtbaar zijn. Hij verzoekt dit alsnog aan te geven. Tevens geeft reclamant aan dat niet wordt vermeld hoe de bouwvlakken (contouren) van de nieuwe bebouwingen (kavels) eruit komen te zien.
b.	Reclamant geeft aan dat niet is aangegeven wat er gaat gebeuren met thans aanwezige verkrotte, op instorten en asbest houdende opstallen aan de Oudeweg 51. 



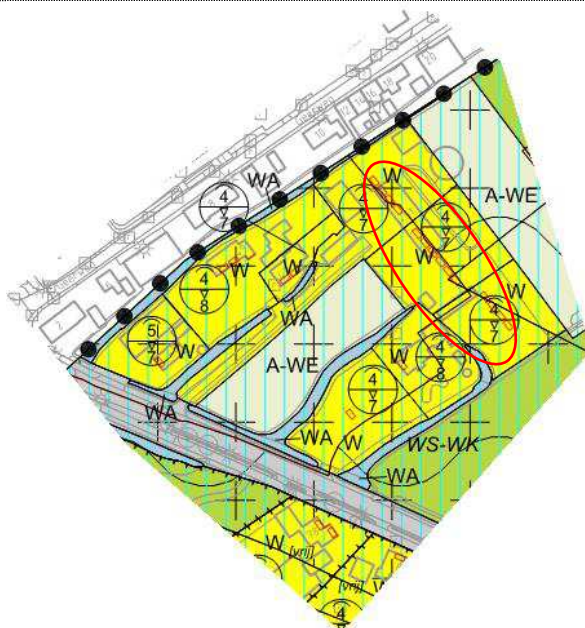
Reactie gemeente

- a. In het vigerende bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' zijn drie gevellijnen aangegeven op de betreffende gronden aan de Oudeweg 51 te Nootdorp (zie rode cirkel op onderstaande uitsnede). In de planregels is opgenomen dat woningen uitsluitend met de voorgevel in de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. Deze voorgevellijn is als zodanig opgenomen op de plankaart zonder bouwvlak.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos'

De eigenaar heeft gevraagd deze drie 'woningrechten' te herverkavelen op zijn gronden. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd en dit ook als zodanig opgenomen in het voor- en ontwerpbestemmingsplan (zie rode cirkel in onderstaande uitsnede).



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse bos 2022'

Zowel in het vigerende als voorliggend bestemmingsplan zijn de drie gevellijnen aangegeven. De systematiek van het bestemmen in het buitengebied leidt ertoe dat er geen bouwvlakken zijn opgenomen in het vigerende en ontwerpbestemmingsplan. In artikel 15 van de planregels is opgenomen aan welke maatvoering een nieuw te bouwen woning moet voldoen. Aangezien het perceel nog niet kadastraal is gesplitst is (nog) niet te zien hoe de kavels eruit komen te zien. Echter dit onderdeel is voor het bestemmen van de woningen niet relevant. Reclamant kan dan ook niet worden gevolgd in zijn opmerkingen op deze onderdelen.

- | | |
|----|--|
| b. | De reactie van reclamant lijkt inmiddels achterhaald aangezien op 30 november 2021 akkoord is gegeven op de sloopmelding van een tweetal schuren op het betreffende perceel waarbij eveneens asbest is gesaneerd. Deze opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. |
|----|--|

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'.

5.		
	Ontvangen op:	29 maart 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Detailhandelsvergunning, verwijzing parkeervoorzieningen, moes-/groentetuin

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

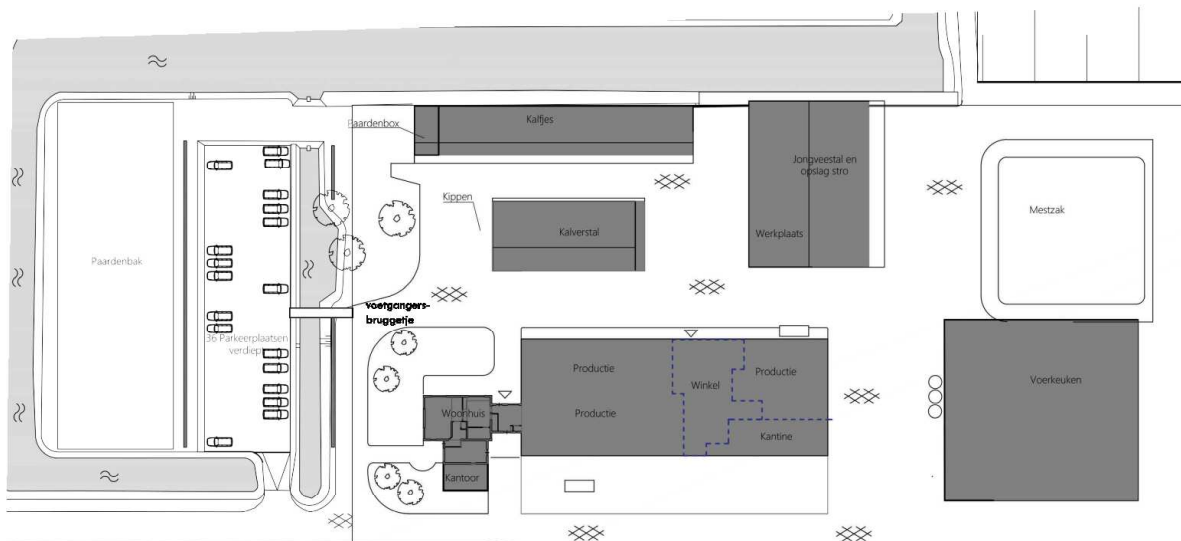
a.	Reclamant vraagt of de detailhandelsvergunning van 200 m² is opgenomen in het bestemmingsplan. Mocht deze niet goed of te onduidelijk te zijn opgenomen dan verzoekt reclamant dit alsnog op te nemen.
b.	Reclamant geeft aan dat wijzigingen in de planregels zijn opgenomen met betrekking tot het parkeren. Eerst stond er een fout in met betrekking tot de parkeervoorziening. Nu lijkt het er goed te staan. In artikel 5.1, onder k van de planregels is in de bestemmingsomschrijving het volgende opgenomen: - <i>parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder a (grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) en b (ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij' uitsluitend een paardenfokkerij) genoemde activiteiten met dien verstande dat de onder a en b genoemde activiteiten uitgeoefend moeten worden binnen het bouwperceel en gezamenlijk beperkt zijn tot maximaal 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte van bestaande gebouwen.</i> In het vigerende bestemmingsplan was dit ten behoeve van natuur- en milieueducatie en detailhandel. Reclamant vraagt of natuur- en milieueducatie en detailhandel onder a valt ofwel onder de doeleindenomschrijving zoals die nu is opgenomen. Indien dat niet het geval is, verzoekt reclamant dit alsnog op te nemen.
c.	Op het perceel is 10 jaar een moes-/groentetuin aanwezig. De moestuin valt onder stichting 'de Groenteboerin' die een stuk land pacht. De stichting ontvangt subsidie om mensen, die alleen als vrijwilliger kunnen werken, aan de slag te helpen. Mensen die tussen 'wal en schip' vallen. Reclamant geeft aan dat dit een maatschappelijke meerwaarde heeft. Het gaat om 1 hectare grond, waarvan 7.000 m² beteeld is en waarvan 4.000 m² grasland is. Tien jaar geleden was er nog geen discussie of een moestuin onder de bestemming 'Agrarisch' valt. Nu is er discussie onder collega agrariërs of een moestuin daar wel of niet onder valt. Reclamant vraagt om bevestiging om aan te geven of deze moes-/groentetuin onder de bestemmingsomschrijving 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden' valt. Reclamant is van mening dat dit hier wel onder valt. Het stiltegoed en de paardenfokkerij zijn apart opgenomen. De wens is om de moestuin ook apart op te nemen in artikel 5 en daarmee te legaliseren mocht het niet onder de bestemmingsomschrijving vallen.

Reactie gemeente

- a. In het vigerende bestemmingsplan 'Balijs-Bieslandse Bos' is in artikel 5.1.3 het volgende opgenomen: 'Ondergeschikt aan de activiteiten genoemd in 5.1.1 zijn de gronden die op de plankaart aangewezen zijn voor 'agraris gebied met landschappelijke en natuurwaarden' mede bestemd voor:
- a. natuur- en milieueducatie;
 - b. detailhandel overwegend in de ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
 - c. parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder a en b genoemde activiteiten;
- met dien verstande dat de onder a en b genoemde activiteiten uitgeoefend moeten worden binnen het bouwperceel en gezamenlijk beperkt zijn tot maximaal 100m² b.v.o. van bestaande gebouwen.'

Echter in het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014' is bepaald dat 200 m² b.v.o. van bestaande gebouwen binnen het bouwperceel is toegestaan ten behoeve van natuur- en milieueducatie en ondergeschikte detailhandel overwegend en in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten.

Op 28 november 2018 is een omgevingsvergunning afgegeven voor het wijzigen van een stal, verbouw entree en het ophogen van het dak. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is onderstaande tekening waarop de detailhandel (winkel) is opgenomen. Hierbij is enkel de winkel als detailhandel aangemerkt en niet de productieruimte.



In de overwegingen van de omgevingsvergunning is aangegeven dat het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014'. Echter de aanpassing naar 200 m² b.v.o. dient alsnog bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden opgenomen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze verruiming alleen van toepassing is op dit perceel.

- b. Voorliggend bestemmingsplan beoogt de huidige regeling op te nemen. Zoals hierboven blijkt is de verwijzing naar a en b eveneens identiek overgenomen. Echter in het ontwerpbestemmingsplan is doorgenummerd waardoor de verwijzing niet meer kloppend is. Dit dient alsnog bij de vaststelling van

het bestemmingsplan te worden gecorrigeerd.

