

**Nota van beantwoording zienswijzen
en
Staat van wijzigingen**

**ontwerpbestemmingsplan
'Oude Polder – Dierenpension'**

1. Inleiding

Voor een locatie in de Oude Polder is een bestemmingsplan voorbereid dat de vestiging van een dierenpension mogelijk maakt. Dit plan heeft de benodigde procedure doorlopen op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De doorlopen stappen worden hieronder beschreven.

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 13 januari 2021 heeft in de Telstar een themapagina gestaan over het voorontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'. Ten behoeve van inspraak heeft het voorontwerp vervolgens vanaf donderdag 14 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode was het plan digitaal te raadplegen via de website van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 87 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 4 reacties van vooroverlegpartners. 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 voorontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder - Dierenpension'. Deze 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 21 juni 2022 besloten om de gemeenteraad voor te stellen om de procedure van het bestemmingsplan te vervolgen. De basis voor dit besluit is het een ontwerpbestemmingsplan dat, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, is uitgewerkt. Om eenieder de gelegenheid te geven kennis te nemen van het voorstel aan de raad en het ontwerpbestemmingsplan dat aan de raad wordt voorgelegd is het plan op 1 juli 2022 geplaatst op de onze website www.pijnacker-nootdorp.nl/projecten/oudepolder. Hier stond ook de door het college voorgestelde beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties. Ook is er op 4 juli 2022 een inloopavond gehouden in de Ontmoetingskerk. Hier waren medewerkers van de gemeente aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 24 november 2022 besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij heeft de raad, in afwijking van het voorstel van ons college, aangegeven dat de ontsluiting kan plaatsvinden via de Gantellaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar, en het digitale Gemeenteblad van 23 november 2023.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 24 zienswijzen ontvangen. Eén betrokkene heeft een zienswijze ingediend tegen het voornemen een hogere grenswaarde geluid vast te stellen voor de bedrijfswoning. De inhoud van deze zienswijze (nr. 6) is dusdanig dat wij deze ook meenemen als een zienswijze gericht op het ontwerpbestemmingsplan.

Betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen nader toe te lichten tijdens een hoorzitting van de raad op 8 februari 2024. Twee betrokkenen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Vervolgprocedure

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een conceptbeantwoording in de vorm van deze Nota van beantwoording zienswijzen; inclusief een staat van wijzigingen.

Vervolgens zal de gemeenteraad, gezien het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan – al dan niet gewijzigd – vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een beslissing nemen.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota wordt eerst een algemene toelichting gegeven op de inhoud van het bestemmingsplan en de keuzes die zijn gemaakt in de aanloop hier naartoe. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn hier samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Tenslotte omvat hoofdstuk 4 de Staat van wijzigingen waarin wordt beschreven welke wijzigingen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) het college voorstelt aan de gemeenteraad.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende Nota een voorlopig standpunt inhoudt en dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Aan de hiernavolgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

2. Algemene toelichting bestemmingsplan / beantwoording zienswijzen

Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de aanleiding voor de verplaatsing van het pension, de zoektocht naar alternatieve locaties, de beoogde bedrijfsvoering van het pension, het geluidsaspect, en de aspecten verkeer en parkeren. Dit zijn onderwerpen die in meerdere zienswijzen aan de orde zijn gesteld. In de individuele beantwoording van die zienswijzen wordt daarom kortheidshalve naar onderstaande toelichting verwezen.

A. Aanleiding verplaatsen dierenpension

Het dierenpension is nu gevestigd aan de Overgauwseweg in Pijnacker. Het bestemmingsplan staat deze activiteit hier niet toe. Binnen de zone die doorgaans in acht genomen moet worden vanwege het geluid van het pension zijn meerdere woningen gelegen. Ook is deze activiteit in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor het glastuinbouwgebied dat aan de Overgauwseweg is gelegen. Om die redenen is legalisering op die plek niet mogelijk.

De ondernemer die het dierenpension aan de Overgauwseweg exploiteert is door de gemeente in de loop der jaren verschillende keren aangesproken op het feit dat het pension ter plaatse niet is toegestaan. Tot een formeel handhavingstraject heeft dat langere tijd evenwel niet geleid. Inmiddels is de exploitant wél formeel aangezegd de activiteiten aan de Overgauwseweg te stoppen. Dat heeft ertoe geleid dat de gemeente met de exploitant onderzocht heeft welke mogelijkheden er zijn voor verplaatsing van zijn bedrijf naar een andere locatie. Dat een overtreder van regels daarbij een redelijke termijn krijgt om de overtredingen te stoppen, is overigens gebruikelijk.

B. Mogelijkheden voor verplaatsing

Omdat behoud van het bedrijf op de locatie aan de Overgauwseweg geen optie is, zijn de mogelijkheden bekeken voor een verplaatsing van het dierenpension. Het vinden van een locatie voor een dierenpension is bijzonder lastig in verband met geluid dat de dieren produceren. Ten aanzien van het geluid geldt dat er geen sprake mag zijn van (in juridische zin) onaanvaardbare overlast. Of, en in welke mate, overlast wordt ervaren is persoonlijk. Mensen verschillen nu eenmaal van elkaar; de ene persoon is eerder geïrriteerd dan de ander. Het is de taak van het gemeentebestuur er voor te zorgen dat overlast die eventueel ervaren wordt juridisch niet onaanvaardbaar is. Hoe doet de gemeente dit? Om te bepalen of bedrijven binnen aanvaardbare grenzen blijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een aantal deskundigen op het gebied van het milieu zo ongeveer alle mogelijke vormen van bedrijvigheid laten bekijken om te bepalen op welke manier deze bedrijven overlast zouden kunnen veroorzaken. Niet alleen geluid is daarbij beoordeeld, maar ook andere zaken die overlast kunnen geven, zoals geur en stof, en zaken die gevaar opleveren, bijvoorbeeld explosieve stoffen. Dit alles staat in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Om ervoor te zorgen dat er geen onaanvaardbare hinder is voor de omgeving dient er volgens de VNG-publicatie in beginsel een afstand van 100 meter te worden aangehouden vanaf bestaande en nieuw te bouwen woningen. Daarom kan een dierenpension niet in een woonwijk worden gerealiseerd.

Wij zijn op enig moment met de exploitant van het dierenpension in gesprek gegaan over de mogelijkheid tot verplaatsing van het bedrijf. Dat de exploitant zelf zijn bedrijf op een locatie is gestart waar dat niet toegestaan was, staat hier wat ons betreft los van. Iedere ondernemer proberen wij te helpen bij het vinden van een geschikte bedrijfslocatie. Door de exploitant en ook vanuit de gemeente zijn hierbij zoekgebieden en locaties ingebracht om te beoordelen of deze wellicht het onderzoeken

waard zijn. Dit betreft zowel locaties die in eigendom zijn bij de gemeente als locaties die in de (toenmalige) markt beschikbaar zijn of waar wellicht gronden beschikbaar zouden kunnen komen. Vestiging op een bedrijventerrein wordt vaak geopperd als mogelijkheid, maar bedrijventerreinen komen niet in aanmerking voor vestiging. Voor een goede bedrijfsvoering dient de eigenaar van het dierenpension bij het bedrijf te wonen. Maar op bedrijventerreinen wensen we geen nieuwe woningen te realiseren. Woningen kunnen namelijk een beperking vormen voor de bedrijfsvoering van andere ondernemers op het bedrijventerrein en omgekeerd is het vaak ook niet gezond of veilig om in de buurt van bedrijven te wonen.

In de glastuinbouwconcentratiegebieden wensen we geen 'afwijkende' bedrijven toe te staan. De daar aanwezige gronden willen we zo veel mogelijk beschikbaar houden voor de glastuinbouw. Zeker gelet op de reconstructieopgaves die hier worden voorzien.

De vestiging van een dierenpension in één van de natuurgebieden, het weidevogelgebied of het stiltegebied rondom Oude Leede is voor ons bij voorbaat uitgesloten. De open poldergebieden in onze gemeente (Zuidpolder, Oude Leede) en de recreatiegebieden (Groenzoom, Ruyven, Balij, Bieslandse Bos) vallen voor ons ook af als locatie voor een dierenpension. Deze gebieden hebben hoge landschappelijke en recreatieve waarden die we willen behouden voor onze inwoners en voor de vele recreanten.

Voorts is een locatie aan de Sportlaan is onderzocht. Deze leek veelbelovend, omdat de gronden in eigendom van de gemeente zijn en woningen van derden op geruime afstand staan. Ter plaatse bleek er echter sprake te zijn van een aanzienlijke bodemverontreiniging en verzette het beleid van de provincie Zuid-Holland zich tegen de vestiging van het pension op die plek (aangewezen voor groen en recreatie). Daar is sinds 2021 bij gekomen dat deze locatie is gelegen in een transformatiegebied. Om die redenen is de Sportlaan als locatie voor hervestiging van het dierenpension afgefallen.

Uiteindelijk heeft alles tegen elkaar afwegende geleid tot de keuze voor een nader onderzoek naar de mogelijkheid om een dierenpension in de Oude Polder vestigen.

C. Beoogde bedrijfsvoering

De voorziene bedrijfsvoering op de locatie in de Oude Polder bestaat uit de opvang van honden. Overdag verblijven maximaal 108 honden in het pension. Tijdens de nachtperiode zijn het maximaal 54 honden. Voorts biedt het pension ruimte voor de opvang van katten en andere kleine huisdieren. Daarvoor zijn 40 plaatsen beschikbaar in een separaat deel van de bebouwing. Een ander onderdeel van de bedrijfsvoering betreft een hondenschool. Meerdere dagdelen per week worden honden met en door hun baasjes getraind. Er komen circa 90 honden per week, verdeeld over verschillende kleine groepen. Ook de hondenschool is ondergebracht in een apart bouwdeel. De dierenbegrafplaats is komen te vervallen.

Bedrijfswoning

Bij het bedrijf is een bedrijfswoning voorzien. Deze bedrijfswoning is onlosmakelijk verbonden met het dierenpension en noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering. Directe aanwezigheid van de eigenaar bij het dierenpension is noodzakelijk vanwege het ontvangen en uitgeven van dieren. Dit kan immers geschieden op wisselende tijdstippen. Daarnaast dienen de dieren gedurende de gehele dag te worden verzorgd en dient bij een calamiteit in het pension direct te worden opgetreden. Wonen op afstand is daardoor niet mogelijk, ook in verband met het welzijn van de ontvangen dieren.

Behoefte

In verscheidene zienswijzen wordt gesteld dat er geen behoefte is aan een dierenpension (van de beoogde omvang) in Pijnacker. Door brancheorganisatie Dibevo is een onderbouwing van de behoefte aangeleverd. Daaruit blijkt dat – op basis van reële aannames – de verwachting gerechtvaardigd is dat de

vraag naar opvangplekken het aanbod ruimschoots te boven gaat. De behoefte is daarmee naar onze mening genoegzaam aannemelijk gemaakt en onderbouwd.

Gewijzigde situering

In meerdere zienswijzen wordt de suggestie gedaan de bedrijfsgebouwen van het dierenpension anders te situeren. In overleg met de initiatiefnemer hebben we een aantal maatregelen getroffen om tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen. Zo zijn de verblijven van de honden gedraaid, de buitenverblijven zijn nu gericht op binnenterrein. Ook is een groen scherm voorzien aan de zuidzijde van het perceel. Dit zorgt voor visuele inkleding van het pension en kan tevens in enige mate dienen als extra geluidwerende voorziening. In enkele zienswijzen wordt opgemerkt dat volgens de planregels ter plaatse van de bedrijfswoning het bedrijfsmatig houden van honden mogelijk is. Deze woning staat op minder van 100 meter afstand van de woonwijk. Hoewel het niet de opzet van de pensionhouder is hier honden te gaan houden wordt dit in de planregels uitgesloten.

Relatie met groengebied

Het dierenpension grenst aan een nieuw aan te leggen groengebied. In de ingediende zienswijzen wordt een aantal keren gevraagd naar het mogelijke gebruik van dit groengebied door het dierenpension en ook de interactie tussen de dieren in het pension en de gebruikers van het groengebied. Het groengebied wordt openbaar toegankelijk gebied. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension, tenzij dat in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is uitgesloten. Bezoekers van het pension zijn, net als alle hondeneigenaren, eveneens vrij om in het groengebied hun hond uit te laten. De exploitant mag nadrukkelijk niet het groengebied exclusief bij zijn bedrijfsperceel voegen.

D. Verkeer en parkeren

In enkele zienswijzen wordt terecht opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen bij het dierenpension in het akoestisch onderzoek afwijkt van het aantal genoemd in het bestemmingsplan. Dat is uiteraard niet correct. Naar aanleiding van die zienswijzen is het onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.

Verkeersbewegingen

Als uitgangspunten wordt nu gehanteerd:

Type gebruik

Het dierenpension is arbeids- en bezoekersintensief door:

- dagelijkse aan- en afvoer van dieren door klanten.
- aanwezigheid van personeel voor verzorging en administratie.

Aantal verkeersbewegingen

Op basis van gemiddelde bezetting en spreiding over de dag:

- Totaal: 60–90 verkeersbewegingen per etmaal.
- Vrijstaande bedrijfswoning: 8–12 voertuigbewegingen per etmaal.

Piekmomenten

De meeste bewegingen vinden plaats tijdens de ochtend- en avondspits (brengen/halen van dieren).

Aansluiting op Gantellaan

- Gemiddeld verkeer: circa 500 motorvoertuigen per etmaal (modelinschatting).