- c. De moes-/groentetuin is voor het eerst te zien op de luchtfoto's van 2012. In 2015 heeft een uitbreiding plaatsgevonden. Op 10 maart 2020 is door reclamant een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een kantine op het perceel Bieslandseweg 1 in Delfgauw. De kantine zou ten dienste komen te staan voor het personeel van de moestuin. Een deel van de groente die afkomstig is van de moestuin wordt verkocht in de winkel die verderop is gelegen. Bij de behandeling van deze omgevingsvergunning is geconstateerd dat het gebruik van de moestuin in strijd is met het bestemmingsplan. De moestuin is bovendien zonder de in het bestemmingsplan opgenomen en benodigde aanlegvergunning aangelegd. In het kader van het bestemmingsplantraject is onderzocht of het gebruik als moes-/groentetuin positief kan worden bestemd. Ruimtelijk bestaan er geen bezwaren tegen de legalisering van deze ondergeschikte moes-/groentetuin. Echter dient enige vorm van bebouwing te worden uitgesloten alsmede de aanduiding van deze moes-/groentetuin te worden opgenomen op de verbeelding. Voor de goede orde is daartoe onderstaande tekening opgevraagd bij reclamant:



De moestuin is middels de zwarte lijn aangeven en bedraagt ongeveer 7.000m². De rode lijn betreft de grond die wordt gepacht door reclamanten. De gronden welke zijn gelegen buiten de zwarte lijn maar binnen de rode lijn worden gebruikt voor grasland ten behoeve van Hoeve Biesland. De aanduiding voor de moes-/groentetuin dient dan ook op de gronden worden gelegd welke zijn aangegeven via de zwarte lijn.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'. In artikel 5.1 onder k dient de verwijzing te worden aangepast naar 5.1 onder i en 5.1 onder j en het maximaal bedrijfsvloeroppervlakte voor dit perceel te worden verhoogd naar 200 m². Daarnaast dient een aanduiding op de verbeelding te worden opgenomen voor de moes-/groentetuin. In artikel 5 van de planregels wordt opgenomen dat uitbreiding en enige vorm van bebouwing wordt uitgesloten.

6.		
	Ontvangen op:	7 april 2022
	Ontvangen van:	 namens:
	Onderwerp:	Verruiming bouwvlak, verhoging bouwhoogte

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

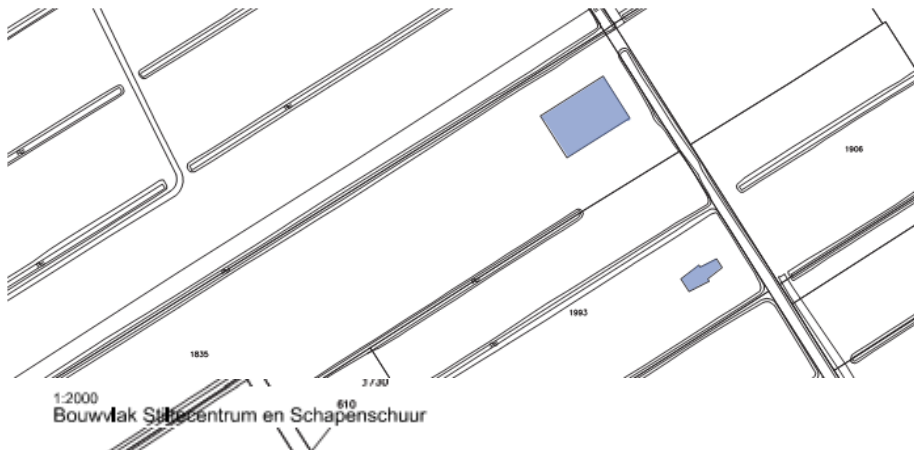
a.	Reclamant bedankt voor de beschrijving in woord en beeld van het Stiltegoed en het Stiltecentrum. Met betrekking tot het Stiltecentrum ziet reclamant dat op de verbeelding de gronden van het Stiltegoed zijn aangeduid met de functie ‘specifieke vorm van recreatie – stiltecentrum’ en ziet zij dat de schapenschuur is opgenomen op de verbeelding. In de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is te lezen dat de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Reclamant ziet wel een bouwvlak, maar kent de maten daar niet van, ook staat geen enkele beschrijving bij het bouwvlak op de verbeelding. In een eerder voorstel is gevraagd een ruim bouwvlak te tekenen met daarbij een bebouwingspercentage van 50%. Dit geeft reclamant de mogelijkheid met de volumes te schuiven op het terrein met als doel een optimale inpassing in het landschap te verkrijgen. <i>Artikel 11.2.2.b.1</i> Reclamant wenst een groter bouwvlak in het bestemmingsplan dan de daadwerkelijk te bouwen vierkante meters. De locatie op ‘bijlage 2 Stiltegoed’ van de regels ontwerpbestemmingsplan worden daarbij in stand gehouden. <i>Artikel 11.2.2.b.3</i> Reclamant is nog niet zover in het ontwerpproces dat ze precies weet welke vorm en type volume het meest geschikt is om een optimale landschappelijke inpassing te realiseren. Gezien het oppervlak van het gebouw en de nieuwe eisen met betrekking tot de isolatie en de belofte een royal en ruig vegetatiedak te realiseren geeft reclamant aan dat een hoogte van 4 meter wellicht niet tot het beste resultaat zal leiden. Reclamant wenst de bouwhoogte van 4 naar 4,5 meter te verhogen. Daarmee zou punt 11.2.2.b.3 eventueel komen te vervallen of worden gewijzigd. Het voorstel van reclamant is om een bouwvlak van minimaal 600m² op deze locatie op te nemen met daarbij een tekstuele aanduiding, zoals gesteld in art. 11.2.2.b.1, 2 en 3 met de volgende maatvoering: - maximum bebouwingspercentage 50%;
----	--

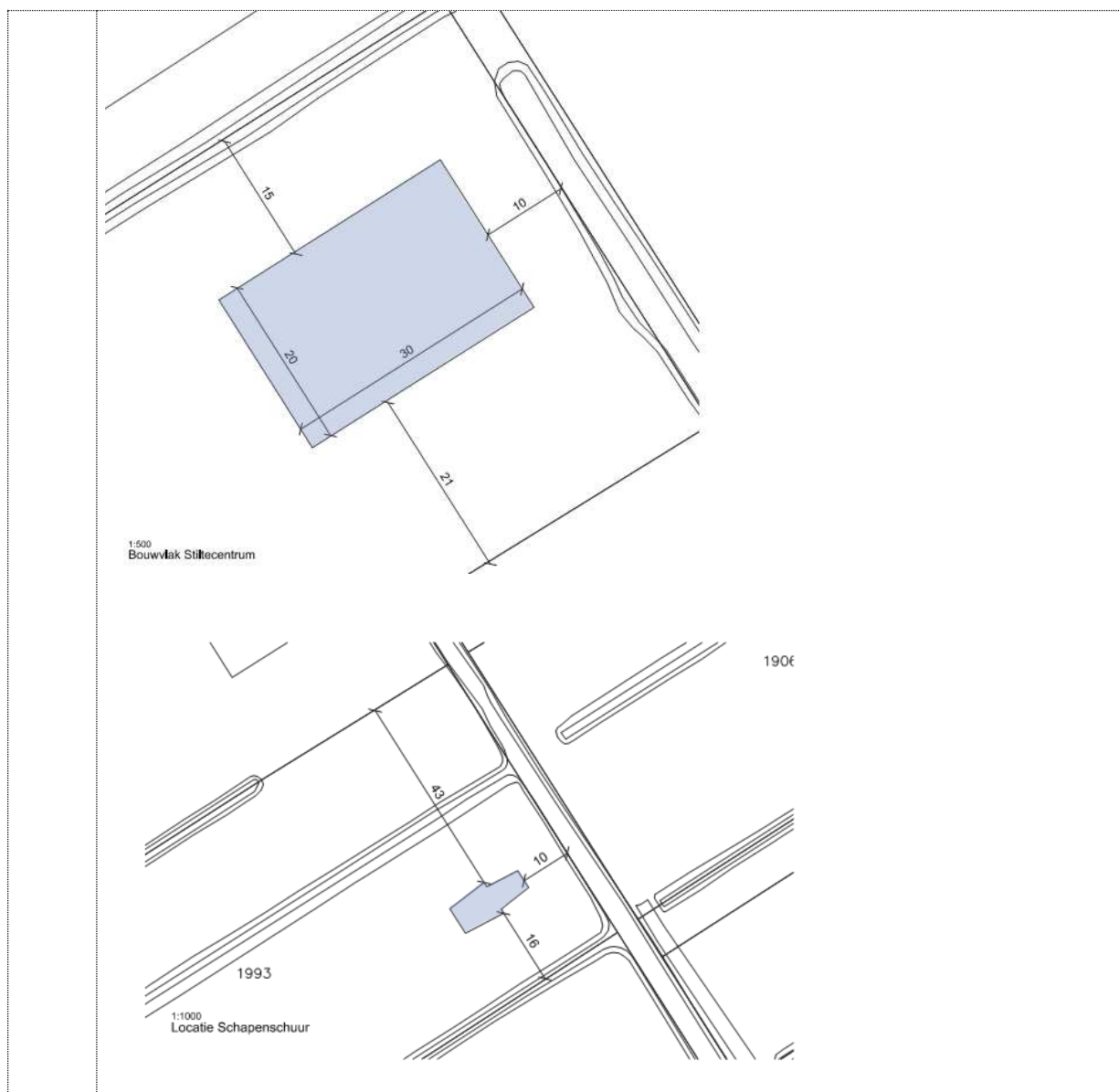
- maximaal één bouwvolume;
- maximum bouwhoogte 4,5 meter;
- Functieaanduiding: Stiltecentrum.

Reclamant is van mening dat het zonde is dat het ontwerp moeten passen binnen een te klein bouwvlak en een te lage contour waardoor het volume niet tot zijn recht komt en we bouwtechnisch in de knel komen met de opbouw van het dak detail, waardoor de landschappelijke inpassing niet voldoende kan worden behaald.



Bouwvlak en Schapenshuur ingetekend op de luchtfoto uit het ontwerp bestemmingsplan





Reactie gemeente

a.	Reclamant verwijst in haar zienswijze naar een eerder voorstel. Dit voorstel betreft een eerder ingediende zienswijze op het vorige ontwerpbestemmingsplan en is nogmaals ingediend. De betreffende gronden zijn onderdeel van het Bieslandsebos. De provincie Zuid-Holland heeft er destijds voor gekozen om dit deel van het openluchtrecreatiegebied privaat aan te besteden. Reclamant heeft deze aanbesteding gewonnen, met daarbij de verplichting om een openbaar toegankelijke openluchtrecreatiegebied te realiseren. Daarbij gelden allerlei voorwaarden vanuit de provincie Zuid-Holland. De bestemming van deze gronden moeten daarom overeenkomen met de bestemming van het overige Bieslandsebos, zoals in beheer bij Staatsbosbeheer. Het gaat dan niet om een bestemming voor landbouw, maar recreatie. Daarbij aangevuld met een specifieke aanduiding voor het stiltecentrum. Met het toestaan van nieuwe bebouwing in het groene buitengebied is de gemeente Pijnacker-Nootdorp zeer terughoudend. Dat in het bestemmingsplan toch een bebouwingsmogelijkheid is
----	---

opgenomen, heeft te maken met de specifieke situatie van deze nieuwe ontwikkeling. Namelijk de keuze van de provincie Zuid-Holland om dit deel van het Bieslandsebos te realiseren via een particuliere aanbesteding. Voorop staat dat het Stiltegoed dit natuur- en openluchtrecreatiegebied inricht en beheert conform de eisen van de provincie Zuid-Holland. Voor een goed beheer zal ook bepaalde bebouwing nodig zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een bouwvlak opgenomen met een maximale oppervlakte van 300 m² en een bouwhoogte van 4 meter voor het stiltecentrum. Dit is conform de vereisten van de provincie Zuid-Holland zoals onder andere opgenomen in het koopcontract tussen partijen. Een groter bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage, zoals door reclamant wordt voorgesteld, achten wij ongewenst. Als onderdeel van het Bieslandsebos moet bebouwing kleinschalig en functioneel zijn, en goed ingepast in de groene omgeving.
--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'.

7.		
	Ontvangen op:	7 april 2022
	Ontvangen van:	 namens:
	Onderwerp:	Intekenen bebouwing, gebruiksvoorwaarden vergaderaccommodatie, andere aanduiding

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Reclamant is blij dat de bestaande situatie goed in kaart is gebracht en als zodoende is opgenomen in het bestemmingsplan alsmede dat de juiste categorie horeca is toebedeeld. Er zijn echter een paar punten waar reclamant nog vraagtekens bij zet omdat die voldoende overeenkomen met de huidige situatie en bedrijfsvoering. En er is een punt dat reclamant in het geheel niet opgenomen zou willen zien worden, of pas na een serieuze aanpassing omdat dat ernstige schade zal toebrengen aan de huidige bedrijfsvoering en daarmee de inkomsten en voortbestaan in gevaar brengt. <i>Hooiberg</i> Op de verbeelding zien wij ingetekend de primaire bebouwing, maar missen daarin nog de hooiberg. Deze is wel opgenomen in de inventarisatie d.d. 16 juni 2013, tekeningnr. NPD-22-2693. Reclamant wenst dat dit op de verbeelding wordt opgenomen. <i>Atelier</i> Op de inventarisatie d.d. 16 juni 2013, tekeningnr. NPD-22-2693, zien wij in beeld dat de overkapping bij het atelier is meegenomen als oppervlak en ook in de berekening van de vierkante meters in het bestemmingsplan is dit zo. Maar op de verbeelding is echter alleen het atelier ingetekend zonder de overkapping. Reclamant wenst dat dit op de verbeelding wordt opgenomen.
b.	Reclamant wil de aandacht vestigen op een aantal verkeerde aannames met betrekking tot Buitengoed de Uylenburg. Het gaat om de punten genoemd in artikel 10.4.2. van de planregels behorende bij de aanduiding 'vergaderaccommodatie'. Met de punten genoemd onder a, b, d, e, g en f heeft reclamant geen probleem: a. Het aantal maximum bezoekers is 44; b. Maximaal 210m² mag worden gebruikt ten behoeve van deze vergaderaccommodatie; c. De openingstijden zijn van 08:00 uur tot 18:00 uur, uitsluitend van maandag t/m vrijdag; d. Het is niet toegestaan om een terras te plaatsen;

- e. Het is niet toegestaan voedsel of drinken aan passanten aan te bieden;
- f. De vergaderaccommodatie mag niet worden gebruikt voor evenementen, feest en partijen;
- g. Het schenken van sterke drank is niet toegestaan;
- h. Het parkeren van bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden.

Echter de voorwaarde genoemd onder c. heeft een te grote impact op het bedrijf en lijkt daarmee te kort door de bocht. Reclamant betreurt het dat niet eerder in overleg is gegaan over de openingstijden. Reclamant begrijpt dat doorgaans de gedachte is dat vergaderingen plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur. Maar het feit is dat er al jaren op Buitengoed de Uylenburg minimaal 3 groepen per week gebruik maken van meerdaagse vergaderarrangementen. In deze 24 -36 uren arrangementen worden ook de avonden benut om bijeen te zijn. Ook in het weekend worden meerdaagse arrangementen gefaciliteerd, vaker in de vorm van een meerdaagse workshop. Deze zijn niet altijd werk gerelateerd, denk hierbij aan vergaderingen van diverse politieke partijen en of verenigingen, maar toch ook zakelijk zijn er regelmatig verzoeken.

Naar de mening van reclamant zit de kracht hem juist in de meerdaagse bijeenkomsten en in de synergie tussen de Herberg, Café du Midi en de vergaderlocaties van Buitengoed de Uylenburg. Men vergadert in de bebouwing op het natuurterrein, men dineert bij Café du Midi en men overnacht in de Herberg. Tijdens de meerdaagse arrangementen wordt er vaak als onderbreking van de vergadersessies een wandeling ingepland in de natuur die Buitengoed de Uylenburg omringt. Dit wordt vaak in de terugkoppeling als kwaliteit genoemd. Het gebeurt ook regelmatig dat bij mooi weer de bijeenkomst naar buiten wordt verplaatst alwaar heerlijk in de natuur verder vergaderd wordt. Dit maakt dat het Buitengoed de Uylenburg een unieke locatie is in de omgeving en zich uitermate goed leent voor intensieve vergadersessies, die op ontspannen manier kunnen worden doorlopen vanwege de natuurlijke omgeving en het bijzijn van Café du Midi.

Door mensen meerdere dagen aan een gesloten te faciliteren zijn de verkeersbewegingen beperkt.

Tevens wil reclamant erop wijzen dat vijf mensen in vaste loondienst werken en dat het personeelsbestand gebaseerd is op de huidige omzet en openingstijden.

Het bedrijf is altijd een 24-uurslocatie geweest waarbij de avondrust vanaf 23:00 uur wordt gehandhaafd. Reclamant verzoekt de genoemde voorwaarde onder c te heroverwegen.

Het lijkt, zoals wij lezen in de nota van beantwoording, alsof het Buitengoed de Uylenburg hetzelfde wordt getypeerd als een andere vergaderaccommodatie elders, terwijl niet eenzelfde bedrijfsvoering wordt gehanteerd als op Buitengoed de Uylenburg.

In de nota van beantwoording op pagina 11 (Staat van wijzigingen, Ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2021') staat: *"Deze voorwaarden zijn overeenkomstig een recent afgegeven omgevingsvergunning voor een vergaderaccommodatie elders."* Reclamant stelt voor, indien onderscheid lastig is te maken, een andere aanduiding op te nemen, bijvoorbeeld de aanduiding 'vergadercentrum, (vgc) in plaats van vergaderaccommodatie (vga).

Reactie gemeente

a.	Uitgangspunt bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de huidige regeling in het vigerende bestemmingsplannen te handhaven. In dit vigerende bestemmingsplan is eveneens de primaire bebouwing opgenomen middels een bouwvlak overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Tevens is bij het opstellen van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan in de Staat van wijzigingen de overige bebouwing inzichtelijke gemaakt en is dit als zodanig in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Onderdeel van deze overige bebouwing zijn de hooiberg en het atelier. Naar aanleiding van dit inzicht is het bebouwingspercentage verhoogd waardoor deze overige bebouwing is gelegaliseerd. Reclamant kan dan ook niet worden gevolgd in het toevoegen van een bouwvlak van deze twee gebouwen aangezien deze reeds zijn bestemd.
b.	De vergaderaccommodatie op het perceel van reclamant heeft de bestemming 'Recreatie' en de aanduiding 'vergaderaccommodatie'. Daarmee heeft het perceel van reclamant een andere bestemming vergeleken met de naast gelegen vergaderaccommodatie aan de [REDACTED] (bestemming 'Wonen'). Hierdoor is het dan ook niet nodig om een andere aanduiding voor dit perceel op te nemen aangezien voor beide percelen maatwerk geleverd wordt. Gezien de bestemming 'Recreatie' en verschillende functies op het terrein (horeca en kampeerterrein) van reclamant kan worden ingestemd met het laten vervallen van lid c van artikel 10.4.2. van de regels.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balijs-Bieslandse Bos 2022'. De voorwaarde uit artikel 10.4.2 onder c komt te vervallen.

8.		
	Ontvangen op:	12 april 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Provinciaal beleid, verdwijnen van groen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	In paragraaf 3.2.3. van de toelichting wordt gesteld dat: <i>‘Onderhavig bestemmingsplan overwegend consoliderend van aard is. De recreatieve functie van Balij en Bieslandse Bos blijft behouden en sluit daarmee aan bij de diverse beleidskaders van de provincie Zuid-Holland’.</i> Reclamant is van mening dat hier sprake is van een veel te vage en suggestieve formulering. Een verbijzondering op welke diverse beleidskaders wordt bedoeld, ontbreekt. In ieder geval geldt dat niet voor het in dit kader van belang zijnde beleidskader waarin opgenomen is dat er juist ingezet moet worden op versterking van het groen. In de toelichting onder provinciaal beleid wordt immers vermeld dat de provincie Zuid Holland stelt: <i>‘Het plangebied is belangrijk voor de groene ruimte van de provincie. Hierbij is het van belang om de groene kwaliteiten te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten.’</i> In het onderhavige bestemmingsplan worden geen maatregelen voorzien en opgenomen die de groene kwaliteiten versterken. Neen, het is juist het tegenovergestelde. Vrijwel alle voorgestelde wijzigingen dragen juist niet bij aan deze provinciale doelstelling. Alleen al voor de voorstellen [REDACTED] (ca. 300 m²) [REDACTED] (ca. 150 m²) en [REDACTED] (ca. 650 m²) wordt al ruim 1.100 m² aan het groen onttrokken en omgezet in rood (=steen). Het ontwerpbestemmingplan dient inhoudelijke te worden getoetst aan het provinciaal beleid om de groene kwaliteiten te versterken en samenhang te vergroten. Verbijzonderd dient te worden aan welke beleidskaders wel en aan welke niet wordt voldaan. Voorts dienen de voorziene maatregelen op de vermelde locaties beargumenteerd te worden heroverwogen. [REDACTED] De argumentatie die wordt aangedragen luidt: <i>‘Aan de [REDACTED] is een perceel grond aangekocht door de perceelseigenaar. Deze gronden waren in eigendom van Staatsbosbeheer en zijn door de verkoop in bezit gekomen van een particuliere eigenaar. Het is ongebruikelijk om particuliere gronden een ‘openbare’ bestemming te geven, zodat dit deel in aansluiting bij de percelen [REDACTED] en in overeenstemming met de feitelijke situatie een woonbestemming krijgen. Deze wijziging doet geen afbreuk aan het huidige beleid.’</i>
----	---