- Oostzijde nabij [REDACTED] circa 200 motorvoertuigen per etmaal.
- De Gantellaan verwerkt piekdrukke goed, mede door nabijgelegen scholen en maatschappelijke functies.

Parkeren

Het uitgangspunt blijft dat het plan voldoende parkeerplaatsen moet bevatten om de beoogde bestemming en functies op de kavel goed te kunnen faciliteren. Ten behoeve van de vaststelling van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of de bestemming(en) zijn te verwezenlijken. Een onderzoek naar het realiseren van voldoende parkeergelegenheid hoort daar bij.

Bedrijfswoning

Voor de bedrijfswoning geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 bestemd is voor bezoekers. Gezien de perceelgrootte van 600 m² is er voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er is geen sprake van dubbelgebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van de woning.

Trainingscentrum (hondenschool)

Voor het geplande trainingscentrum wordt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (BVO) voorgesteld. Deze norm is afgestemd op de verwachte gebruiksintensiteit en sluit aan bij vergelijkbare functies zoals sport- en opleidingscentra. Hiermee wordt parkeeroverlast in de omgeving voorkomen.

Hondenpension / dagverblijf en kantoor

Tijdens het hoogseizoen zijn maximaal vier personeelsleden aanwezig voor de verzorging van de dieren. In deze situatie neemt het kantoorpersoneel tevens de verzorgingstaken op zich en is verantwoordelijk voor het welzijn van de dieren. Daarnaast is het aantal vierkante meters kantoorruimte afgenomen, wat invloed heeft op de parkeerbehoefte.

Gebruiksfuncties en oppervlakten

Functie	Oppervlakte (m² bvo)
Bedrijfswoning (vrijstaand)	600
Hondenpension / Dagverblijf	350 / 350
Ontvangst Dierencentrum	130
Kantoor	130
Trainingscentrum (hondenschool)	560
Kattenpension	240
Dierenpension (overig)	4.400

Parkeerbehoefte per functie

Functie	Norm (per 100 m ² bvo)	Berekening	Advies aantal parkeerplaatsen
Bedrijfswoning	2,2 per woning (waarvan 0,3 bezoekers)	Vrijstaand	2,20
Hondenpension / Dagverblijf	Maatwerk	108 dieren → 1 pp/15 dieren (zonder personeel)	7,20
Ontvangst Dierencentrum	2,85	130 m ² → 10,8	3,71
Kantoor	2,05	130 m ² → 4,1	2,67
Trainingscentrum (hondenschool)	2,5 (dienst – maatwerk)	560 m ² → 14	14,00

Dubbelgebruik parkeerplaatsen

Functie A	Functie B	Reden dubbelgebruik
Kantoor	Trainingscentrum	Kantoor overdag, training 's avonds/weekend
Ontvangstcentrum	Dierenpension	Piek bij brengen/halen, pension gespreid gebruik
Bedrijfswoning	Overige functies	Eigen oprit, geen overlap met bezoekers

Totale parkeerbehoefte

- Bedrijfswoning: 2,2 parkeerplaatsen.
- Overige functies: 27,58 – 3,71 = 23,58 = 24 parkeerplaatsen.
- Inclusief:
 - 1 gehandicaptenparkeerplaats.
 - Ruimte voor vrachtwagenparkeren.
 - Ruimte voor fietsparkeerplaatsen.

E. Geluid / akoestisch onderzoek

Het geluidsaspect, inclusief het akoestisch onderzoek dat als bijlage is gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan, wordt in verschillende zienswijzen aangehaald. Zo worden er door diverse betrokkenen vraagtekens geplaatst bij de inhoud, opzet en kwaliteit van het onderzoek. Hieronder gaan

we in op de vragen, opmerkingen en kritieken die zijn gericht op het geluidsaspect en het akoestisch onderzoek.

Naar aanleiding van de veranderingen in de plaatsing van de bebouwing, de buitenverblijven en ook de veranderde ontsluitingsroute is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gevoegd bij het (vast te stellen) bestemmingsplan. Waar nodig wordt in de onderstaande beantwoording ook aan dit nieuwe onderzoek gerefereerd.

Algemeen

Een dierenpension veroorzaakt geluid waar omwonenden hinder van kunnen ervaren. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor deze functie een richtafstand van 100 meter. In het bestemmingsplan is deze richtafstand overgenomen als de minimale afstandsmaat tussen de woningen in de wijken Klapwijk en Tolhek.

Een dierenpension dient te allen tijde te voldoen aan wettelijke geluidseisen. De exacte geluidsproductie van een pension is afhankelijk van diverse factoren zoals het aantal dieren en de inrichting van het pension (plaatsing van bebouwing e.d.). De mate waarin het geproduceerde geluid de nabijgelegen woningen zal bereiken wordt daarnaast ook bepaald door de afstand tussen het pension en de woningen en de oriëntatie van het pension (ligging van de buitenterreinen ten opzichte van de andere bebouwing en de betreffende woningen).

Bij het bestemmingsplan is een nieuw akoestisch onderzoek gevoegd dat inzicht geeft in de te verwachten geluidsproductie van het pension. Hierbij is berekend welke geluidsniveau te verwachten is bij woningen die in de buurt van het pension zijn gelegen. Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van woningen in de omgeving aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft, ook na realisering van het dierenpension.

Geluidsbelasting en geluidsbeleving

In diverse inspraakreacties wordt het geluidsaspect genoemd als bezwaar tegen de komst van het dierenpension. Indieners vrezen voor aanhoudend geblaf, ook in de avond en nacht, en wijzen op de gevolgen van geluid voor de woonbeleving en ook de gezondheid.

De beleving van geluid, hoeveel hinder je er van ervaart, is subjectief en hangt sterk af de persoon en de omstandigheden waaronder het geluid wordt ervaren. Ditzelfde geldt voor de effecten op de gezondheid. Het RIVM zegt hierover het volgende: "Gezondheidseffecten zijn gedeeltelijk afhankelijk van de eigenschappen van het geluid, zoals intensiteit, frequentie (toonhoogte) en duur. Daarnaast spelen zogenaamde niet-akoestische aspecten een rol, zoals context, hoe men over de bron van het geluid denkt (attitude), verwerkingsgedrag (copingstijl), angst en gevoeligheid voor geluid." (bron:

<https://www.rivm.nl/geluid/over-geluid>)

De landelijke wet- en regelgeving rondom geluid is voor ons de basis om te beoordelen of een functie – gelet op het geluidsaspect – wel of niet aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. Door onze beoordeling hierop te baseren gebruiken wij een zo objectief mogelijk kader voor deze beoordeling.

Cumulatie van geluid

In meerdere inspraakreacties wordt opgemerkt dat er de afgelopen jaren sprake is van een toename van geluid door achtereenvolgens de aanleg van de N407, de Zijdedeweg en de nu voorgenomen realisatie van een dierenpension. Zij zien een stapeling van geluid die door hen ongewenst wordt geacht.

Zoals genoemd is de beleving van geluid persoonsafhankelijk. Daarbij speelt dat geluid van verschillende soorten bronnen verschillend kan worden ervaren (zie ook hierboven). Om zo objectief mogelijk te kijken naar het geluidsaspect baseren we ons bij de beoordeling op de landelijke wet- en regelgeving. Een opstapeling van geluidsbronnen betekent in de praktijk nog geen opstapeling van de totale geluidsdruk. Vanwege de specifieke eigenschappen van geluid is het niet mogelijk om de geluidsdruk van twee verschillende soorten bronnen bij elkaar op te tellen. In de wet- en regelgeving is dan ook niet voorzien in de berekening van cumulatie van geluiden van verschillende soorten bronnen.

Bij de aanwezigheid van meerdere bronnen kan er meer hinder worden ervaren dan van elk van de bronnen afzonderlijk. Daarom is het gebruikelijk om, indien na toetsing van de afzonderlijke geluidsbronnen blijkt dat een voorkeurswaarde wordt overschreden, bij de afweging voor het afgeven van een hogere waarde rekening worden gehouden met het gecumuleerde geluidsniveau. Zoals hiervoor is benoemd, dient het dierenpension te voldoen aan de geluidswaarden die horen bij een dergelijk bedrijf. Dit is voor ons een vereiste. Er is ook geen noodzaak voor het afgeven van een hogere waarde bij woningen in de omgeving. Daarom wordt er geen beoordeling gemaakt van de cumulatie van geluid.

Akoestisch onderzoek is modelmatig

Bij nieuwvestiging van een dierenpension is het niet mogelijk om geluidsmetingen te verrichten. De situatie is immers nog net aanwezig. Ook metingen op een andere locatie extrapoleren naar de nieuwe locatie is geen optie. De specifieke omstandigheden van een locatie zijn namelijk sterk bepalend voor de uitkomsten. Daarom wordt er een modelmatige aanpak gekozen. Hierbij wordt op basis van informatie over de beoogde bedrijfsvoering en ook kengetallen bepaald hoeveel geluid de honden naar verwachting zullen gaan maken, en vanaf welke locaties. Vervolgens wordt op basis hiervan voor de geluidsgevoelige bestemmingen berekend hoeveel de belasting op de gevel is. Deze aanpak kan door omwonende belanghebbenden wellicht als onbevredigend of zelfs ontoereikend worden gezien, maar is objectief beschouwd wél de beste methode. Deze methode is gangbaar en in de jurisprudentie geaccepteerd.

Akoestisch onderzoek positief beoordeeld door de ODH

De OmgevingsDienst Haaglanden (ODH) adviseert de gemeente bij diverse milieutechnische zaken. Wij hebben de ODH ook gevraagd om het akoestisch onderzoek voor het dierenpension te beoordelen. De ODH heeft het aangegeven dat het akoestisch onderzoek voldoet. Ook het aangepaste akoestisch onderzoek is door een ter zake deskundige beoordeeld en akkoord bevonden.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan beschrijft voor een gebied welk gebruik en welke bebouwing hier is toegestaan. Dit wordt vastgelegd in een verbeelding (plankaart) en planregels. De regels van een bestemmingsplan kunnen niet alles reguleren. Milieuaspecten zoals de geluidsproductie van een bedrijf kunnen niet volledig gereguleerd worden in een bestemmingsplan. Wél dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met deze milieuaspecten.

Door enkele betrokkenen is opgemerkt dat op de locatie van de bedrijfswoning bedrijfsmatig dieren gehouden kunnen worden. Deze woning bevindt zich op minder dan 100 meterafstand van de woonwijk. Wanneer hier bedrijfsmatig dieren worden gehouden wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt de locatie van de bedrijfswoning voorzien van een aanduiding waardoor het bedrijfsmatig houden van dieren hier niet is toegestaan. Dit is een toevoeging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitgangspunten bij het akoestisch onderzoek

In verschillende zienswijzen worden de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek in twijfel getrokken. Deze uitgangspunten achten wij wel degelijk aanvaardbaar en verdedigbaar. Graag zetten wij dat onderstaand uiteen.

Het uitgangspunt is dat de honden die buiten verblijven gemiddeld 1 minuut per uur blaffen. Honden die opvallend veel blaffen worden binnen gehouden, om zo de eventuele overlast in de omgeving te beperken.

In een onderzoek van M+P zijn geluidmetingen verricht met betrekking tot het blaffen van honden. Dit onderzoek is samengevat op hun website met de titel 'Geluidshinder door blaffende honden'. Ditzelfde onderzoek is in de Rechtbank Zeeland-West-Brabant behandeld (ECLI:NL:RBZWB:2023:1908). Uit dit

onderzoek volgt dat honden tussen de 30 en 225 seconden blaffen (0,5 tot 3,75 minuten). Wel wordt bij dit onderzoek opgemerkt dat het gaat om honden die dreig-, opwindings- en bijtgedrag vertonen met onvoldoende controle van de eigenaren. Bij het hondenpension is wél te allen tijde controle aanwezig en door de honden die veel (of ongecontroleerd) blaffen binnen te houden, is een gemiddelde blaftijd van 1 minuut per uur verdedigbaar. In het onderzoek wordt verder vermeld dat honden tussen 22:00 en 06:00 uur een stuk minder blaffen. In dit onderzoek is voor de avondperiode echter ook uitgegaan van een blaftijd van 1 minuut per uur gemiddeld.

Het geluid van blaffende honden die binnen verblijven, is verwaarloosbaar. De afscherpende werking van een gebouw zal al snel het geluid van blaffende honden significant reduceren (minimaal 20 dB). Dit betekent dat het geluid akoestisch verwaarloosbaar is ten opzichte van de honden die buiten verblijven. Wel dient bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het gebouw aandacht besteed te worden aan de eventuele (ventilatie)openingen in de gevel en het dak.

Ontsluiting pension

De ontsluiting van het dierenpension is bedacht vanaf de kruising Gantellaan/Schie. Het verloop van deze ontsluitingsroute door het groengebied is in het bestemmingsplan niet gereguleerd. In het akoestisch onderzoek is de ontsluiting opgenomen in het verlengde van de Gantellaan, om vervolgens vanaf de zuidzijde het bedrijfsperceel op te gaan. Het akoestisch onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de impact van de ontsluiting weinig tot geen effect heeft op de geluidsproductie.

Geluidswerende voorzieningen

Het akoestisch onderzoek gaat uit van een situatie zonder geluidswerende voorzieningen. Ook zonder deze voorzieningen is de vestiging van een dierenpension op deze locatie mogelijk. Dit blijkt uit de resultaten van het akoestisch onderzoek.