	Reclamant geeft aan het opvallend hieraan te vindens dat ‘openbare’ tussen accenten is geplaatst. Dat geeft zijn inziens aan dat er sprake is van een vrije aanduiding van de term, maar dat die in absolute zin niet gehandhaafd kan worden. Het is ook pertinent onjuist dat hier sprake is van een ongebruikelijk situatie. In Nederland zijn op heel veel plaatsen gronden in particulier eigendom, maar hebben wel de ‘openbare’ bestemming ‘groen’ (in de meest ruime zin). Voor reclamant als leek is het lastig de precieze juridische details te doorgronden, maar hij denkt dat gesteld kan worden dat het eerder bijzonder ongebruikelijk is om de eigendomssituatie bepalend te laten zijn bij de bestemming die aan een perceel wordt toegewezen. De voorgestelde wijziging om ca. 300 m² groen te wijzigen naar de bestemming wonen aan de [REDACTED] dient dan ook niet te worden geaccordeerd. Ook hier wordt de term gehanteerd <i>‘Deze wijziging doet geen afbreuk aan het huidige Beleid’</i>. Blijkbaar was het niet mogelijk om specifiekere aan te geven over welke beleid hier dan gesproken wordt. Dit soort vage omschrijvingen wordt meestal gebruikt wanneer de echte argumenten die worden gehanteerd niet vermeld mogen of kunnen worden. <i>Handhaving</i> [REDACTED] Tegen het illegale bouwwerk (garage op het perceel met bestemming groen) is niet opgetreden omdat het wijzigingsvoorstel al in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft echter géén juridisch bindende betekenis. Reclamant bevreemd het dan ook dat niet is overgaan tot handhaving tegen een illegaal bouwwerk, dan wel dat dit geen prioriteit heeft gekregen waarbij geen juridisch bindend argument wordt aangevoerd, namelijk dat het wijzigingsvoorstel al in het voorontwerpbestemmingsplan zat en dat daarmee al sprake zou zijn van een vooringenomen standpunt. Tegen de illegaal gebouwde garage op het deel van het perceel [REDACTED] met de bestemming groen dient handhavend te worden opgetreden.
--	---

Reactie gemeente

a.	Door reclamant worden de nodige suggestieve, niet onderbouwde, opmerkingen geplaatst zoals ‘openbare’ tussen aanhalingstekens etc. Deze worden voor kennisgeving aangenomen. De betreffende gronden aan [REDACTED] hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Recreatieve doeleinden Bos- en Natuurgebied’ en hebben niet de bestemming ‘Groen’ zoals door reclamant wordt gesuggereerd. Deze gronden waren in eigendom van Staatsbosbeheer en zijn reeds in bezit van een particuliere eigenaar. Het is ongebruikelijk om particuliere gronden een openbare bestemming te geven zodat deze gronden eveneens de bestemming ‘Wonen’ hebben gekregen. De gemeente is namelijk van mening dat de wijziging van de eigendom van deze gronden geen afbreuk doen aan het huidige beleid. Indien de eigenaar een verzoek had ingediend had deze uitkomst niet anders geweest, zoals reclamant suggereert. De gronden zijn daardoor inderdaad bestemd conform het huidige gebruik, te weten ‘Wonen’ zonder toekenning van een bouwvlak. Dit is eveneens zo opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
----	---

Reclamant refereert eveneens naar het bouwwerk (loods/garage) dat op dit perceel is gebouwd en over het ontbreken van handhavend optreden hiertegen. Het bouwwerk is vergunningsvrij opgericht zodat hier geen omgevingsvergunning voor benodigd is. Echter voldoet het bouwwerk niet geheel aan de vergunningsvrije regels (goothoogte is 0,3 meter te hoog). Dit betekent dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient te worden afgewogen of het bouwwerk gelegaliseerd kan worden door opname in het bestemmingsplan. Zoals reclamant kan zien op de verbeelding is van legalisatie geen sprake vanwege het ontbreken van een aanduiding danwel bouwvlak. Echter kan pas handhavend worden opgetreden nadat het bestemmingsplan zijn werking heeft gekregen. In de fase waarop het bestemmingsplan zich momenteel bevindt kan dan ook nog niet handhavend worden opgetreden. De bestemmingsplanprocedure dient daarvoor volledig te zijn afgerond. Dat sprake is van een vooringenomen standpunt kan dan ook niet worden gevolgd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'.

9.		
	Ontvangen op:	15 april 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Biotoopregels

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Reclamant is blij dat zowel de biotoopregels als de afwijkingsmogelijkheden in de voorschriften van het plan in overeenstemming zijn gebracht met de bepalingen in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Naar de mening van reclamant doet dit ook recht aan de 'positie' van het perceel [REDACTED] waarop al zo'n vierhonderd jaar een windkorenmolen staat. Wel heeft reclamant gezien dat in de biotoopregel voor het gebied op een afstand van 100 tot 400 meter van de molen een beperking is aangebracht. In artikel 25.1.1, onder b van de planregels, staat dat voor dit gebied de 1 op 100-regel geldt '<i>voorzover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied</i>'. Deze beperking staat niet in het huidige bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' en stond ook niet in de drie 'voorlopers' van het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. Volgens reclamant is de omvang van het bestaande stads- en dorpsgebied van Nootdorp de afgelopen jaren niet veranderd en ligt het totale plangebied van Balij Bieslandse Bos nog steeds buiten het bestaande stads- en dorpsgebied. In dat geval is de bovenvermelde beperking niet alleen irrelevant, maar wekt deze ook (onnodige) verwarring. Reclamant verzoekt deze beperking te schrappen. Mocht de aanname over de grens van het bestaande stads- en dorpsgebied onjuist zijn en delen van het plangebied toch binnen het bestaande stads- en dorpsgebied liggen, dan dient naar de mening van reclamant op de verbeelding en/of de toelichting te worden aangegeven om welke gebieden het dan gaat. Bovendien zouden de voorschriften dan moeten worden aangevuld met een biotoopregel voor die gebieden, voor zover ze liggen op een afstand van 100 tot 400 meter van de molen. De huidige voorschriften van artikel 25.1.1., onder b, gelden immers alleen voor gebieden die buiten het bestaande stads- en dorpsgebied liggen.
----	---

Reactie gemeente

a.	Abusievelijk is in artikel 25 van de planregels niet geheel aangesloten bij de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Hierin wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Echter in het ontwerpbestemmingsplan is dit onderscheid niet volledig opgenomen. Dit dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog te worden opgenomen.
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'. Artikel 25.1.1 dient volledig aan te sluiten bij de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

[illegible]

	Onderwerp:	Plangrens, rechtszekerheidsbeginsel

Ingediende zienswijze

Door reclamanten wordt het volgende naar voren gebracht:

- a. De zienswijze betreft primair het rechtszekerheidsbeginsel van dit en andere, hier ter zake doende bestemmingsplannen, waarbij de focus ligt op het deelgebied aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied (het zwarte vlak in de blauwe cirkel, aangegeven in onderstaande afbeelding). In algemene zin dient dit beginsel het vertrekpunt te vormen voor een helder en eenduidig planologisch kader en daarmee dé basis voor de realisatie van een voor ieder aangename woon-, werk- en leefomgeving. Bij dit alles geldt dat het rechtszekerheidsbeginsel helderheid en eenduidigheid biedt aan zowel degenen die ‘direct’ (zoals initiatiefnemers) als degenen die ‘indirect’ (zoals omwonenden) door een bestemmingsplan gestuurd worden. Dit sturen vindt dan met name plaats door de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan: de regels en de verbeelding.



Gelet op het voorgaande constateren reclamanten dat het deelgebied in kwestie na 2008 deel is gaan uitmaken van 4 verschillende bestemmingsplannen, waaronder het nu voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Zo is het deelgebied in de periode 2012–2019 ‘overgeheveld’ naar achtereenvolgens de bestemmingsplannen ‘Duurzaam Glastuinbouwgebieden’ (2012), ‘1^e Herziening Duurzaam Glastuinbouwgebieden’ (2016) en ‘Partiële herziening Agrarische Glastuinbouwbestemmingen’ (2019). Gezien het rechtszekerheidsbeginsel hoeft het overhevelen van een deelgebied van het ene bestemmingplan naar het andere in onze optiek geen probleem te vormen, zolang de betreffende regels en verbeelding (hier: plangrenzen deelgebied) uit het oorspronkelijke bestemmingsplan daarbij gezamenlijk, volledig, eenduidig en zonder wijzigingen worden overgeheveld. Dat laatste is hier echter niet het geval.