Door enkele betrokkenen is ingebracht dat op de huidige locatie geluidsschermen noodzakelijk zijn. Ze vragen zich af hoe het mogelijk is dat desondanks geen schermen zijn bedacht op de locatie in de Oude Polder. Zoals hiervoor geschetst, zijn de specifieke omstandigheden van een locatie bepalend voor de geluidsproductie en de geluidsbelasting op de woningen. Op de locatie aan de Overgawseweg bevinden de dichtstbijzijnde woningen zich op zeer korte afstand van het pension. Het gaat hier om enkele meters. Dit is geheel anders dan de situatie in de Oude Polder waar de dichtstbijzijnde woning op ten minste 100 meter afstand staat.

Niettemin is het plan op onderdelen aangepast en wordt voor een deel van de zuidelijke perceelsgrens een groenscherm voorzien dat een geluidsreducerende werking kan hebben.

Handhaving

Door meerdere betrokkenen worden vragen gesteld over de handhaving. Zij vrezen dat, aangezien de bedrijfsvoeringsaspecten van het dierenpension geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, er geen garantie is dat de berekende geluidsniveaus in de praktijk niet overschreden gaan worden.

De ondernemer dient de bedrijfsvoering zo te organiseren dat hij voldoet aan de wet- en regelgeving. Het dierenpension is een bedrijf dat, net als vrijwel alle andere bedrijven door de gemeente c.q. ODH kan worden gehandhaafd wanneer er vermoedens zijn van het niet naleven van de milieuwetgeving.

3. Ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt iedere zienswijze afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere zienswijze staat, wordt weergegeven of en tot welke eventuele wijzigingen de zienswijze leidt.

nr.	naam	adres	postcode	plaats	emailadres
1.					@
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					@
7.					@
8.					@
9.					
10.					@
11.					@
12.					@ Dossier
13.					
14.					@
15.					@ Onder vermelding van
16.					@
17.					@
18.					@
19.					@
20.					@
21.					
22.					@
23.					@
24.					@

1.	
----	--

	Ontvangen op:	30-10-2023
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	[REDACTED]

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene is verheugd dat er eindelijk iets gaat gebeuren met het stuk grond in de Oude Polder. Het huidige gebruik als grondopslag leidt tot vervoer van grond en bij dat vervoer verliest men nog wel eens wat. Daarnaast oogt het gebied verwilderd/verwaarloosd. Er is dus alleen maar verbetering mogelijk.
2.	Betrokkene is tegen de komst van een dierenbegraafplaats. Ze geeft aan dat in Nootdorp een voorziening aanwezig is die voorziet in de behoefte van inwoners van Pijnacker-Nootdorp. Ze ziet geen reden om de gronden hiervoor te gaan gebruiken en verzoekt dit deel van het plan te schrappen.

Reactie gemeente

1.	Wij hebben kennis genomen van deze zienswijze. Wij zijn het met betrokkene eens dat een definitieve invulling van deze locatie de voorkeur verdient boven het huidige, tijdelijke gebruik.
2.	Voor wat betreft de onderbouwing van de noodzaak van een dierenbegraafplaats verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'. De mogelijkheid een dierenbegraafplaats te realiseren wordt geschrapt.

2.		
	Ontvangen op:	12-11-2023
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Verkeer, zonnepanelen

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene vraagt zich af waarom de ingang via de Gantellaan moet. Het is nu met regen al chaos in de Gantellaan. Dat zal met de komst van het pension alleen maar erger worden.
2.	Betrokkene doet de suggestie een zonneveld aan te leggen waar de wijk van kan profiteren. Door de panelen iets hoger te leggen kunnen er ook nog schapjes grazen.

Reactie gemeente

1.	Voor de onderbouwing van de ontsluiting via de Gantellaan verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
2.	Voor de inrichting van het groengebied is een participatietraject doorlopen. Dit heeft geleid tot een inrichting zonder de door betrokkene voorgestelde zonnepanelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

3.		
	Ontvangen op:	12-11-2023
	Ontvangen van:	@
	Onderwerp:	Wijzigen recreatiebestemming, alternatieve locaties, onbehoorlijk bestuur

Ingediende zienswijze

	Betrokkene heeft bezwaar tegen de wijziging van de recreatiebestemming ten gunste van een dierenpension. Betrokkene heeft hiervoor de volgende argumenten:
1.	Er is al een gebrek aan recreatiegebieden in de metropoolregio, dus een bestemmingswijziging gaat in tegen het algemeen belang.
2.	Een dierenpension is een commerciële bestemming die ook elders in de regio gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld op bedrijventerrein De Boezem.
3.	Een uitzondering maken voor een dierenpension riekt naar een ondernemer helpen die op een andere plek te lang gedoogd is, en dus naar onbehoorlijk bestuur.
4.	Betrokkene gunt de ondernemers het beste maar niet ten koste van het algemeen belang.

Reactie gemeente

1.	De mening van reclamant dat er binnen de metropoolregio een gebrek bestaat aan recreatiegebieden wordt niet gedeeld. Wij wensen te benadrukken dat op deze locatie al langere tijd een meer gebruiksintensieve functie is voorzien. Zo is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier een tennispark van ruim 8.000 m ² groot mogelijk te maken en zou het terrein een sportbestemming krijgen. Hierbij dient aangetekend te worden dat het voorliggende bestemmingsplan in een groengebied voorziet dat zich beter leent voor recreatief gebruik dan volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Omdat de inrichting van het groengebied wordt bepaald in overleg met omwonenden sluit deze straks ook goed aan op de behoeften van onze inwoners.
2.	Voor de onderbouwing van de keuze van deze locatie, en niet De Boezem, verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.

3.	Wij proberen ieder bedrijf dat – om wat voor reden dan ook – verplaatst moet worden naar een andere locatie te faciliteren door te zoeken naar een locatie waar zowel de ondernemer zijn bedrijf kan voortzetten alsook sprake is van een aanvaardbare situatie gelet op alle andere betrokken belangen. Dat is hier ook gebeurd en verschilt qua overwegingen niet van andere bedrijfsverplaatsingen. De stelling van reclamant dat daarbij sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur wordt derhalve niet onderschreven.
4.	Wij hebben kennis genomen van dit deel van de zienswijze. De mening van betrokkene dat sprake is van strijd met het algemeen belang wordt niet gedeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

4.		
	Ontvangen op:	14-11-2023
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] @ [REDACTED]
	Onderwerp:	--

Ingediende zienswijze

	Deze zienswijze is inhoudelijk niet nader gemotiveerd.
--	--

Reactie gemeente

	Door het gebrek aan motivering is het niet mogelijk concreet in te gaan op hetgeen betrokkene mogelijk bezighoudt. Korthedshalve verwijzen wij naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota en de beantwoordingen van de overige zienswijzen.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

5.		
	Ontvangen op:	14-12-2023
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DT [REDACTED] [REDACTED] @ [REDACTED]
	Onderwerp:	Geluidsoverlast, verkeersonveiligheid

Ingediende zienswijze

	Betrokkene acht het onjuist de huidige bestemming te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Betrokkene acht het bestemmingsplan ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder. Deze ongeschiktheid wordt door betrokkene nader toegelicht in de zienswijze.
1.	Betrokkene merkt op dat de gemeente een locatie beschikbaar heeft gesteld voor vestiging van het pension. Er is hierbij niet gezocht naar alle beschikbare mogelijkheden. De gemeente heeft zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere locaties zijn niet in aanmerking genomen. Betrokkene merkt op dat de provincie een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel heeft afgewezen. Hierbij wordt verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten aan ons college (PZH-2021-266323663/DOS-2021-0000128). In de tweede bestemmingswijziging wordt vooral aandacht besteed aan de landschappelijke aspecten en de milieutechnische aspecten. Betrokken merkt op dat dit niet geldt voor de geluidsrisko's. Betrokkene merkt op dat bij bestaande pensions hondenopvang in het weekend wordt beperkt of uitgesloten. Dit wordt in het bestemmingsplan niet besproken, wat betrokkene ervaart als een gemis voor de beoordeling van het plan.
2.	<i>Motivatie</i> Betrokkene merkt op dat het ontbreekt aan een motivatie waarom de gemeente zich inspent voor vestiging van een pension. Eveneens ontbreekt een motivatie van de behoefte aan en de grootte van een hondenspension. Het plan voorziet in een groei van de capaciteit van het betrokken bedrijf. Deze groei wordt niet nader onderbouwd. Dit alles is in strijd met de 'overzichtspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte dient te zijn gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.
3.	<i>Landschapsinpassing</i> Betrokkene merkt op dat het plan gericht is op het herstellen van de karakteristieken van het landschap, met versterking van het gebied voor de omliggende wijken. Betrokkene merkt op dat het plangebied geïsoleerd ligt. Integratie in het landschap is daardoor uitgesloten. De nieuwe bestemming vormt daardoor eerder een blokkade dan een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Hierbij wijst betrokkene op de groenstrook die geen samenhang heeft met het dierenpension en waarvan de toegevoegde waarde voor de wijk beperkt is door de geïsoleerde ligging.
4.	Voor de locatie wordt in het bestemmingsplan aangevoerd dat de klanten dicht bij de stadskern worden verwacht. Betrokkene plaatst hier vraagtekens bij. Betrokkene merkt op dat, gelet op het aantal parkeerplaatsen, het gros van de bezoekers met de auto zal komen. De route hiervoor zal over de Gantellaan voeren, die daarvoor niet is bedoeld.
5.	<i>Samenhang</i> Betrokkene geeft aan dat in het plan onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied voor het dierenpension en een groen uitloopgebied. Betrokkene merkt op dat het uitloopgebied zowel voor honden in het publieke domein is als voor honden van het pension. Betrokkene wijst op de risico's van de interactie tussen eigenaren van het dierenpension en gebruikers van de groenstrook. Hieraan wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed.
6.	<i>Verkeer</i> De vestiging van het dierenpension zal leiden tot nieuwe verkeerstromen in het gebied in, op en rond de Gantellaan en de Duikersloot. Deze straten zijn oorspronkelijk bedoeld voor

	bewonersverkeer. Later zijn er publieke functies toegevoegd en is de verkeerslast toegenomen op de Gantellaan en Duikersloot. Betrokkene geeft aan dat verkeer gericht op het pension in dezelfde tijdsperioden zal plaatsvinden als dat van de scholen. Een analyse van deze verkeersdrukte ontbreekt.
7.	<i>Bodemonderzoek</i> In het bestemmingsplan is een bodemonderzoek opgenomen uit 2014. Sinds die tijd zijn er grote hoeveelheden grond af- en aangevoerd. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de kwaliteit van deze grond. De conclusie dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemmingswijziging kan daarom niet getrokken worden.
8.	<i>Ecologische risico's</i> In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er ten aanzien van stikstof geen sprake zal zijn van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Betrokkene merkt op dat hierbij niet is ingegaan op de aantallen dieren of de wijze waarop uitwerpselen worden afgevoerd. Ten aanzien van de begraafplaats merkt betrokkene op dat er niet wordt ingegaan op gasdiffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe wordt gewaarborgd dat er geen verontreinigingen worden verspreid.
9.	<i>Geluid</i> Betrokkene merkt op dat een integraal onderzoek naar de geluidsrisko's voor de omliggende wijken ontbreekt. Geluidwerende of beperkende maatregelen worden niet genoemd voor de locatie in de Oude Polder. Betrokkene merkt op dat het akoestisch onderzoek in bijlage 9 niet onverkort is opgenomen, terwijl het niet onafhankelijk is. De berekening is uitgevoerd op een aantal aannamen en voorwaarden die ofwel willekeurig, ofwel door de huidige exploitant zijn aangegeven. Daarbij wordt voorts het volgende aangevoerd: • Onduidelijk is hoe nauwkeurig en gevoelig de berekeningen zijn. • Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen, waarbij aangenomen wordt dat honden in de hokken geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden en als gevolg daarvan geluid naar buiten ontsnapt. • Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Met pieken, zoals tijdens het halen en brengen van de honden en tijdens de verkeersspits op de N470 is geen rekening gehouden. • Onduidelijk is waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd. • Het onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is kunstmatig om de uitkomst van het rapport te beïnvloeden. • In de berekening is geen rekening gehouden met de interactie tussen de honden van het publiek in de groenstrook en de honden die in het pension verblijven. • Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter hoog nodig werd geacht. Betrokkene acht het rapport op basis van het bovenstaande niet geschikt als onderbouwing voor het bestemmingsplan. De conclusie dat wordt voldaan aan de norm voor een toelaatbare geluidsbelasting kan derhalve volgens reclamant niet worden getrokken.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft de onderbouwing van de keuze van de locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Wij merken hier op dat niet alleen is gekeken naar gemeentelijke eigendommen. Betrokkene verwijst naar een brief van de provincie Zuid-Holland. Deze brief betreft een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op verschillende aspecten uitgewerkt en aangepast. Deze uitwerking betreft de landschappelijke inpassing – wat heeft geleid tot een andere indeling van het plangebied – en de geluidsaspecten. In het voorontwerp was alleen de afstandsmaat van 100 meter tot woningen uit de VNG-richtlijn opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is er, op basis van een inrichtingsschets van het pension, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat nader inzicht geeft in de geluidsbelasting. De keuze om in het weekend wel of geen pensionruimte te bieden aan dieren laten wij aan de exploitant. Wij zien geen dringende redenen sluiting in het weekend af te dwingen.
2.	Het bestaande pension betreft een goedlopend bedrijf dat voorziet in een maatschappelijke behoefte in Pijnacker-Nootdorp. Verplaatsing van het bedrijf is noodzakelijk. Omdat de vestiging van een dierenpension, vooral vanwege het geluidsaspect, een ingewikkelde puzzel is hebben wij er voor gekozen samen met de exploitant te kijken naar mogelijkheden om deze puzzel op te lossen. Voor wat betreft de onderbouwing van de omvang van het pension en de keuze van deze locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	Wij onderschrijven de conclusie van betrokkene dat het gebied een door de aanwezigheid van wegen en bebouwing een geïsoleerde ligging heeft. Evenwel zijn we van mening dat ook deze locatie op een goede landschappelijke wijze kan en moet worden ingericht. Wij zijn van mening dat met de voorgestelde indeling en inrichting hieraan wordt voldaan. De conclusie dat het gebied geen meerwaarde kan hebben voor de wijk wordt niet onderschreven. Door de directe aansluiting op de woonwijk kan het gebied zeer zeker een goede functie hebben. Het is mede hierom dat in participatie met omwonenden en andere belanghebbenden is gewerkt aan een inrichtingsplan voor het gebied dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners.
4.	Voor wat betreft de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
5.	Het groengebied wordt openbaar toegankelijk gebied. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension, tenzij dat in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is uitgesloten. Bezoekers van het pension zijn, net als alle hondeneigenaren, eveneens vrij om in het groengebied hun hond uit te laten.
6.	Voor de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
7.	Op de locatie in de Oude Polder is inderdaad de nodige grond aangebracht. Dit betreft zogenoemde gebiedseigen grond. Het deponeren van de grond is gemeld bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De ODH heeft in 2021 positief gereageerd op deze melding. De kwaliteit van de grond voldoet aan de voorwaarden die van toepassing zijn op deze locatie. De gronden zijn geschikt voor het realiseren van de beoogde bestemmingen.
8.	Het is aan de exploitant van het dierenpension om zijn bedrijfsvoering zo te organiseren dat hij voldoet aan alle relevante wettelijke voorwaarden. Dit geldt ook voor de afvoer van

	uitwerpselen van dieren. Om die reden heeft dit onderwerp geen afzonderlijke of aanvullende regeling in de bestemmingsplanregels te krijgen. Voor wat reclamant ten aanzien van de dierenbegraafplaats opmerkt, heeft geen verdere beantwoording. De mogelijkheid een dierenbegraafplaats te realiseren wordt geschrapt.
9.	Voor wat betreft het akoestisch onderzoek verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt het onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.

6.		
	Ontvangen op:	18-11-2023
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@
	Onderwerp:	Geluid, elektromagnetische zone

Ingediende zienswijze

	Betrokkene heeft een zienswijze ingediend op het voornemen een hogere grenswaarde geluid vast te stellen voor de te bouwen bedrijfswoning. Het ontwerp hiervan lag gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Gelet op de inhoud van de zienswijze merken wij deze ook aan als een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.
1.	Betrokkene maakt bezwaar tegen de ontheffing van de geluidsnorm. Betrokkene ziet dit als de slager die zijn eigen vlees keurt. Een onafhankelijke instantie zou dit moeten toetsen.
2.	Betrokkene merkt op dat de geluidsnorm wordt berekend voor het dierenpension. Deze zou het geluidsniveau moeten toetsen op basis van het wegverkeer op de N470, de Zijdeweg en het dierenpension.
3.	De gemeente heeft niet aangegeven hoe overlast van het dierenpension te voorkomen. Overlast vormde tenslotte de aanleiding voor de verhuizing.
4.	De gemeente lijkt geen rekening te hebben gehouden met jurisprudentie omtrent hondenpensions waarvan de geluidsbelasting op woonwijken niet zonder meer is toegestaan. Hij verwijst hierbij naar de website: https://www.omgevingsjurist.nl/geluidsoverlast-hondenkennel-bestemmingsplan-rechtsonzeker/
5.	Betrokkene vraagt zich af of de bebouwing toelaatbaar is binnen de elektromagnetische stralingszone rondom het stijgpunt van de 380 KV-verbinding.
6.	Betrokkene merkt op dat er een alarmnummer dient te komen dat bewoners in de omgeving dag en nacht kunnen bellen bij hinder.

Reactie gemeente

1.	Het besluit om voor een locatie een hogere grenswaarde geluid vast te stellen is door de wetgever toegekend aan het college. Een hogere grenswaarde wordt, wanneer noodzakelijk, in beginsel aangevraagd door de initiatiefnemer voor een ontwikkeling. Voor de locatie Oude Polder is de gemeente de initiatiefnemer om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Daarom wordt deze hogere grenswaarde aangevraagd en ook verstrekt door het college. Het college kan een hogere grenswaarde alleen verlenen wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Een van deze voorwaarden is het geluidbeleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staan voorwaarden voor de verlening van een hogere grenswaarde die gericht zijn op het leefklimaat van de woning waar een hogere grenswaarde voor wordt vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt ter inzage gelegd. Hierdoor hebben belanghebbende de gelegenheid om kennis te nemen van het voornemen en wanneer ze dit wensen, te reageren. Deze procedure is wettelijk vastgelegd en zorgt er voor dat belanghebbenden verzekerd zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting.
2.	De hogere grenswaarde geluidshinder heeft inderdaad alleen betrekking op het wegverkeerslawaai. De cumulatie van dit geluid met geluid van andere bronnen hoeft niet te worden verwerkt in de berekening.
3.	De aanleiding voor de verhuizing van het pension van de Overgawseweg is niet gelegen in overlast. De locatie zit te dicht op bestaande woningen om te kunnen voldoen aan de milieunormen. Zie hiervoor ook de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze Nota.
4.	Wij hebben bij het opstellen van dit bestemmingsplan zeer zeker rekening gehouden met jurisprudentie over bestemmingsplannen met dierenpensions. Dit is mede aanleiding voor ons geweest om een akoestisch onderzoek toe te voegen en ook in de regels van het plan extra beperkingen te stellen aan het gebruik van enkele bedrijfsgebouwen. Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.
5.	Er is onderzocht hoe groot de magneetveldcontour van de hoogspanningslijn is. Binnen deze contour zijn gevoelige functies niet gewenst; al is er geen wetgeving die dit verbiedt. Het nieuwe pension is bedacht buiten deze contour en is daarom toelaatbaar op deze locatie. Zie in dit verband ook de toelichting van het bestemmingsplan.
6.	Dit is geen aspect dat regeling in het bestemmingsplan behoeft. Voor milieuklachten heeft de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) een klachtennummer opengesteld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.

7.		
	Ontvangen op:	20-11-2023
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Mogelijkheid vestiging afhaalpunt en detailhandel

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene merkt op dat de detailhandelsmogelijkheden onder de bestemming “Bedrijf” te ruim zijn gedefinieerd. De regels zoals deze nu zijn geformuleerd maken een afhaalpunt mogelijk. De provinciale omgevingsverordening staat enkel afhaalpunten buiten de centra toe indien het gaat om niet-dagelijkse goederen. Verzocht wordt dit aan te scherpen in artikel 3.1 sub h van de planregels. Ook dient de laatste zin in artikel 1.30 hierop genuanceerd te worden. Een alternatieve oplossing voor het bovenstaande is om afleveringen in zijn geheel niet toe te staan door het woord 'geen' toe te voegen tussen 'en' en 'aflevering' in de definitie van detailhandel (artikel 1.30) en in artikel 3.1 sub h.
2.	Betrokkene merkt op dat niet duidelijk is wat wordt bedoeld met de volgende zinsnede uit artikel 3.1: "een en ander met uitzondering van: 1. Detailhandel". Indien dit is bedoeld om detailhandel mogelijk te maken, dient dit verwijderd te worden. Detailhandel is op deze plek niet conform het provinciaal detailhandelsbeleid uit artikel 6.13 van de Omgevingsverordening. Indien bedoeld is om detailhandel uit te sluiten, verzoekt betrokkene dit expliciet uit te sluiten onder artikel 3.3.1 (strijdig gebruik) van de planregel.

Reactie gemeente

1.	De planregels worden aangepast zodat deze voldoen aan de provinciale omgevingsverordening. Afleveringen worden in zijn geheel niet toegestaan door het woord 'geen' toe te voegen tussen 'en' en 'aflevering' in de definitie van detailhandel (artikel 1.30) en in artikel 3.1 sub h.
2.	Het is inderdaad de bedoeling om detailhandel niet mogelijk te maken. Het verzoek van de provincie Zuid-Holland wordt gehonoreerd; aan artikel 3.3.1 (strijdig gebruik) van de planregels wordt toegevoegd dat detailhandel niet is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'. De redactie van de artikelen 1.30, 3.1 sub h en 3.3.1 wordt aangepast en/of aangevuld.

8.		
	Ontvangen op:	29-11-2023
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@ [REDACTED]
	Onderwerp:	Verkeersoverlast, alternatieve locatie

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene merkt op dat het dierenpension zorgt voor geluidsoverlast en verkeersdruk. Er is vlakbij een school, kinderopvang en een consultatiebureau die veel verkeersbewegingen veroorzaken. Dit wordt nog drukker als er ook nog honden gebracht gaan worden.
----	--

2.	Betrokkene stelt voor de dagopvang te realiseren op De Boezem. Daar is voldoende ruimte en bij dagopvang hoeft men geen woonhuis te hebben. Honden gaan immers aan het einde van de dag weer naar huis. Honden opvangen in de Oude Polder is daarom helemaal niet nodig, aangezien er een andere plek is om dit te realiseren.
----	--

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft het geluidsaspect en ook de ontsluiting van de locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
2.	Er is een duidelijke behoefte aan opvang van dieren voor langere periodes dan alleen overdag. Daarom hebben wij de wens medewerking te verlenen aan de vestiging van een pension dat ook meerdaagse opvang mogelijk maakt. Bij deze opvang is een bedrijfswoning noodzakelijk, waardoor De Boezem als alternatieve locatie afvalt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

9.		
	Ontvangen op:	30-11-2023
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Onbehoorlijk bestuur, provinciaal beleid, geluid, begraafplaats

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene merkt op dat het verplaatsen en laten uitbreiden van een illegaal bedrijf naar een locatie nabij een woonwijk zou kunnen worden omschreven als een vorm van onbehoorlijk bestuur.
2.	Betrokkene wijst op eerdere plannen voor de Oude Polder (bouw sporthal, aanleg sportvelden, vestiging busmuseum). Al deze plannen zijn afgekeurd door de provincie. Betrokkene vraagt zich af waarom de gemeente denkt dat de vestiging van een dierenpension wel wordt toegestaan.
3.	Betrokkene wijst op het geluidsonderzoek van Peutz. Hieruit blijkt dat de woningen Duikersloot 103-109 het meest belast worden. Hij ziet oplossingen die minder geluidsoverlast creëren: - De uitlooprennen naar het zuidoosten richten. Dan fungeren de gebouwen als geluidsmuur; - De functies van de gebouwen 2, 4, 5 en 6 wisselen; - De uitlooprennen vervolgens richten op de N470; - Bij plaatsing van de uitlooprennen richting de parkeerplaats, een geluidswal aanbrengen tussen de Gantellaan en het dierenpension; - De bebouwing niet ZW-NO oriënteren maar NW-ZO. Betrokkene vraagt zich af hoe tegen deze wijzigingen wordt aangekeken.

2.	Betrokkene merkt op dat het faciliteren van een dierenpension in de Oude Polder neerkomt op het verschuiven van geluidsproblemen van een nieuw te ontwikkelen woonwijk naar een bestaande woonwijk.
3.	Betrokkene merkt op dat in het geluidsonderzoek van Peutz aannames staan ten aanzien van het gebruik door de ondernemer. Betrokkene merkt op dat aanvullende gedragsregels m.b.t. de buitenactiviteiten onderdeel dienen te worden van het bestemmingsplan c.q. de vergunning om het berekende geluidsniveau te kunnen realiseren.
4.	Betrokkene merkt op dat het meeste geluid veroorzaakt wordt door de buitenactiviteiten van het dierenpension. Betrokkene stelt daarom voor de hondenuitloop te verschuiven naar het binnenterrein en zo de bebouwing van pension en dagopvang als geluidsscherm te laten fungeren.
5.	Betrokkene stelt voor de gevolgen te onderzoeken van een wisseling van functies binnen het pension. Mogelijk kan een wisseling leiden tot minder geluidsoverlast voor omwonenden.
6.	Betrokkene merkt op dat bij een dierenbegrafplaats eisen worden gesteld aan de afstand tot het grondwater en het maaiveld. Om aan deze eisen te voldoen zou het maaiveld ter plaatse met meer dan een meter moeten worden verhoogd. Dit resulteert in een terp in het landschap. Het lijkt betrokkene niet gewenst, gelet op de landschappelijke inpassing.