	Zonder uitvoerig in detail te treden (alles is immers verifieerbaar via ruimtelijkeplannen.nl) kan worden geconstateerd dat met name de aan het deelgebied toegekende medebestemming 'Water' en de hiermee verbonden bestemmingsdoeleinden (waterbergingsopgave, recreatieve doeleinden bos- en natuurgebied alsmede recreatieve voorzieningen) en bouwregels (maximum bouwhoogte 3 meter) niet mee zijn overgeheveld. Deze medebestemming zien reclamanten als belangrijke schakel in het realiseren van het – zowel door de gemeente als door hen – geambieerde groene buitengebied in onze gemeente, ofwel een bufferzone met hoge landschaps- en natuurwaarden met inbegrip van de hier onlosmakelijk mee verbonden recreatieve- en horecavoorzieningen. Deze ambities en het realiseren ervan zijn in 2017 overigens reeds door de raad vastgesteld in het bestemmingsplan 'Katwijk en Nieuwkoop' en recentelijk (november 2021) impliciet bevestigd in de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 'Verbonden met elkaar'. Aangezien het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Balij Bieslandse Bos 2022 een actualisatie betreft van het gelijknamige bestemmingsplan uit 2008, met daarin opgenomen het deelgebied in kwestie, kunnen reclamanten niet anders constateren dan dat het bestemmingsplan uit 2008 – tot het moment van vaststelling – nog steeds bepalend is voor de rechtsgeldige situatie van het deelgebied in kwestie. Kort samengevat is in de optiek van reclamanten een ongewenste situatie ontstaan, doordat één deelgebied binnen de planologisch-juridische kaders van meerdere bestemmingsplannen is komen te liggen met (op hoofdlijnen) twee van elkaar verschillende ontwikkelrichtingen. Hiermee is een planologische rechtsonzekerheid ontstaan, die in hun optiek verder reikt dan het deelgebied in kwestie wanneer het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld. Niet alleen voor reclamanten als direct betrokkenen, maar ook voor partijen uit of gerelateerd aan de glastuinbouwsector kan deze onzekerheid als ongewenst worden ervaren. Met name planvormingen inzake het opwekken van energie door middel van aardwarmte (geothermie) zijn niet realiseerbaar binnen de grenzen van het deelgebied in kwestie, gelet op de vigerende bestemmingsdoeleinden voor dit gebied. Op grond van het voorgaande kunnen reclamanten niet anders concluderen dan dat het ontwerpbestemmingsplan 'Balij Bieslandse Bos 2022', verbijzondert tot het deelgebied in kwestie, niet de rechtszekerheid biedt die burgers en ondernemers van dit bestemmingsplan mogen verwachten. Reclamanten verzoeken het ontwerpbestemmingsplan met deze plangrenzen niet vast te stellen en het deelgebied in kwestie wederom volwaardig, dat wil zeggen gelijk aan de oorspronkelijke bestemming, mee te nemen in de komende besluitvorming.
--	--

Reactie gemeente

a.	Er zijn verschillende soorten bestemmingsplannen. Het gaat hem dan vooral om het stadium waarin het bestemmingsplan zich bevindt en in hoeverre het bestemmingsplan in welk stadium wel of niet rechtsgeldig is. Het is belangrijk om te weten dat de onderlinge verhoudingen tussen de plannen maatwerk is. In het actueelste bestemmingsplan zal terugkomen of voorgaande plannen vigerend zijn, niet meer van toepassing zijn of anders. De relatie tussen de verschillende plannen voor deze gronden is als volgt:
----	---

In paragraaf 1.3 van toelichting, behorende bij het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' (2012), is te lezen dat een deel van het bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' wordt gewijzigd. Het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' komt dan ook in de plaats van het bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse bos'. Vervolgens is in de toelichting van de '1^e herziening Duurzame Glastuinbouwgebieden' (2016) in paragraaf 1.1 van de toelichting te lezen dat een regeling is opgenomen die het mogelijk maakt bij glastuinbouwbedrijven (kleinschalige) detailhandel toe te staan en educatieve functies. Deze herziening betreft een aanvulling op het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'. In de partiële herziening 'Agrarische Glastuinbouwbestemmingen' (2019) is in paragraaf 1.1 van de toelichting te lezen dat een aantal redenen aanwezig waren om een herziening op te stellen. Deze partiële herziening betreft eveneens een aanvulling op het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'.

In het bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' (vastgesteld op 28 juni 2007 en op 4 maart 2008 goedgekeurd) hebben de betreffende gronden de bestemming 'Duurzaam glastuinbouw'. Het bestemmingsplan heeft overwegend een recreatieve bestemming. Gezien het karakter van het bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' en de bestemmingslegging van deze gronden was het logisch om deze gronden bij het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' (2012) te betrekken. Hierdoor werd ook aangesloten bij de begrenzing van de toenmalige structuurvisie en de huidige omgevingsvisie. De plangrens doet niets af aan hetgeen is toegestaan op de betreffende gronden. Hierdoor is dan ook geen sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Dat reclamanten het niet eens zijn met de regels die voor deze gronden gelden is geen onderwerp van voorliggend bestemmingsplan. Hiertoe hadden reclamanten kunnen ageren ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' en de daarop volgende 1^e herziening en partiële herziening. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de gemeenteraad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. In hetgeen reclamanten hebben aangevoerd wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de plangrens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt dan ook vastgehouden aan de planbegrenzing zoals voorgesteld in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'.

11.		
	Ontvangen op:	20 april 2022
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Weidevogelgebied en recreatie, Stiltegebied, Bieslandseweg 2

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Verzocht wordt in de toelichting meer aandacht te besteden aan het belangrijk weidevogelgebied in het plangebied. De mogelijkheden die binnen de bestemming zijn opgenomen dienen overeen te komen met de bescherming van het gebied. Bestemmingen dienen te passen binnen de regels voor Ruimtelijke Kwaliteit (Beschermingscategorie 2, artikel 6.9c van de Verordening).
b.	Verzocht wordt nader te onderbouwen hoe de ontwikkelingen Stiltegoed en [REDACTED] zich verhouden tot het recreatie- en weidevogelbelang van het gebied waarbij ingegaan dient te worden op de eventuele aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Tevens dient aangegeven te worden of er sprake is van toename aan verhard oppervlak.
c.	Verzocht wordt aan te geven wat de regels zijn binnen het vlak van het te realiseren gebouw bij het Stiltegoed.
d.	Verzocht wordt te beschrijven wat de schaal is van de ontwikkeling [REDACTED] en te motiveren waarom de functiewijziging past op de locatie en of sprake is van aanpassen of transformeren. Tevens wordt verzocht toe te lichten hoe er aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit en bijbehorende richtpunten met aandacht voor de inpassing in het landschap en het belangrijk weidevogelgebied.
e.	Aangegeven wordt dat ten aanzien van de ontwikkeling [REDACTED] een verbeelding van de inpassing van de woningen ontbreekt. Verzocht wordt in beeld te brengen wat het ruimtelijk plan is en toe te lichten hoe er aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie gemeente

a.	In de toelichting van het bestemmingsplan zal in de paragraaf Provinciaal beleid nader worden ingegaan op het belangrijke weidevogelgebied. Het grootste deel van het weidevogelgebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden'. Binnen de bestemmingsomschrijving is onder andere aangegeven, dat de gronden binnen deze bestemming bestemd zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden in het
----	---

	algemeen en in het bijzonder voor landschappelijke open gebied en weidevogels. Tevens is in de bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waardoor het niet zondermeer mogelijk is om werkzaamheden uit te voeren, zoals het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen of het beplanten met houtopstanden. Hiermee worden de kenmerken en waarden, zoals het verkavelingspatroon, van het weidevogelgebied beschermd. Een klein deel van het gebied is bestemd als 'Recreatie – Natuur'. Dit betreft het stiltebos. Dat voor het stiltebos bebouwingsmogelijkheden is opgenomen, heeft te maken met de specifieke situatie van deze ontwikkeling. Namelijk de keuze van de provincie Zuid-Holland om dit deel van het Bieslandsebos te realiseren via een particuliere aanbesteding. Voorop staat dat het Stiltegoed dit natuur- en openluchtrecreatiegebied inricht en beheert conform de eisen van de provincie Zuid-Holland.
b.	Het bedrijf ter plaatse van [REDACTED] was een manege die omgezet wordt naar een paardenfokkerij. De functie manege, inclusief bijbehorende horeca, komt te vervallen (zie ook de beschrijving in paragraaf 2.2 van de toelichting) en het aantal te houden paarden neemt af van 39 naar 20 paarden. Hierdoor wordt de locatie minder intensief gebruikt, vanwege het lagere aantal paarden, minder bezoekers en een lagere verkeersaantrekkende werking. De ontwikkeling zal daarmee geen negatief effect hebben op de kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. De andere ontwikkeling betreft het realiseren van een retraitecentrum in het stiltebos rondom [REDACTED]. Het stiltebos is al enige jaren aanwezig. Het initiatief komt voort uit een gewonnen aanbesteding van de Provincie Zuid-Holland voor de realisatie en het beheer en onderhoud van dit deel van het Bieslandse Bos. Destijds is door de Provincie Zuid-Holland geoordeeld dat het stiltebos passend is binnen de opgave van het natuur- en recreatiegebied. Aanvullend op en in het stiltebos zal er een gebouw worden gerealiseerd dat als retraitecentrum zal dienen. Overnachtingen zijn niet toegestaan. In het retraitecentrum kunnen groepen worden ontvangen tot circa 15 personen. Daarmee heeft het een kleinschalig en extensief recreatief karakter passend binnen de filosofie van het stiltebos. Omdat het gebouw in het gebied wordt gerealiseerd, dat reeds als stiltebos in gebruik is, is er geen sprake van uitbreiding van het stiltebos. Het is een aanvulling op de huidige activiteiten. Daarom zal dit geen negatief effect hebben op de kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. Overigens maakte de realisatie van een retraitecentrum reeds deel uit van de oorspronkelijke plannen in het kader van de aanbesteding. Om te borgen dat het geheel landschappelijk wordt ingepast, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In artikel 11.3.1 van de regels van het bestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, wordt aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden. Door de realisatie van het gebouw zal de verharding toenemen, maar dit betreft halfverharding en het dak van het gebouw zal voorzien worden van een turfdak. In bijlage 5 bij de toelichting is een inventarisatie van de verharding opgenomen. Voor een verdere specificatie wordt kortheidshalve naar deze bijlage 5 verwezen.
c.	Voor de realisatie van het retraitecentrum is een bouwvlak opgenomen van 300 m² groot. Binnen dit bouwvlak mag een gebouw worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Het volledig bouwvlak mag worden bebouwd. Deze bouwregels zijn opgenomen in artikel 11.2.2 onder b van de regels in het bestemmingsplan.