Reactie gemeente

1	Wij wensen te benadrukken dat op deze locatie al langere tijd een meer gebruiksintensieve functie is voorzien. Zo is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier een tennispark van ruim 8.000 m² groot mogelijk te maken en zou het terrein een sportbestemming krijgen. Hierbij dient aangetekend te worden dat het voorliggende bestemmingsplan in een groengebied voorziet dat zich beter leent voor recreatief gebruik dan volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Omdat de inrichting van het groengebied wordt bepaald in overleg met omwonenden sluit deze straks ook goed aan op de behoeften van onze inwoners. Daarbij merken we op dat er geen sprake is van een afname van groen in onze gemeente. In onze omgevingsvisie is het behoud van de huidige groene contour van het buitengebied juist stevig vastgelegd.
2.	Wij herkennen ons niet in de suggestie van reclamant dat wij een probleem verschuiven. Het pension is in verband met milieuwetgeving niet houdbaar op de huidige locatie. Op de locatie in de Oude Polder kan het pension wél passend binnen de milieuvoorschriften worden gevestigd.
3.	Voor wat betreft het akoestisch onderzoek verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
4.+5.	Mede naar aanleiding van de inbreng van betrokkene is nog eens kritisch naar de situering van de verschillende bedrijfsonderdelen gekeken en is met de exploitant overlegd. Dat heeft geresulteerd in een gewijzigde opzet waarbij rekening is gehouden met de voorstellen die in de zienswijze door betrokkene zijn gedaan.
6.	Voor wat betreft de onderbouwing van de noodzaak van een dierenbegrafplaats verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'. De situering van een aantal

bedrijfsonderdelen is gewijzigd en de mogelijkheid een dierenbegraafplaats te realiseren wordt geschrapt.

11.		
	Ontvangen op:	02-12-2023
	Ontvangen van:	@
	Onderwerp:	Diverse onderwerpen

Ingediende zienswijze

	Betrokkene acht het onjuist de huidige bestemming te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Betrokkene acht het bestemmingsplan ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder. Deze ongeschiktheid wordt door betrokkene nader toegelicht in de zienswijze.
1.	Betrokkene merkt op dat de gemeente een locatie beschikbaar heeft gesteld voor vestiging van het pension. Er is hierbij niet gezocht naar alle beschikbare mogelijkheden. De gemeente heeft zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere locaties zijn niet in aanmerking genomen. Betrokkene merkt op dat de provincie een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel heeft afgewezen. Hierbij wordt verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten aan ons college (PZH-2021-266323663/DOS-2021-0000128). In de tweede bestemmingswijziging wordt vooral aandacht besteed aan de landschappelijke aspecten en de milieutechnische aspecten. Betrokken merkt op dat dit niet geldt voor de geluidrisico's. Betrokkene merkt op dat bij bestaande pensions hondenopvang in het weekend wordt beperkt of uitgesloten Dit wordt in het bestemmingsplan niet besproken, wat betrokkene ervaart als een gemis voor de beoordeling van het plan.
2.	<i>Motivatie</i> Betrokkene merkt op dat het ontbreekt aan een motivatie waarom de gemeente zich inspant voor vestiging van een pension. Eveneens ontbreekt een motivatie van de behoefte aan en de grootte van een hondenspension. Het plan voorziet in een groei van de capaciteit van het betrokken bedrijf. Deze groei wordt niet nader onderbouwd. Dit alles is in strijd met de 'overzichtspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte dient te zijn gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.
3.	<i>Landschapsinpassing</i> Betrokkene merkt op dat het plan gericht is op het herstellen van de karakteristieken van het landschap, met versterking van het gebied voor de omliggende wijken. Betrokkene merkt op dat het plangebied geïsoleerd ligt. Integratie in het landschap is daardoor uitgesloten. De nieuwe bestemming vormt daardoor eerder een blokkade dan een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Hierbij wijst betrokkene op de groenstrook die geen samenhang heeft met het hondenspension en waarvan de toegevoegde waarde voor de wijk beperkt is door de geïsoleerde ligging.

4.	Voor de locatie wordt in het bestemmingsplan aangevoerd dat de klanten dicht bij de stadskern worden verwacht. Betrokkene plaatst hier vraagtekens bij. Betrokkene merkt op dat, gelet op het aantal parkeerplaatsen, het gros van de bezoekers met de auto zal komen. De route hiervoor zal over de Gantellaan voeren, die daarvoor niet is bedoeld.
5.	<i>Samenhang</i> Betrokkene geeft aan dat in het plan onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied voor het dierenpension en een groen uitloopgebied. Betrokkene merkt op dat het uitloopgebied zowel voor honden in het publieke domein is als voor honden van het pension. Betrokkene wijst op de risico's van de interactie tussen eigenaren van het dierenpension en gebruikers van de groenstrook. Hieraan wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed.
6.	<i>Verkeer</i> De vestiging van het dierenpension zal leiden tot nieuwe verkeerstromen in het gebied in, op en rond de Gantellaan en de Duikersloot. Deze straten zijn oorspronkelijk bedoeld voor bewonersverkeer. Later zijn er publieke functies toegevoegd en is de verkeerslast toegenomen op de Gantellaan en Duikersloot. Betrokkene geeft aan dat verkeer gericht op het pension in dezelfde tijdsperioden zal plaatsvinden als dat van de scholen. Een analyse van deze verkeersdrukte ontbreekt.
7.	<i>Bodemonderzoek</i> In het bestemmingsplan is een bodemonderzoek opgenomen uit 2014. Sinds die tijd zijn er grote hoeveelheden grond af- en aangevoerd. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de kwaliteit van deze grond. De conclusie dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemmingswijziging kan daarom niet getrokken worden.
8.	<i>Ecologische risico's</i> In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er ten aanzien van stikstof geen sprake zal zijn van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Betrokkene merkt op dat hierbij niet is ingegaan op de aantallen dieren of de wijze waarop uitwerpselen worden afgevoerd. Ten aanzien van de begraafplaats merkt betrokkene op dat er niet wordt ingegaan op gasdiffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe wordt gewaarborgd dat er geen verontreinigingen worden verspreid.
9.	<i>Geluid</i> Betrokkene merkt op dat een integraal onderzoek naar de geluidsrisko's voor de omliggende wijken ontbreekt. Geluidwerende of beperkende maatregelen worden niet genoemd voor de locatie in de Oude Polder. Betrokkene merkt op dat het akoestisch onderzoek in bijlage 9 niet onverkort is opgenomen, terwijl het niet onafhankelijk is. De berekening is uitgevoerd op een aantal aannamen en voorwaarden die ofwel willekeurig, ofwel door de huidige exploitant zijn aangegeven. Daarbij wordt voorts het volgende aangevoerd: • Onduidelijk is hoe nauwkeurig en gevoelig de berekeningen zijn. • Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen, waarbij aangenomen wordt dat honden in de hokken geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden en als gevolg daarvan geluid naar buiten ontsnapt. • Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Met pieken, zoals tijdens het halen en brengen van de honden en tijdens de verkeersspits op de N470 is geen rekening gehouden.

	• Onduidelijk is waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd. • Het onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is kunstmatig om de uitkomst van het rapport te beïnvloeden. • In de berekening is geen rekening gehouden met de interactie tussen de honden van het publiek in de groenstrook en de honden die in het pension verblijven. • Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter hoog nodig werd geacht. Betrokkene acht het rapport op basis van het bovenstaande niet geschikt als onderbouwing voor het bestemmingsplan. De conclusie dat wordt voldaan aan de norm voor een toelaatbare geluidsbelasting kan derhalve volgens reclamant niet worden getrokken.
--	--

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft de onderbouwing van de keuze van de locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Wij merken hier op dat niet alleen is gekeken naar gemeentelijke eigendommen. Betrokkene verwijst naar een brief van de provincie Zuid-Holland. Deze brief betreft een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op verschillende aspecten uitgewerkt en aangepast. Deze uitwerking betreft de landschappelijke inpassing – wat heeft geleid tot een andere indeling van het plangebied – en de geluidsaspecten. In het voorontwerp was alleen de afstandsmaat van 100 meter tot woningen uit de VNG-richtlijn opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is er, op basis van een inrichtingsschets van het pension, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat nader inzicht geeft in de geluidsbelasting. De keuze om in het weekend wel of geen pensionruimte te bieden aan dieren laten wij aan de exploitant. Wij zien geen dringende redenen sluiting in het weekend af te dwingen.
2.	Het bestaande pension betreft een goedlopend bedrijf dat voorziet in een maatschappelijke behoefte in Pijnacker-Nootdorp. Verplaatsing van het bedrijf is noodzakelijk. Omdat de vestiging van een dierenpension, vooral vanwege het geluidsaspect, een ingewikkelde puzzel is hebben wij er voor gekozen samen met de exploitant te kijken naar mogelijkheden om deze puzzel op te lossen. Voor wat betreft de onderbouwing van de omvang van het pension en de keuze van deze locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	Wij onderschrijven de conclusie van betrokkene dat het gebied een door de aanwezigheid van wegen en bebouwing een geïsoleerde ligging heeft. Evenwel zijn we van mening dat ook deze locatie op een goede landschappelijke wijze kan en moet worden ingericht. Wij zijn van mening dat met de voorgestelde indeling en inrichting hieraan wordt voldaan. De conclusie dat het gebied geen meerwaarde kan hebben voor de wijk wordt niet onderschreven. Door de directe aansluiting op de woonwijk kan het gebied zeer zeker een goede functie hebben. Het is mede hierom dat in participatie met omwonenden en andere belanghebbenden is gewerkt aan een inrichtingsplan voor het gebied dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners.

4.	Voor wat betreft de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
5.	Het groengebied wordt openbaar toegankelijk gebied. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension, tenzij dat in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is uitgesloten. Bezoekers van het pension zijn, net als alle hondeneigenaren, eveneens vrij om in het groengebied hun hond uit te laten.
6.	Voor de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
7.	Op de locatie in de Oude Polder is inderdaad de nodige grond aangebracht. Dit betreft zogenoemde gebiedseigen grond. Het deponeren van de grond is gemeld bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De ODH heeft in 2021 positief gereageerd op deze melding. De kwaliteit van de grond voldoet aan de voorwaarden die van toepassing zijn op deze locatie. De gronden zijn geschikt voor het realiseren van de beoogde bestemmingen.
8.	Het is aan de exploitant van het dierenpension om zijn bedrijfsvoering zo te organiseren dat hij voldoet aan alle relevante wettelijke voorwaarden. Dit geldt ook voor de afvoer van uitwerpselen van dieren. Om die reden behoeft dit onderwerp geen afzonderlijke of aanvullende regeling in de bestemmingsplanregels te krijgen. Voor wat reclamant ten aanzien van de dierenbegrafplaats opmerkt, behoeft geen verdere beantwoording. De mogelijkheid een dierenbegrafplaats te realiseren wordt geschrapt.
9.	Voor wat betreft het akoestisch onderzoek verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt het onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.

12.		
	Ontvangen op:	04-12-2023
	Ontvangen van:	DAS [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@[REDACTED] Dossier 2KX.7.23.025144 Namens: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Geluidshinder, voorwaardelijke verplichting, verkeer, proces, onderzoeken, planschade

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene vreest voor geluidshinder vanwege het dierenpension. Betrokkene betwist de juistheid van het akoestisch onderzoek dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. Zo wordt uitgegaan van afwijkende aantallen honden in de dag- en langdurig opvang. De rekenresultaten zijn hiermee niet kloppend. Dit heeft een onderschatting van de geluidshinder tot gevolg. Betrokkene brengt verder naar voren dat het onderzoek voor het aantal verkeersbewegingen bij de inrichting afwijkt van het aantal genoemd in het bestemmingsplan. Ook staat in het rapport dat het geluid van blaffende honden in het gebouw verwaarloosbaar is. Er wordt echter niet aangegeven wat de samenstelling van de gevel is. Hierdoor kan niet worden beoordeeld of het geluid daadwerkelijk wordt vermindert. In het rapport wordt uitgegaan van een toeslag van 5 dB vanwege hinder door het impulsachtige karakter van hondengeblaf. Gevraagd wordt waarom niet wordt uitgegaan van een toeslag van 8,5 dB die volgens de Nederlandse Stichting geluidshinder (NSG) verdedigbaar is.
2.	Betrokkene is van mening dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ontbreekt. Zo is in de gebruiksregels niet opgenomen hoeveel honden in het pension mogen worden gehuisvest, en wordt niet vastgelegd op welke locaties de honden buiten mogen verblijven, en om hoeveel honden dit tegelijk gaat. Ook is niet opgenomen dat de hondenschool uitsluitend gebruik mag maken van de binnen ruimte. Daarmee is de aanvaardbaarheid van het plan niet gewaarborgd.
3.	Betrokkene stelt dat de verkeersgeneratie niet juist is berekend. Er wordt uitgegaan van een 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' bedrijf. Naar mening van betrokkene is er sprake van een bedrijf met veel bezoekers. Over het aantal bezoekers van de dierenbegraafplaats worden geen uitspraken gedaan. Ook ontbreekt inzicht in de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe groengebied.
4.	Betrokkene vraagt zich af hoe het participatieproces zich verhoudt tot het bestemmingsplan nu in het plan de ontsluiting al expliciet is opgenomen. Betrokkene vreest dat de ontsluitingsweg zal leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en tot een verkeersonveilige situatie tot gevolg heeft. Ook wordt opgemerkt dat de vaststelling van een bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8, lid 1, sub e. van de Wro binnen 12 weken moet worden vastgesteld. Het participatieproces zal echter veel langer duren.
5.	Betrokkene merkt op dat in artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het volgende is opgenomen: "Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar." Betrokkene merkt op dat het water(bodem)onderzoek dateert uit 2014, de ecologische risico-inspectie uit 2018. Deze gegevens zijn duidelijk ouder dan 2 jaar. De Crisis- en herstelwet geeft de mogelijkheid om oudere gegevens te gebruiken mits dit gemotiveerd wordt. Betrokkene ontvangt graag een verklaring waarom de gemeenteraad van mening is dat een besluit op basis van deze oude gegevens mogelijk is.
6.	Mocht het bestemmingsplan op deze wijze worden vastgesteld dan beraadt betrokkene zich op het indienen van een verzoek om tegemoetkoming planschade.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft het akoestisch onderzoek verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het
----	---

	akoestisch onderzoek aangepast. Om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden wordt in de planregels opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden. Dat bij de beoordeling omtrent de aanvaardbaarheid van een nieuwe ontwikkeling uit wordt gegaan van aannames is niet ongebruikelijk. Wél dienen die aannames steunen op een deugdelijke motivering. Zo'n motivering kan bijvoorbeeld bestaan uit een advies van een ter zake deskundige, ervaringscijfers/kentallen of algemeen geaccepteerde rekenmodellen. Dat het aantal verkeersbewegingen bij de inrichting afwijkt van het aantal genoemd in het bestemmingsplan dient inderdaad gecorrigeerd te worden. De aantallen zullen met elkaar in overeenstemming worden gebracht.
2.	Om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden zal in de planregels opgenomen worden dat in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met het worst casescenario dat de activiteiten van de hondenschool buiten, maar uiteraard wel binnen de bedrijfsbestemming plaatsvinden.
3.	Voor wat betreft het aspect verkeer verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van het groengebied kan volstaan worden met de opmerking dat dit gebied een bescheiden omvang heeft waarvan geen extra (auto)verkeersaantrekkende werking verwacht wordt. Wellicht wel enkele voetgangers of fietsers.
4.	Dat de ontsluiting van het pension gaat plaatsvinden via de Schie en de Gantellaan is in het participatietraject als randvoorwaarde meegegeven. De door betrokkene genoemde termijn van 12 weken wordt bij het voorliggend bestemmingsplan inderdaad ruimschoots overschreden. Dit heeft evenwel geen rechtsgevolg voor het bestemmingsplan.
5.	De onderzoeken naar bodem en waterkwaliteit zijn inderdaad ouder dan twee jaar, zoals betrokkene opgemerkt. Deze onderzoeken voldoen evenwel nog steeds. Bodem Voor de locatie is in 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd. In de periode hierna hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die de milieuhygiënische bodemkwaliteit negatief hebben beïnvloed. Wel is bekend dat binnen de locatie grond is toegepast. Daaraan voorafgaand zijn de benodigde meldingen ingediend. De meldingen zijn getoetst en door de Omgevingsdienst is aangegeven dat de grond voldoet aan de toepassingseisen. Op basis van de beschikbare gegevens is het risico nihil dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit een beperking vormt voor de beoogde bestemming van de locatie als Dierenpension. Ecologie Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is nieuw onderzoek naar de flora en fauna ter plaatse uitgevoerd. Daaruit blijkt dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat, maar dat negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten (categorie 5), algemene broedvogels en de rugstreeppad niet uitgesloten worden. Ter voorkoming van overtreding van verbodsbepalingen uit de Omgevingswet dienen daarom aanvullende maatregelen getroffen te worden. Deze bestaan uit het buiten het broedseizoen ongeschikt maken van het terrein voor broedvogels en het preventief plaatsen van amfibieschermen voorafgaand aan bouw- en graafactiviteiten. Deze maatregelen zullen door ons verbonden worden aan de te verlenen omgevingsvergunning.

6.	Wanneer betrokkene van mening is dat het voorliggende plan leidt tot waardevermindering van de woning bestaat de gelegenheid om een planschadeclaim in te dienen. Deze keuze is aan betrokkene zelf.
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

In de planregels wordt opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden.

In de toelichting zal worden verantwoord waarom de onderzoeken nog immer actueel zijn en welke onderzoeken opnieuw zijn uitgevoerd.

13.		
	Ontvangen op:	01-12-2023
	Ontvangen van:	  
	Onderwerp:	Twijfels exploitatiemogelijkheden, magnetisch veld hoogspanning

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene merkt op dat de gemeente de exploitant van het dierenpension dwingt te verhuizen. Door de nieuwe locatie op te leggen brengt de gemeente de betreffende familie in grote problemen. Betrokkene is van mening dat de toekomst van de verplichte locatie de grootst mogelijke fout is die de gemeente kan maken voor zichzelf en de familie.
2.	De locatie is gelegen bij het opstijgpunt van het hoogspanningsnet waar elektromagnetische velden aan de orde zijn. Betrokkene merkt op dat honden zintuigen hebben waar deze velden mogelijk invloed op hebben. In verband hiermee adviseert de rijksoverheid om kinderen niet binnen een straal van 200 meter langere tijd te laten verblijven. Betrokkene merkt op dat als er een hond ziek wordt als gevolg van deze magnetische velden, dit het einde betekent van het hondenpension. Ook verwacht betrokkene dat de gemeente dan verantwoordelijk wordt gesteld voor de geïnvesteerde kosten en de beschadigde reputatie van het pension.
3.	Betrokkene merkt op dat de locatie voor de toekomst te klein is. Betrokkene wijst op de buurgemeente Berkel en Rodenrijs waar een locatie wordt gezocht voor meerdere oppas-bedrijven. Hierdoor wordt het bestaansrecht van het pension een groot probleem. De gekozen locatie is niet toekomstgericht. Mochten de problemen zich in de toekomst voordoen zal de gemeente de eigenaar moeten helpen om alsnog een andere locatie te vinden. Ook dan zal de gemeente een groot deel van de kosten voor haar rekening nemen.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft de aanleiding voor de verplaatsing en de gekozen locatie verwijzen wij hier allereerst naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Wij merken hier op dat er geen sprake is van een verplichte verhuizing naar deze locatie. Zeker is dat het pension de
----	--

	huidige locatie de activiteiten moeten worden beëindigd. De keuze om vervolgens op de locatie in de Oude Polder verder te gaan, is aan de ondernemer zelf.
2.	De magneetveldzone waarop reclamant terecht wijst, is zeker een punt van aandacht. De omvang van de magneetveldzone rondom het opstijgpunt is onderzocht. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de Handreiking van het RIVM en is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De locatie van het pension ligt geheel buiten de magneetveldzone. Daarom worden geen negatieve effecten verwacht op de dieren die in het pension verblijven. De verwachting van betrokkene dat de gemeente verantwoordelijk wordt gesteld voor geïnvesteerde kosten en beschadigde reputatie van het pension wordt door ons niet gedeeld.
3.	Anders dan betrokkene aangeeft, is de locatie Oude Polder wel degelijk toekomstgericht. De locatie Oude Polder biedt de ondernemer meer ruimte dan de locatie aan de Overgawseweg. Er wordt voorzien in groei van het aantal pensionplaatsen. Een volgende verplaatsing van het pension wordt door ons niet verwacht. Mocht deze aan de orde zijn dan is dit een keuze van de ondernemer zelf. Er is geen grondslag om de gemeente verantwoordelijk te stellen voor kosten die samenhangen met een eventuele toekomstige verhuizing.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

14.		
	Ontvangen op:	03-12-2023
	Ontvangen van:	    @
	Onderwerp:	Diverse onderwerpen

Ingediende zienswijze

	Betrokkene acht het onjuist de huidige bestemming te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Betrokkene acht het bestemmingsplan ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder. Deze ongeschiktheid wordt door betrokkene nader toegelicht in de zienswijze.
1.	Betrokkene merkt op dat de gemeente een locatie beschikbaar heeft gesteld voor vestiging van het pension. Er is hierbij niet gezocht naar alle beschikbare mogelijkheden. De gemeente heeft zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere locaties zijn niet in aanmerking genomen. Betrokkene merkt op dat de provincie een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel heeft afgewezen. Hierbij wordt verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten aan ons college (PZH-2021-266323663/DOS-2021-0000128). In de tweede bestemmingswijziging wordt vooral aandacht besteed aan de landschappelijke aspecten en de milieutechnische aspecten. Betrokken merkt op dat dit niet geldt voor de geluidsisico's.

	Betrokkene merkt op dat bij bestaande pensions hondenopvang in het weekend wordt beperkt of uitgesloten Dit wordt in het bestemmingsplan niet besproken, wat betrokkene ervaart als een gemis voor de beoordeling van het plan.
2.	<i>Motivatie</i> Betrokkene merkt op dat het ontbreekt aan een motivatie waarom de gemeente zich inspent voor vestiging van een pension. Eveneens ontbreekt een motivatie van de behoefte aan en de grootte van een hondenpension. Het plan voorziet in een groei van de capaciteit van het betrokken bedrijf. Deze groei wordt niet nader onderbouwd. Dit alles is in strijd met de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS dat, indien sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte dient te zijn gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.
3.	<i>Landschapsinpassing</i> Betrokkene merkt op dat het plan gericht is op het herstellen van de karakteristieken van het landschap, met versterking van het gebied voor de omliggende wijken. Betrokkene merkt op dat het plangebied geïsoleerd ligt. Integratie in het landschap is daardoor uitgesloten. De nieuwe bestemming vormt daardoor eerder een blokkade dan een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Hierbij wijst betrokkene op de groenstrook die geen samenhang heeft met het dierenpension en waarvan de toegevoegde waarde voor de wijk beperkt is door de geïsoleerde ligging.
4.	Voor de locatie wordt in het bestemmingsplan aangevoerd dat de klanten dicht bij de stadskern worden verwacht. Betrokkene plaatst hier vraagtekens bij. Betrokkene merkt op dat, gelet op het aantal parkeerplaatsen, het gros van de bezoekers met de auto zal komen. De route hiervoor zal over de Gantellaan voeren, die daarvoor niet is bedoeld.
5.	<i>Samenhang</i> Betrokkene geeft aan dat in het plan onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied voor het dierenpension en een groen uitloopegebied. Betrokkene merkt op dat het uitloopegebied zowel voor honden in het publieke domein is als voor honden van het pension. Betrokkene wijst op de risico's van de interactie tussen eigenaren van het dierenpension en gebruikers van de groenstrook. Hieraan wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed.
6.	<i>Verkeer</i> De vestiging van het dierenpension zal leiden tot nieuwe verkeerstromen in het gebied in, op en rond de Gantellaan en de Duikersloot. Deze straten zijn oorspronkelijk bedoeld voor bewonersverkeer. Later zijn er publieke functies toegevoegd en is de verkeerslast toegenomen op de Gantellaan en Duikersloot. Betrokkene geeft aan dat verkeer gericht op het pension in dezelfde tijdsperioden zal plaatsvinden als dat van de scholen. Een analyse van deze verkeersdrukte ontbreekt.
7.	<i>Bodemonderzoek</i> In het bestemmingsplan is een bodemonderzoek opgenomen uit 2014. Sinds die tijd zijn er grote hoeveelheden grond af- en aangevoerd. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de kwaliteit van deze grond. De conclusie dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemmingswijziging kan daarom niet getrokken worden.
8.	<i>Ecologische risico's</i> In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er ten aanzien van stikstof geen sprake zal zijn van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Betrokkene merkt op dat hierbij niet is ingegaan op de aantallen dieren of de wijze waarop uitwerpselen worden afgevoerd. Ten aanzien van de begraafplaats merkt betrokkene op dat er niet wordt

	ingegaan op gasdiffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe wordt gewaarborgd dat er geen verontreinigingen worden verspreid.
9.	<i>Geluid</i> Betrokkene merkt op dat een integraal onderzoek naar de geluidsriscico's voor de omliggende wijken ontbreekt. Geluidwerende of beperkende maatregelen worden niet genoemd voor de locatie in de Oude Polder. Betrokkene merkt op dat het akoestisch onderzoek in bijlage 9 niet onverkort is opgenomen, terwijl het niet onafhankelijk is. De berekening is uitgevoerd op een aantal aannamen en voorwaarden die ofwel willekeurig, ofwel door de huidige exploitant zijn aangegeven. Daarbij wordt voorts het volgende aangevoerd: • Onduidelijk is hoe nauwkeurig en gevoelig de berekeningen zijn. • Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen, waarbij aangenomen wordt dat honden in de hokken geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden en als gevolg daarvan geluid naar buiten ontsnapt. • Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Met pieken, zoals tijdens het halen en brengen van de honden en tijdens de verkeersspits op de N470 is geen rekening gehouden. • Onduidelijk is waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd. • Het onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is kunstmatig om de uitkomst van het rapport te beïnvloeden. • In de berekening is geen rekening gehouden met de interactie tussen de honden van het publiek in de groenstrook en de honden die in het pension verblijven. • Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter hoog nodig werd geacht. Betrokkene acht het rapport op basis van het bovenstaande niet geschikt als onderbouwing voor het bestemmingsplan. De conclusie dat wordt voldaan aan de norm voor een toelaatbare geluidsbelasting kan derhalve volgens reclamant niet worden getrokken.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft de onderbouwing van de keuze van de locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Wij merken hier op dat niet alleen is gekeken naar gemeentelijke eigendommen. Betrokkene verwijst naar een brief van de provincie Zuid-Holland. Deze brief betreft een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op verschillende aspecten uitgewerkt en aangepast. Deze uitwerking betreft de landschappelijke inpassing – wat heeft geleid tot een andere indeling van het plangebied – en de geluidsaspecten. In het voorontwerp was alleen de afstandsmaat van 100 meter tot woningen uit de VNG-richtlijn opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is er, op basis van een inrichtingsschets van het pension, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat nader inzicht geeft in de geluidsbelasting.
----	--