d.	De ontwikkeling op het perceel [REDACTED] betreft de omzetting van een manege met 39 paarden naar een paardenfokkerij. Het betreft een paardenfokkerij met 20 paardenstallen. Het perceel is gelegen binnen het veenweidegebied dat agrarisch in gebruik is. Gezien de kleinschaligheid van de paardenfokkerij (20 paardenstallen), de ligging in het agrarische veenweidegebied en gezien het een omvorming van een bestaande manege betreft, past de ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er is sprake van een ontwikkeling die is aan te merken als 'aanpassen'. Dergelijke ontwikkelingen zijn mogelijk binnen gebieden die vallen in beschermingscategorie 2, zoals het belangrijke weidevogelgebied. Omdat het aantal paarden en bezoekers afneemt en de verkeerstaantrekkende werking minder wordt, zal de ruimtelijke invloed op de omgeving minder zijn in vergelijking met de huidige planologisch situatie. De ruimtelijke kwaliteit blijft hierdoor ten minste gelijk. Het perceel is reeds opgeknapt door onder meer het verwijderen van verharding. Ook is er een grote buiten rijbaan en zijn lichtmasten verwijderd. De ontwikkeling heeft geen invloed op het graslandgebruik, de weidevogeldichtheid, de waterhuishouding, de landschapsstructuur en de rust van het gebied. Het veenweidelandschap gekenmerkt door het verkavelingspatroon wordt niet gewijzigd. De paarden zullen conform huidige situatie op de weilanden grazen en de rust zal juist toenemen, doordat het aantal bezoekers en diversiteit aan activiteiten op het perceel afnemen. De vrijstaande bedrijfswoning is reeds gesloopt. Deze woonfunctie wordt ondergebracht in het hoofdgebouw waardoor de bebouwing geclusterd wordt. Dit bevordert de openheid van het gebied. De oppervlakte aan bebouwing neemt ten opzichte van de geldende mogelijkheden beperkt toe met circa 180 m². Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke bouwmaterialen. De huidige erfbeplanting blijft behouden. Hiermee wordt de ontwikkeling zorgvuldig ingebed in de omgeving.
e.	Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de woningen aan de [REDACTED] is het positioneren van de woningen rondom het aanwezige weilandje dat bestemd is als 'Agrarisch - Weide'. In het geldende bestemmingsplan was de locatie van de huidige woningen het uitgangspunt. Aangezien op het perceel 3 woningenrechten aanwezig zijn, is er de mogelijkheid ontstaan om voor de percelen een integraal ontwerp te maken. Daarmee kan ook de kans benut worden om de bestaande smalle toegangsweg te verbreden en drie volwaardige woonpercelen te creëren die meer in verhouding staan met elkaar. De oppervlakte aan woonbestemming neemt echter niet toe. Uitsluitend de verkaveling is geoptimaliseerd. De twee woningen aan de noordoostzijde worden op gelijke lijn met elkaar gesitueerd voor een rustig beeld. De zuidoostelijke woning verspringt iets naar achteren, zodat er voldoende afstand blijft met de woning op het perceel Oudeweg 53. Het huidige verrommelde beeld wordt hiermee verbeterd, waardoor er sprake is van een goede overgangskwaliteit. Het verschuiven van de gevellijn heeft geen nadelige gevolgen voor bestaande en toekomstige zichtlijn en doorzichten. Daarmee is het plan niet in strijd met de Lintenvisie van de gemeente en kan aan het initiatief medewerking worden verleend. Aan de achterzijde van de percelen is een strook grond bestemd als 'Agrarisch - Weide' aangezien is gebleken dat de Provincie Zuid-Holland in dit deel van het gebied geen plannen meer heeft om gronden te verwerven, zoals eerder het plan was. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. De gronden vormen een geleidelijke overgang naar het recreatiegebied. Er is sprake van een goede overgangskwaliteit van de dorpsrand.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan (Provinciaal beleid) zal de verhouding tussen de provinciale belangen en de ontwikkelingen aan de [REDACTED] en het Stillegebied nader worden toegelicht.

12.		
	Ontvangen op:	21 april 2022
	Ontvangen van:	 namens:
	Onderwerp:	Bouwvlak aanpassen, functieaanduiding 'bedrijfswoning' en verruiming bebouwingspercentage

Ingediende zienswijze

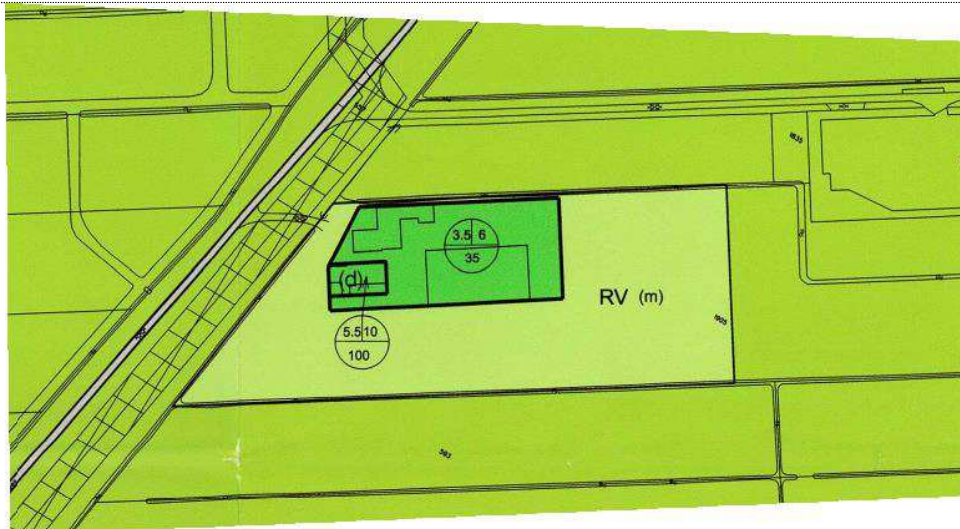
Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Reclamant is inmiddels bijna 9 jaar eigenaar van de locatie aan de [REDACTED]. [REDACTED] Ongeveer dezelfde periode zijn reclamant en de gemeente in overleg om te komen tot een passende invulling van deze locatie voor een gebruik in de paardenhouderij. Na de aankoop van de locatie door reclamant is hij meteen aan de slag gegaan om achterstallig onderhoud en verrommeling ongedaan te maken. Zo heeft reclamant het verouderde woonhuis met aanbouw gesloopt. Vervolgens is reclamant in overleg met de gemeente op zoek gegaan naar een passende functie voor deze locatie. Bij de aankoop was op deze locatie een manege gevestigd met ruimte voor 39 paarden. Bij de planvorming door reclamant lag in eerste instantie de focus op een hippisch centrum met 120 paarden. Lettend op belangen van de landelijke omgeving, de verkeersbewegingen etc. bleek dat niet de gewenste opzet.  <i>Afbeelding: uitsnede verbeelding</i>
----	---

	Uiteindelijk is het plan omgebogen naar een paardenfokkerij waarbij met het topsegment uit de dressuur wordt gefokt. De bedrijfsactiviteiten richten zich op 20 fokmerries met bijbehorende veulens en voorzieningen. De bedrijfsvoering is totaal anders dan van een manege. Er vinden geen lessen plaats, er zijn geen pensionklanten en de paarden worden bereiden door slechts twee tot drie professionele ruiters. Dit reduceert het aantal verkeersbewegingen significant ten opzichte van de voormalige situatie. In de zomer van 2020 is consensus bereikt wat betreft deze bedrijfsopzet en de bijbehorende gebouwen en bouwwerken. Het bestaande hoofdgebouw van ruim 1.000 m² wordt daarbij vergroot naar ca. 2.035 m² door middel van een aanbouw aan de achterzijde en door de beide zijgevels ontstaat een functioneel gebouw. Verder zijn een vervangende bedrijfswoning en een in pandig appartement gewenst. Die zijn resp. voor de bedrijfsleider/eigenaar en een medewerker die betrokken is bij geboortes etcetera. Het ontwerpbestemmingsplan sluit niet volledig aan bij deze gewenste en toegezegde bedrijfsontwikkeling. Dat betreft de volgende punten: 1. De begrenzing van het bouwvlak aan de rechterzijde ligt op ca. 7,5 meter naast het bestaande gebouw. Hier is tenminste 8 meter nodig om het eerder genoemde plan te realiseren. 2. De functieaanduiding voor 2 wooneenheden ligt volledig voor het hoofdgebouw. Daarmee is er geen mogelijkheid om één of beide wooneenheden in de vorm van een appartement o.d. in pandig te realiseren. We verzoeken om de functieaanduiding van de 2 wooneenheden over het gehele bouwvlak te leggen, zodat de ondernemer vrij is om daarin keuzes te maken. 3. Verder is het opgenomen bebouwingspercentage van 43% te laag om bovenstaande wensen te realiseren en enige ruimte te hebben voor toekomstige aanvullende wensen. Op basis van het bedrijfsgebouw van 2.035 m², een woning van 120 m² en een toekomstige opslag voor hooi en stro van 150 m² komt het totaal op 2.305 m². Met het bouwvlak van ca. 4.930 m² is dan een % gewenst van tenminste 47%. Reclamant verzoekt om hier 50% van te maken, zodat er bij de woning ook bijv. een veranda of tuinhuisje gemaakt kan worden. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen op bovenstaande punten, zodat een mooi toekomstplan kan worden gerealiseerd. Na de vele overleggen en kosten is het voor reclamant van groot belang om nu verder te kunnen. Een unieke kans voor reclamant en de gemeente om hier een toekomstbestendig hoogwaardig paardenfokkerij met een landelijke uitstraling te realiseren.
--	--

Reactie gemeente

a.	In het vigerende bestemmingsplan 'Balij Bieslandse Bos' hebben de gronden de bestemming 'Recreatieve doeleinden voorzieningen' met een nadere aanduiding 'manege' en 'dienstwoning'. Horeca is ook toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken mag het bebouwingspercentage ten hoogste 35% bedragen. Het bebouwingspercentage van de dienstwoning bedraagt 100%.
----	---

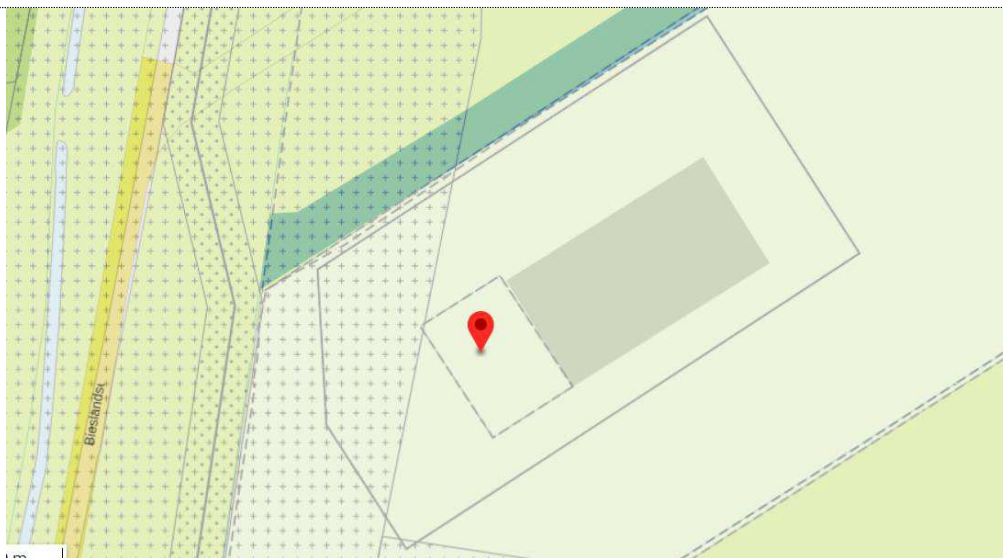


Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Balij Bieslandse Bos'

Abusievelijk zijn de wijzigingen voor het uitbreiden van het bouwvlak niet doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Dit dient alsnog te worden aangepast. Het bouwvlak dient dusdanig aangepast te worden dat de uitbreiding van de stallen, inclusief de bebouwing aan de rechterzijde, volledig in het bouwvlak komen te vallen.

In het vigerend bestemmingsplan mag circa 1.455m^2 (35%) aan bebouwing wordt gebouwd in het bouwvlak. Gezien de uitbreiding is dit niet toereikend gebleken en is in het ontwerpbestemmingsplan dit bebouwingspercentage verhoogd naar 43%. De aanpassing van het bouwvlak heeft echter geen gevolg voor het verhogen van het bebouwingspercentage zodat deze gehandhaafd kan worden.

- b. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) is de huidige bebouwing te zien alsmede het bouwvlak. Hierop is inderdaad te zien dat de aanduiding voor de 2 wooneenheden niet is gelegen op het hoofdgebouw. Dit dient alsnog te worden gecorrigeerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In afwijking van het verzoek van reclamant wordt deze aanduiding aan de voorzijde van de huidige bebouwing alsmede aan de linkerzijde van de stallen gelegd. Hiermee dient opgemerkt te worden dat als extra toevoeging aan de planregels dient te worden opgenomen dat deze twee wooneenheden qua oppervlakte ondergeschikt dienen ($\text{max } 180\text{m}^2$) te blijven en worden gerealiseerd in het hoofdgebouw. Hiermee wordt voorkomen dat de bebouwing volledig kan worden ingericht ten behoeve van deze twee wooneenheden en vrijstaand wordt gerealiseerd.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse bos 2022'.

- c. Bij het opstellen van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is in de Staat van wijzigingen opgenomen dat de totale bebouwing van circa 2.100m² mogelijk is gemaakt. Onderdeel van deze bebouwing is de inpandige woning. Dit betekent dat, niet zoals reclamant stelt, dit opgeteld dient te worden bij de 2.100m² aan totale bebouwing. Het bouwen van een toekomstige opslag voor hooi en stro kan eventueel vergunningsvrij plaatsvinden. Ook hierdoor behoeft het bebouwingspercentage niet te worden verhoogd en wordt dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos 2022'. Het bouwvlak aan de rechterzijde dient dusdanig te worden aangepast dat de nieuwe stallen passen in het bouwvlak. Daarnaast dient de aanduiding ten behoeve van de twee wooneenheden op het voorste gedeelte alsmede de linkerzijde van de bebouwing te worden verplaatst.

Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de diverse zienswijzen. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaand bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen) opgenomen.

Wijz. Op blz	reactie op	wijziging
Toelichting		
13	Paragraaf 2.1.2 Onder Bestaande functies (spoor)wegverkeer	Onderstaande tekst dient aan de toelichting te worden toegevoegd: Maximale capaciteit Noordeindseweg en Bieslandseweg bereikt In deze paragraaf beschrijft de gemeente waarom ze geen verdere toename van verkeer door de bestaande of andere functies rondom de Noordeindseweg en de Bieslandseweg in de Delftse Hout wil. Dit is geschreven in het licht van een aantal ruimtelijke initiatieven voor percelen langs deze wegen. In ons bestaande beleid (ruimtelijke structuurvisie, uitnodigende ruimtelijke ordening) staat de Noordeindseweg en Bieslandseweg alleen geschikt zijn voor beperkte functiemenging met kantoorgebouwen, voorzieningen voor zorg en recreatie (pagina 65). De wens is om de weg als cultuurhistorisch gebied te behouden en te versterken (conform de Lintenvisie). Dit kan onder andere door het verkeer te beperken en functies beter in te passen. Daarom beoordelen we bij aanvragen toelichting op initiatieven altijd of er geen toename is van het verkeer. <u>De Noordeindseweg en de Bieslandseweg</u> De Noordeindseweg is een oude, smalle weg met veelal aan weerszijden een sloot of greppel. Hierdoor kan op de meeste stukken een auto twee fietsers niet kan passeren en waar uitwijkstroken zijn aangelegd om auto's en ook vrachtauto's elkaar te laten passeren. Het in september 2019 genomen verkeersbesluit ter invoering van maximaal 30 km/h op de Noordeindseweg en de Bieslandseweg is op 1 november 2020 in werking getreden. Dit besluit is genomen omdat fietsers de oude snelheid van 30 km/h als gevaarlijk ervoeren en omdat de wegen een overwegend recreatieve functie en een verblijfsfunctie hebben. De Bieslandseweg ligt in het verlengde van de Noordeindseweg en is daarom ook smaller. De uitstraling nadert die van een fietspad.

	De gebruikers van de wegen zijn zeer divers: - Bewoners - Forenzen, studenten en scholieren op de fiets - Recreatieve fietsers en wandelaars - Verkeer van en naar het recreatiegebied de Delftse Hout, de horeca in Klein Delfgauw - Verkeer van en naar het kassengebied in de Noordpolder, Polder van Biesland en veehouderij <u>Beschrijving verkeerssituatie</u> In de praktijk zien we dat er een duidelijke ochtendspits is met grote aantallen fietsers. Aangezien de snelheden van deze fietsers ook zeer divers zijn wordt er veel ingehaald door zowel auto's en motorvoertuigen als tweewielers en moeten fietsers daarbij goed letten op tegemoetkomende en van achter komende auto's en motorvoertuigen. De verkeersintensiteit loopt in de praktijk in de spits tegen zijn grens aan. Bewoners en recreanten zijn gelukkig bekend met de situatie en passen zich, als zij met de auto zich hiertussen bevinden, aan het verkeersgedrag aan. De avondspits is meer verspreid over de middag maar daarin bevindt zich ook de grootste groep gebruikers. Wat later op de ochtend en in de middag zien we meer recreatieve fietsers en ook wandelaars. De polders rondom Pijnacker-Nootdorp hebben een grote recreatieve waarde. Het fietsen en wandelen is voor deze mensen het recreëren. De leeftijd van deze mensen is hoger dan de verkeersdeelnemers in de ochtendspits, het tempo lager en bij moeilijkere situaties zoals bij tegenliggers of van achteropkomende auto's en motorvoertuigen wordt het gedrag onzekerder. Het risico op letsel bij een ongeval neemt op latere leeftijd toe. De verwachting is dat het recreatieve verkeer de komende jaren, onder meer vanwege de vergrijzing, verder gaat toenemen. In het weekend zien we ook meer jongere mensen recreëren. Het gebruik maken van het wegennet. Het aantal fietsers per dag ligt tussen de 1.400 en 1.800. Het verkeer van en naar het recreatiegebied de Delftse Hout en de horeca in Klein Delfgauw is erg druk en is, zeker voor het recreatiegebied, afhankelijk van het weer. Een relatief mooie dag trekt veel fietsers en auto's en extra fiets- maar ook zeker autoverkeer op de Noordeindseweg. Op die dagen, wanneer de verkeersintensiteit van het overige recreatieve verkeer op zijn hoogst is, zit deze smalle weg aan zijn grens. Dit heeft geleid tot delen van de Noordeindseweg waarvan de berm kaal en kapotgereden is. Het aantal motorvoertuigen per dag ligt tussen de 1.400 en 1.600.
--	---

	Tussen dit verkeer rijden ook de bevoorradingsvrachtauto's van de horeca, een enkele vrachtwagen, een landbouwvoertuig van grote afmetingen van en naar de veehouderijen en een verdwaalde vrachtwagen met de herkomst of bestemming in het kassengebied. Op de twee wegvakken, binnen de bebouwde kom, waar op de weg geparkeerd mag worden, wordt de doorrijdbreedte dusdanig beperkt dat eenieder die gebruik maakt van de rijbaan goed moet opletten op tegemoetkomend verkeer (van fietsen tot vrachtwagens en landbouwvoertuigen). De situatie vereist zeker hier van eenieder stuurvastheid. Een eventuele toekomstige verlengde Komkommerweg ontlast voornamelijk de bebouwde kom van de Noordeindseweg maar heeft geen invloed op het verkeer daarbuiten. <u>Ruimte voor Ruimtebeleid</u> Het Ruimte voor Ruimtebeleid, waarbij tuinbouwbedrijven aan de Noordeindseweg zijn en woningen worden opgeheven en het de eigenaren in ruil daarvoor wordt toegestaan een beperkt aantal woningen te bouwen zorgt voor een afname van vrachtverkeer. Aangezien dit vrachtverkeer tot de grootste problemen leidt accepteren we dat, in ruil voor het wegvallen van dit verkeer, er een beperkte toename is van bewonersverkeer. <u>Beleidslijn</u> Met de constatering dat de hoeveelheid verkeer op de Noordeindseweg en de Bieslandseweg de afgelopen jaren al structureel hoger is dan gewenst om de verkeersveiligheid en de kwaliteit van de wegen te kunnen waarborgen, concluderen we dat we geen extra verkeer aantrekkende functies willen hebben aan de Noordeindseweg en de Bieslandseweg. Alternatief vervoer naar deze omliggende gebieden of alternatieve aanrijroutes zijn niet reëel en zijn niet af te dwingen en kunnen we dus niet tot aanvaardbare oplossingen. Extern verkeersonderzoek zal dit standpunt niet veranderen. <u>Uitwerking in stappenplan</u> De eerste vraag die moet worden beantwoord als een nieuwe functie of uitbreiding van een bestaande functie aan de Noordeindseweg of Bieslandseweg wordt aangevraagd, welke niet past in het bestemmingsplan, is of deze functie enkel uniek in deze omgeving van de Delftse Hout met zijn omgeving van bos, water en weide tot zijn recht kan komen binnen de gemeente. Zo nee, dan wordt geen medewerking verleend.
--	---