	De keuze om in het weekend wel of geen pensionruimte te bieden aan dieren laten wij aan de exploitant. Wij zien geen dringende redenen sluiting in het weekend af te dwingen.
2.	Het bestaande pension betreft een goedlopend bedrijf dat voorziet in een maatschappelijke behoefte in Pijnacker-Nootdorp. Verplaatsing van het bedrijf is noodzakelijk. Omdat de vestiging van een dierenpension, vooral vanwege het geluidsaspect, een ingewikkelde puzzel is hebben wij er voor gekozen samen met de exploitant te kijken naar mogelijkheden om deze puzzel op te lossen. Voor wat betreft de onderbouwing van de omvang van het pension en de keuze van deze locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	Wij onderschrijven de conclusie van betrokkene dat het gebied een door de aanwezigheid van wegen en bebouwing een geïsoleerde ligging heeft. Evenwel zijn we van mening dat ook deze locatie op een goede landschappelijke wijze kan en moet worden ingericht. Wij zijn van mening dat met de voorgestelde indeling en inrichting hieraan wordt voldaan. De conclusie dat het gebied geen meerwaarde kan hebben voor de wijk wordt niet onderschreven. Door de directe aansluiting op de woonwijk kan het gebied zeer zeker een goede functie hebben. Het is mede hierom dat in participatie met omwonenden en andere belanghebbenden is gewerkt aan een inrichtingsplan voor het gebied dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners.
4.	Voor wat betreft de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
5.	Het groengebied wordt openbaar toegankelijk gebied. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension, tenzij dat in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is uitgesloten. Bezoekers van het pension zijn, net als alle hondeneigenaren, eveneens vrij om in het groengebied hun hond uit te laten.
6.	Voor de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
7.	Op de locatie in de Oude Polder is inderdaad de nodige grond aangebracht. Dit betreft zogenoemde gebiedseigen grond. Het deponeren van de grond is gemeld bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De ODH heeft in 2021 positief gereageerd op deze melding. De kwaliteit van de grond voldoet aan de voorwaarden die van toepassing zijn op deze locatie. De gronden zijn geschikt voor het realiseren van de beoogde bestemmingen.
8.	Het is aan de exploitant van het dierenpension om zijn bedrijfsvoering zo te organiseren dat hij voldoet aan alle relevante wettelijke voorwaarden. Dit geldt ook voor de afvoer van uitwerpselen van dieren. Om die reden behoeft dit onderwerp geen afzonderlijke of aanvullende regeling in de bestemmingsplanregels te krijgen. Voor wat reclamant ten aanzien van de dierenbegraafplaats opmerkt, behoeft geen verdere beantwoording. De mogelijkheid een dierenbegraafplaats te realiseren wordt geschrapt.
9.	Voor wat betreft het akoestisch onderzoek verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt het onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.

15.		
	Ontvangen op:	04-12-2023
	Ontvangen van:	@ namens
	Onderwerp:	geluidsoverlast, verkeersdruk, parkeerruimte, uitzicht, stankoverlast, privacy en aantasting van het woongenot

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene is van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het zal zorgen voor geluidsoverlast. Daarnaast zal er een toename zijn van verkeersbewegingen, wat ook geluidsoverlast veroorzaakt. Betrokkene merkt op dat in het akoestisch onderzoek onjuistheden staan en andere zaken zijn gebaseerd op aannames. Ook merkt betrokkene op dat de maximale aantallen niet terug te vinden zijn in het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat het overige terrein van het pension niet wordt meegenomen als eventueel gevoelig voor geluidsoverlast. Betrokkene merkt op dat in het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van vlakken en punten. Deze vlakken zijn in het bestemmingsplan niet terug te vinden. In het huidige bestemmingsplan zou de bestemming groen gebruikt kunnen worden voor de hondenschool, het uitlaten van groepen honden, of het realiseren van een losloopgebied. Betrokkene wenst een bepaling in de regels die dit uitsluit. Hetzelfde geldt voor de bedrijfswoning. Het terrein bij de woning zou bedrijfsmatig gebruikt kunnen worden. Betrokkene merkt op dat in het onderzoek wordt uitgegaan van een onjuiste beoordeling van de gemiddelde blaftijd. Er wordt afgeweken van een meta-onderzoek waar naar wordt gerefereerd. De gekozen werkwijze sluit ook niet aan bij jurisprudentie. • ECLI:NL:RVS:2019:3908: hier gaat het om een blaftijd van 5% ofwel 3 minuten per uur. Een detail is dat hier ook een onderzoek wordt aangehaald waarbij Peutz juist een tegenargument geeft om niet aan te nemen dat er sprake is van 2,5%, maar van 5%. De stelling zou onvoldoende zijn onderbouwd. Waarom zou in dit geval 0,83 — 1,66% wel kunnen worden aangenomen? Het ging daar ook om een stelling dat er minder sprake zou zijn van geluidsoverlast doordat er sprake is van een hondenpension met toezicht. Cliënt ziet niet in waarom dit anders zou zijn voor Oude Polder — Dierenpension. De afdeling gaat ook mee in deze stelling. • ECLI:NL:RVS:2016:2983: blaftijd van 5%. • ECLI:NL:RVS:2003:AF9830: blaftijd van 5% in de dag- en avondperiode en 2,5% in de nachtperiode. • ECLI:NL:RVS:2022:2607: blaftijd van 5%.
----	--

	ECLI:NL:RBROE:2007:BB8806: Peutz stelt hier gemiddeld 3% in dag, avond- en nachturen. Betrokkene merkt op dat voor de woning van cliënt lagere meetwaarden zijn gehanteerd dan voor verderop gelegen woningen. Vermoed wordt dat er een fout is gemaakt in het doorvoeren van de gegevens. In het onderzoek wordt gesteld dat het geluid van blaffende honden die binnen verblijven verwaarloosbaar is. Betrokkene merkt op dat dit alleen kan worden onderbouwd op basis van het bouwplan. Er zijn in het plan geen waarborgen getroffen ten aanzien van minimale geluidsisolatie van gebouwen waar honden verblijven. Betrokkene merkt op dat de ontsluitingsroute niet is verankerd in het plan. Daardoor is de meting van geluid van het verkeer niet betrouwbaar. Een verplaatsing van de ontsluiting kan leiden tot meer verkeerslawaaï bij de woning van betrokkene. Betrokkene merkt op dat er geen rekening is gehouden met de eventuele versterkende werking van geluidsoverlast van de N470. Omwonenden hebben al veel te verduren. Opgemerkt wordt dat voor het overige deel van het plangebied een tennispark is bedacht. Ook dat zal leiden tot meer geluidsoverlast en verkeersdruk. Resumerend stelt betrokkene dat de gevolgen van het plan niet goed zijn onderzocht. Het geluidsonderzoek moet over worden gedaan op basis van een definitief plan. Ook wordt gevraagd een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het plaatsen van een geluidsscherm. Ook wordt gevraagd waarborgen op te nemen in het bestemmingsplan zodat dit aansluit bij het akoestisch onderzoek en de toelichting.
2.	Betrokkene stelt dat het bestemmingsplan onvoldoende voorziet in een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is onvoldoende gemotiveerd. Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersdruk op de ontsluitingswegen. Betrokkene merkt op dat de extra verkeersbewegingen op piekmomenten komen die samenvallen met het halen en brengen van kinderen bij nabijgelegen scholen. Betrokkene stelt dat de wegen de verkeersdruk niet aan kunnen.
3.	Het is onduidelijk of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. In de toelichting wordt uitgegaan van een maximale hoeveelheid bebouwing. De regels bieden meer mogelijkheden. Hierdoor is onduidelijk hoeveel bebouwing er komt, en of er voldoende parkeergelegenheid zal zijn. Daarbij merkt op dat de norm van 1,1 parkeerplek per 100 m² te laag is. Door de grote aantallen bezoekers zal er, zeker op piekmomenten, meer parkeerruimte nodig zijn. Betrokkene merkt tevens op dat het bestemmingsplan kantoorruimte mogelijk maakt. Ook hiervoor geldt een hogere parkeernorm. Een parkeernorm van 1,85 tot 2,85 sluit beter aan bij de beoogde activiteiten. Betrokkene merkt op dat er op eigen terrein te weinig ruimte is om deze parkeerplaatsen te realiseren. Ook in de buurt is geen ruimte om eventuele extra parkeerdruk op te vangen in de openbare ruimte.
4.	Betrokkene heeft nu vrij uitzicht. Door de komst van het dierenpension zal dit verdwijnen. Om het vrije uitzicht te behouden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Bijvoorbeeld door de bouwvlakken naar het zuiden te verplaatsen of door de gebouwen te draaien zodat het achterliggende groen zichtbaar blijft.
5.	Het verkennend bodemonderzoek is gedateerd. Zeker gelet op de hoeveelheden grond die afgelopen jaren hier zijn aan- en afgevoerd. Zonder nieuw onderzoek valt volgens betrokkene niet uit te sluiten dat de bodem inmiddels niet meer geschikt is.

6.	Betrokkene merkt op dat een stikstofberekening ontbreekt, terwijl niet uitgesloten kan worden dat de uitstoot significante gevolgen kan hebben.
7.	Betrokkene merkt op dat de toelichting en bijlagen niet voldoende terug komen in de planregels/verbeelding. Zo is niet goed aangegeven wat in de bestemming groen mogelijk is. Betrokkene vermoedt dat het uitlaten van honden hier mogelijk wordt. En als dat mag is de vraag of het plan nog op voldoende afstand ligt van de dichtstbijzijnde woningen. Opgemerkt wordt dat rondom de bedrijfswoning geen beperking is opgenomen in het gebruik. Niet uitgesloten is dat deze gronden worden gebruikt als onderdeel van het pension. Betrokkene merkt op dat in het plan geen beperkingen zijn opgenomen voor de bebouwing. In theorie kan het gehele perceel worden volgebouwd. Ook het maximaal aantal dieren is niet opgenomen in de regels en wordt opgemerkt dat de onderbreking tussen de twee gebouwen, in verband met de ontsluitingsweg, niet zichtbaar is op de verbeelding.
8.	Betrokkene merkt op dat de maatschappelijke of economische behoefte aan een dierenpension niet is onderzocht. Ook de behoefte aan een voorziening op juist deze locatie is niet nader onderzocht. Zo is bijvoorbeeld niet zeker of de bestaande bezoekers ook straks van het pension gebruik blijven maken. Gelet op artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS is de behoefte niet voldoende actueel, concreet en cijfermatig onderbouwd.
9.	Betrokken merkt op dat onvoldoende is gemotiveerd waarom het plan voldoen aan de Omgevingsvisie en aan het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. In het bestemmingsplan wordt beargumenteerd dat het bijdraagt aan een verbetering van de leefomgeving. Dit baseert de gemeente op het wegnemen van geluidsoverlast op de bestaande locatie en het hanteren van een afstand van 100 meter tussen woningen en pension op de nieuwe locatie. Opgemerkt wordt dat de woning van betrokkene dichter dan 100 meter op de bedrijfswoning staat. Daarnaast merkt betrokkene op dat de huidige locatie is gelegen in een glastuinbouwgebied aan een weg die meer ruimte biedt voor verkeer. Ook vraagt betrokkene zich af hoe het zit met de kwaliteit van de leefomgeving bij een pension waar mogelijk ook agressieve honden zitten. Betrokkene stelt dat ook met betrekking tot onderscheidend groen niet voldaan wordt aan de Omgevingsvisie. Het landschap is niet onderscheidend. Er zijn geen richtlijnen opgenomen voor inrichting en/of beplanting. Daarbij zijn nutsvoorzieningen mogelijk. In theorie kan het gehele perceel worden volgebouwd met zonnepanelen. In de uitvoering is geen sprake van een looproute richting de Groenzoom. Deze wordt in het plan wel genoemd. De ontwikkeling past volgens betrokkene niet in het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. Hierin staat dat natuur gestimuleerd moet worden. De bestemming 'Groen' of Tuin' geeft hiervoor geen garanties. Ook zal de biodiversiteit door de aanwezigheid van honden niet worden bevorderd. Gevraagd wordt waarom de bedrijfswoning niet verderop het perceel wordt gerealiseerd; achter de ontsluitingsweg. Daar is voldoende ruimte en zo kan tevens meer groen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel.
10.	Betrokkene merkt op dat de onderzochte alternatieve locaties allen zijn gelegen in ongeschikte gebieden. Het betreft duurzame glastuinbouwgebieden. Betrokkene wijst op de locatie Hoogseweg 12. Deze locatie is nu geen glastuinbouw en lijkt hiervoor in de toekomst minder geschikt. Deze locatie heeft volgens betrokkene voldoende voordelen. Ook wijst betrokkene op enkele andere locaties: - Het bestaande pension aan de Noordweg. Dit wil de capaciteit beperken. Daarmee komt op deze locatie ruimte beschikbaar.