		De tweede vraag is of de verkeersgeneratie met de nieuwe functie, in plaats van de oude functie, neemt. Neemt de verkeersgeneratie toe dan wordt geen medewerking verleend. In dit vergoedingsovereenkomst uit van mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en bekijken welke verkeersaanpak medewerking dit heeft (zowel in vrachtauto's als personenauto's). Dit doen we ook voor de nieuwe functie. Wanneer de nieuwe functie minder verkeersbewegingen met zich meebrengt dan is er vanzelfsprekend ruimte voor medewerking. Trekt de nieuwe functie meer verkeer aan, dan is het niet acceptabel. De vergelijking van de huidige (juridische) situatie en de nieuwe (juridische) situatie maken het mogelijk gebruik van de verkeersgeneratiecijfers van het CROW. Er kan in afwijking van de tweede vraag maatwerk worden geleverd als de aanvrager van de vergoeding gemotiveerd en controleerbaar aantoont dat er enkel een sterk beperkte toename is van de verkeersgeneratie die niet aan de piekmomenten gebonden is, dus voornamelijk buiten de ochtend- en late middagspits. De acceptabele toename is 6 motorvoertuigbewegingen per dag.
27 e.v.	Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid	In deze paragraaf wordt de verhouding tussen de provinciale belangen en de ontwikkelingen in het gebied en het Stillegebied nader toegelicht.
31 e.v.	Hoofdstuk 4 Onderzoeken	Naar aanleiding van het uitvoeren van diverse onderzoeken wordt dit hoofdstuk nader aangevuld.
49 e.v.	Paragraaf 4.8.1 Regelgeving en beleid	Toelichting dient als volgt te worden aangepast (in rood aangegeven): Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en aantasting van de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Tevens is bij de opstelling van ruimtelijke plannen vaak grondverzet noodzakelijk. Het tijdelijke opslaan en toepassen van baggerspecie en/of baggerspecie en het toepassen van steenachtige bouwstoffen is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. Opgemerkt wordt dat tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan de wet- en regelgeving in ontwikkeling zijn en binnen de toekomstige Omgevingswet zullen worden vormgegeven. De gemeente is onder de Omgevingswet het bevoegd gezag bodemkwaliteit. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers: preventie, toedeling functies en beheer van historische bodemverontreinigingen. - Preventie: gaat niet alleen om de verontreinigingen door chemische stoffen maar ook om de aantasting door het aanbrengen van veranderingen in de geologische opbouw (structuur) van de bodem of in de fysisch-mechanische eigenschappen van de bodem.

- Toedeling van functies: de materiële integratie van alle aspecten van de fysieke leefomgeving waaronder de chemische, fysische en ecologische bodemkwaliteit, krijgt vorm in de omgeving en het omgevingsplan.
- Beheer van historische bodemverontreinigingen: de bescherming van de gezondheid van planten en dieren vraagt om het verstandig omgaan met resterende historische verontreinigingen.

De pijlers hierbij zullen gericht zijn op de zorgplicht en het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft betrekking op twee soorten regels: algemene regels die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving (bouwwerken, infrastructuur, bodem, lucht en water) en regels die: 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' inhouden.

De provincie Zuid-Holland heeft haar beleid ten aanzien van bodemaspecten verwoord in de 'Beleidsvisie

Bodem en Ondergrond' uit 2013. De provincie brengt in deze visie middels zes beleidsprioriteiten aan in het zoeken naar de balans tussen het optimaal benutten én beschermen van de bodem en de ondergrondse ruimte.

Pijnacker-Nootdorp heeft in 2008 haar eigen Bodemnota vastgesteld. Deze Bodemnota was de eerste stap naar een verdiepte ruimtelijke ordening, waarbij de gemeentelijke kansen van de ondergrond in beeld brengt. De ambities van Pijnacker-Nootdorp sluiten goed aan bij de landelijke ontwikkelingen op het gebied van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (lagenbenadering) en het bodembeleid (Convenant bodemontwikkelingsbeleid). Om het gebruik van de ruimte bij de ruimtelijke ordening maaiveld duurzaam en optimaal te benutten zal bij ontwikkelingen of activiteiten in de ondergrond de bovengrond rekening moeten worden gehouden met de ruimtelijke ordening van de ondergrond en vice versa.

Pijnacker-Nootdorp heeft in 2014 haar eigen Nota bodembeheer vastgesteld. De nota gaat over het bodembeheer en hergebruiksbeleid voor grond en baggerspecie op het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en geeft vorm aan het duurzaam en verantwoord beheer van de bodem in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Uit de Nota bodembeheer blijkt dat bij omgevingsvergunningaanvragen (aanvragen voor bestemmingswijzigingen) onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met het uitvoeren van een historisch onderzoek conform de NEN 5725.

De provincie Zuid-Holland heeft haar beleid ten aanzien van bodemaspecten verwoord in de 'Beleidsvisie Bodem en Ondergrond' uit 2013. De provincie brengt in deze visie middels zes

		beleidsprioriteiten focus aan in het zoeken naar de balans tussen het optimaal benutten én beschermen van de bodem en de ondergrondse ruimte.
50	Paragraaf 4.8.3 Conclusie	De volgende conclusie wordt geschrapt: <i>'De wijzigingsbevoegdheid op [REDACTED] is zwaar geclausuleerd, ook op het punt van de bodemkwaliteit.'</i>
53 e.v.	Paragraaf 4.10.2 Bodem en grondwater	Het Hoogheemraadschap van Delfland adviseert bij nieuwbouw rekening te houden met een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1,0 meter. Aan de toelichting wordt de volgende paragraaf toegevoegd: <i>Vanuit het waterklimaatplan komt de aanbeveling om bij nieuwbouwwoningen te zorgen voor voldoende drooglegging door de woning op voldoende hoogte aan te leggen. Vanuit het waterklimaatplan wordt geadviseerd om woningen bij voorkeur minimaal 1 meter tot 1 meter 20 boven het waterpeil te bouwen om (grond)wateroverlast te voorkomen.</i>
65	Paragraaf 6.3	Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt deze paragraaf aangevuld.
	Bijlage bij de toelichting	Verkenkend milieukundig (asbest)bodemonderzoek d.d. 17-06-2021 van de [REDACTED] wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd
	Bijlage bij de toelichting	Nader (asbest)bodemonderzoek d.d. 22-04-2022 van de [REDACTED] wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
	Bijlage bij de toelichting	Asbestinventarisatierapport d.d. 21-10-2021 van de [REDACTED] wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
	Bijlage bij de toelichting	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase van de [REDACTED] wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
	Bijlage bij de toelichting	Veldrapport betreffende grondonderzoek aan de Bieslandseweg te Delfgauw (stiltecentrum) wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
	Bijlage bij de toelichting	Beoordeling stikstofdepositie [REDACTED] wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
Regels		
Artikel 5		In artikel 5 wordt de bestaande moes/-groentetuin opgenomen waarbij eveneens wordt bepaald dat uitbreiding en enige vorm van bebouwing wordt uitgesloten.
Artikel 5.1 onder k		In artikel 5.1 onder k dient de verwijzing te worden aangepast naar 5.1 onder i en 5.1 onder j. Het maximaal bedrijfsvloeroppervlakte voor dit perceel te worden verhoogd naar 200 m ² .

Artikel 5.2.2	Aan dit artikel dient nadere maatvoering ten behoeve van de twee wooneenheden te worden opgenomen. Zo dienen de wooneenheden enkel en alleen in het hoofdgebouw te worden genomen. De gezamenlijke inhoud van deze twee wooneenheden dient te voldoen aan de maatvoering voor het buitengebied, te weten maximaal 750m ³ .
Artikel 10.4.2 onder c	De volgende voorwaarde komt te vervallen: <i>de openingstijden zijn van 08.00 uur tot 18.00 uur uitsluitend van maandag t/m vrijdag.</i>
Artikel 11 Recreatie – Natuur	Op de gronden rondom de [REDACTED] is in de regels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens een schuur voor schapen en schuur is toegestaan. Echter ontbreekt deze schapenschuur in het bouwvlak gebouwd dient te worden alsmede bijbehorende maatvoering zoals goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 meter en 4 meter.
Artikel 11.2.2	Het maximum aantal bezoekers van 15 personen wordt toegevoegd ten behoeve van het stiltetoestel. Tevens wordt het strijdig gebruik voor overnachtingen opgenomen.
Artikel 15.1 onder c en e	De bestemmingsomschrijving in artikel 15.1 onder e is een specifieke gebruiksregel van artikel 15.1 onder c en dient ook als zodanig te worden opgenomen.
Artikel 15.3.2 onder a	Het aantal maximum bezoekers wordt verhoogd naar 18 personen.
Artikel 15.3.2 onder b	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad een amendement A1 aangenomen waarbij de voorwaarde in artikel 15.3.2 onder b, die ziet op de openingstijden, dient te vervallen.
Artikel 15.3.2 onder g	Het parkeren van bezoekers <i>dient</i> op eigen terrein plaats te vinden (tekstuele aanpassing).
Artikel 25.1.1	Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden met betrekking tot de bouw van bouwwerken de volgende voorwaarden: a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, is geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderkant van de verticaal staande wiek; b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting: 1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van het onderste punt van de verticaal staande wiek; 2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van het onderste punt van de verticaal staande wiek;

	tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend op de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
	Het bouwvlak aan de rechterzijde dient dusdanig te worden aangepast zodat de nieuwe stallen in het bouwvlak. Daarnaast dient de aanduiding ten behoeve van de twee wooneenheden op de voorste gedeelte alsmede linkerzijde van de bebouwing te worden verplaatst.
Verbeelding	
	Aanduiding bedrijfswoning is niet correct opgenomen. De aanduiding dient op de voorzijde van de huidige bebouwing komen en het tweede huishouden komt aan de zijkant. De uitbreiding ten noorden is ook net 0,5 buiten het bouwvlak.
Aanduiding vrijstaand	De aanduiding 'vrijstaand' ontbreekt bij verschillende percelen.
Moes-/groentetuin nabij	Aan de verbeelding wordt een aanduiding toegevoegd ten behoeve van de bestaande moes-/groentetuin. Deze aanduiding is overeenkomstige onderstaande afbeelding (circa 7.000m ²) middels de zwarte lijn is aangeven.
	