	- De bestaande locatie aan de Kleihoogt. Hier is een pension met de exploitatie gestopt. Verder ziet betrokkene ruimte voor nieuwbouw tussen Nootdorp en Pijnacker aan de Noordweg of de Nieuwkoopseweg.
11.	Betrokkene is bereid na te denken om af te zien van verdere stappen als in de planregels wordt opgenomen dat nachtverblijf niet is toegestaan. Dan vervalt de noodzaak van een bedrijfswoning en kan tevens op de locatie van de bedachte woning een goede geluidswerende voorziening worden gerealiseerd.
12.	Betrokkene verzoekt andere locaties te onderzoeken waar er geen of minder planschade is.
13.	Betrokkene verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen. Of in ieder geval rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft het geluidsaspect verwijzen we hier kortheidshalve allereerst naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het akoestisch onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangevuld en aangepast. Het groengebied wordt openbaar toegankelijk gebied. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension, tenzij dat in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is uitgesloten. Bezoekers van het pension zijn, net als alle hondeneigenaren, eveneens vrij om in het groengebied hun hond uit te laten. Betrokkene verzoekt een regeling op te nemen die erin voorziet dat op de locatie van de bedrijfswoning geen pension kan komen. Aan dit verzoek kunnen we tegemoet komen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Mede naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene is de inrichting van het gebied aangepast. Zo wordt er een groenvoorziening met geluidswerende werking aangebracht aan de zuidzijde van het perceel. Dit kan het geluid richting de woonwijk verminderen. Het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen ten behoeve van de beperking van het geluid wordt niet noodzakelijk geacht. Wél wordt – om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden – in de planregels opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden. Anders dan betrokkene stelt komt er geen tennispark in resterende deel van het gebied. De herziening van het bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk.
2.	Voor wat betreft verkeersaspecten en de gekozen ontsluiting verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	De bedrijfsgebouwen dienen volgens de planregels binnen de bouwvlakken die op de verbeelding staan aangeduid, gebouwd worden. De maximale hoeveelheid bebouwing is daarmee naar ons oordeel voldoende vastgelegd. Wij zijn het met betrokkene eens dat de maximaal toegestane oppervlakte aan kantoorruimte nogal ruim bemeten is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal derhalve de maximale oppervlakte die gebruikt mag worden voor kantoorruimte op 130 m² gesteld worden. Voor het overige verwijzen we hier voor het aspect parkeren kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
4.	Wij begrijpen dat de ontwikkeling van het pension gevolgen heeft voor het uitzicht heeft van betrokkene. Het verplaatsen of draaien van de bebouwing, zoals voorgesteld door betrokkene, is voor ons evenwel geen optie gelet op de wens om een goede landschappelijke inpassing te creëren. Mede naar aanleiding van enkele zienswijzen is nog eens kritisch naar de situering van

	de verschillende bedrijfsonderdelen gekeken en is met de exploitant overlegd. Dat heeft geresulteerd in een gewijzigde opzet waarbij rekening is gehouden met de voorstellen die in die zienswijzen. Deze zijn wellicht ook gunstiger voor reclamant.
5.	Voor de locatie is in 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd. In de periode hierna hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die de milieuhygiënische bodemkwaliteit negatief hebben beïnvloed. Wel is bekend dat binnen de locatie grond is toegepast. Daaraan voorafgaand zijn de benodigde meldingen ingediend. De meldingen zijn getoetst en door de Omgevingsdienst is aangegeven dat de grond voldoet aan de toepassingseisen. Op basis van de beschikbare gegevens is het risico nihil dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit een beperking vormt voor de beoogde bestemming van de locatie als Dierenpension.
6.	Een stikstofonderzoek (AERIUS-berekening) wordt aan de bijlagen bij het bestemmingsplan toegevoegd. Dit aspect staat de vaststelling van het bestemmingsplan overigens niet in de weg.
7.	Zoals reeds onder de beantwoording van punt 1 is opgemerkt, wordt het groengebied openbaar toegankelijk. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension. Zoals reeds onder punt 1 en punt 2 van deze beantwoording is toegelicht, kan niet het gehele perceel worden volgebouwd, maar is de hoeveelheid bebouwing begrensd door de afmetingen van de bouwvlakken. De onderbreking in de bebouwing is daarmee zichtbaar op de verbeelding. In de planregels wordt opgenomen dat de bedrijfswoning uitsluitend voor de woonfunctie gebruikt mag worden en niet voor de opvangactiviteiten. Om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden wordt in de planregels opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden.
8.	Voor wat betreft de behoefte verwijzen we hier kortheidshalve allereerst naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
9.	In de toelichting wordt in paragraaf 3.4 ingegaan op het gemeentelijk beleid in de omgevingsvisie en de nota Groen op de kaart. De beoordeling die hierbij wordt gegeven is naar onze mening voldoende. Dat de woning van betrokkene op minder dan 100 meter van de bedrijfswoning staat is bekend. Wij hebben hiervoor al aangegeven een regeling op te nemen in het bestemmingsplan om gebruik voor het bedrijfsmatig houden van dieren hier te verbieden. De gedragingen van honden, waar betrokkene op doelt, zijn niet te reguleren in een bestemmingsplan. Hiervoor geldt andere wet- en regelgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen die ingaat op de landschappelijke inpassing van het dierenpension. Deze paragraaf geldt als een randvoorwaarde voor de inrichting van het groengebied. Dat nutsvoorzieningen mogelijk zijn binnen de bestemming groen is een standaardregeling. Met nutsvoorzieningen wordt overigens niet bedoeld op een zonneveld. Een dergelijke voorziening is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Zoals in het bestemmingsplan staat vermeld, zal het groengebied ingericht worden met een combinatie van recreatieve en ecologische maatregelen. Hierdoor wordt het ecologisch netwerk versterkt ten opzichte van de huidige situatie. Voor de inrichting van het groengebied wordt een participatietraject doorlopen. De betrokkenheid van omwonenden en andere partijen geeft geen garantie maar wel een verplichting aan ons om het gebied op passende wijze in te richten en te beheren. Gevraagd wordt waarom de bedrijfswoning niet verderop het perceel wordt gerealiseerd; achter de ontsluitingsweg. Daar is voldoende ruimte en zo kan tevens meer groen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel. Het verplaatsen van de bedrijfswoning in zuidelijke richting is

	niet mogelijk. Dit houdt verband met de geluidsbelasting die de N470 veroorzaakt op de gevel van deze woning. Voor details hierover verwijzen we naar het akoestisch onderzoek van De Roever dat als bijlage is gevoegd bij het bestemmingsplan.
10.	Voor wat betreft de keuze van deze locatie verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
11.	Er is een duidelijke behoefte aan opvang van dieren voor langere periodes dan alleen overdag. Daarom hebben wij de wens medewerking te verlenen aan de vestiging van een pension dat ook meerdaagse opvang mogelijk maakt.
12.	Wij hebben diverse alternatieve locaties onderzocht voor de mogelijke vestiging van het pension. Hiervoor verwijzen we kortheidshalve naar de toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
13.	Mede gelet op deze zienwijze worden wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

- In de planregels wordt opgenomen dat de bedrijfswoning uitsluitend bedoeld is als woonfunctie en niet ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden (opvang).
- De inrichting van het gebied wordt aangepast. Zo wordt er een groenvoorziening met geluidswerende werking aangebracht aan de zuidzijde van het perceel en worden de bedrijfsgebouwen en -functies anders gesitueerd.
- De maximale oppervlakte die gebruikt mag worden voor kantoorruimte wordt op 130 m² gesteld.
- De behoefte aan het dierenpension wordt nader gemotiveerd.
- Het akoestisch onderzoek is nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.
- Een stikstofonderzoek wordt toegevoegd.
- In de planregels wordt opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden.
- In de toelichting zal worden verantwoord waarom de onderzoeken nog immer actueel zijn en welke onderzoeken opnieuw zijn uitgevoerd.

16.		
	Ontvangen op:	04-12-2023
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Geluid, verkeer

Ingediende zienswijze

	Betrokkene spreekt zich uit tegen de komst van een dierenpension in de Oude Polder. Betrokkene vreest geluidsoverlast en veel extra verkeer in de straat.
1.	Betrokkene merkt op dat het akoestisch onderzoek te klinisch kijkt naar de situatie. De gevel van de woning houdt inderdaad geluid tegen als alle ramen dichtzitten; en dat laatste is niet altijd prettig. Ook wenst betrokkene rustig in de tuin te kunnen zitten. In de straat waar hij woont zijn enkele scholen gevestigd die lawaai en drukte geven. Ook is er achtergrondgeluid

	van de N470. Betrokkene geeft aan dat het nu buiten schooltijd en in de weekenden rustig is. Gevreesd wordt dat dit door de komst van het dierenpension zal verdwijnen.
2.	Betrokkene merkt op dat de te verwachten verkeersbewegingen waarschijnlijk zullen overlappen met de haal- en brengtijden van de scholen en de kinderopvang. Het is al druk in de Gantellaan en nog meer verkeer is ongewenst vanwege het geluid, de veiligheid van fietsers en voetgangers en omdat het voor bewoners lastiger wordt de wijk in en uit te komen.
3.	Betrokkene merkt op dat in de Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties de omwonenden uitsluitend negatieve reacties geven. Betrokkene geeft aan dezelfde zorgen te hebben. Het komt over alsof de zorgen worden weggewuifd met een beroep op de wettelijke kaders. Rondom de kwaliteit van wonen hoopt betrokkene van de gemeente meer te verwachten dan het absolute minimum.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft het geluidsaspect en het akoestisch onderzoek verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
2.	Voor wat betreft de ontsluiting van de locatie en het verkeersaspect verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	Wij herkennen dat er door een groot deel van de indieners van inspraakreacties aandacht wordt gevraagd voor de aspecten geluid en verkeer. Deze aspecten hebben we zeer grondig bekeken en beoordeeld. Wij herkennen ons niet in de stelling dat de zorgen die omwonenden hebben geuit worden weggewuifd. Deze zorgen zijn zeer nadrukkelijk betrokken bij de afweging van belangen die in het kader van de bestemmingsplanprocedure dient plaats te vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt het onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.

17.		
	Ontvangen op:	05-12-2023
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Diverse onderwerpen

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene is van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het zal zorgen voor geluidsoverlast. Daarnaast zal er een toename zijn van verkeersbewegingen, wat ook geluidsoverlast veroorzaakt. Betrokkene merkt op dat in het akoestisch onderzoek onjuistheden staan en andere zaken zijn gebaseerd op aannames. Ook merkt betrokkene op dat de maximale aantallen niet terug te vinden zijn in het bestemmingsplan.
----	---

Opgemerkt wordt dat het overige terrein van het pension niet wordt meegenomen als eventueel gevoelig voor geluidsoverlast.

Betrokkene merkt op dat in het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van vlakken en punten. Deze vlakken zijn in het bestemmingsplan niet terug te vinden.

In het huidige bestemmingsplan zou de bestemming groen gebruikt kunnen worden voor de hondenschool, het uitlaten van groepen honden, of het realiseren van een losloopgebied.

Betrokkene wenst een bepaling in de regels die dit uitsluit. Hetzelfde geldt voor de bedrijfswoning. Het terrein bij de woning zou bedrijfsmatig gebruikt kunnen worden.

Betrokkene merkt op dat in het onderzoek wordt uitgegaan van een onjuiste beoordeling van de gemiddelde blaftijd. Er wordt afgeweken van een meta-onderzoek waar naar wordt gerefereerd. De gekozen werkwijze sluit ook niet aan bij jurisprudentie.

- ECLI:NL:RVS:2019:3908: hier gaat het om een blaftijd van 5% ofwel 3 minuten per uur. Een detail is dat hier ook een onderzoek wordt aangehaald waarbij Peutz juist een tegenargument geeft om niet aan te nemen dat er sprake is van 2,5%, maar van 5%. De stelling zou onvoldoende zijn onderbouwd. Waarom zou in dit geval 0,83 — 1,66% wel kunnen worden aangenomen? Het ging daar ook om een stelling dat er minder sprake zou zijn van geluidsoverlast doordat er sprake is van een hondenpension met toezicht. Cliënt ziet niet in waarom dit anders zou zijn voor Oude Polder — Dierenpension. De afdeling gaat ook mee in deze stelling.
- ECLI:NL:RVS:2016:2983: blaftijd van 5%.
- ECLI:NL:RVS:2003:AF9830: blaftijd van 5% in de dag- en avondperiode en 2,5% in de nachtperiode.
- ECLI:NL:RVS:2022:2607: blaftijd van 5%.
- ECLI:NL:RBROE:2007:BB8806: Peutz stelt hier gemiddeld 3% in dag, avond- en nachturen.

Betrokkene merkt op dat voor de woning van cliënt lagere meetwaarden zijn gehanteerd dan voor verderop gelegen woningen. Vermoed wordt dat er een fout is gemaakt in het doorvoeren van de gegevens.

In het onderzoek wordt gesteld dat het geluid van blaffende honden die binnen verblijven verwaarloosbaar is. Betrokkene merkt op dat dit alleen kan worden onderbouwd op basis van het bouwplan. Er zijn in het plan geen waarborgen getroffen ten aanzien van minimale geluidsisolatie van gebouwen waar honden verblijven.

Betrokkene merkt op dat de ontsluitingsroute niet is verankerd in het plan. Daardoor is de meting van geluid van het verkeer niet betrouwbaar. Een verplaatsing van de ontsluiting kan leiden tot meer verkeerslawaaï bij de woning van betrokkene.

Betrokkene merkt op dat er geen rekening is gehouden met de eventuele versterkende werking van geluidsoverlast van de N470. Omwonenden hebben al veel te verduren.

Opgemerkt wordt dat voor het overige deel van het plangebied een tennispark is bedacht. Ook dat zal leiden tot meer geluidsoverlast en verkeersdruk.

Resumerend stelt betrokkene dat de gevolgen van het plan niet goed zijn onderzocht. Het geluidsonderzoek moet over worden gedaan op basis van een definitief plan. Ook wordt gevraagd een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het plaatsen van een geluidsscherm. Ook wordt gevraagd waarborgen op te nemen in het bestemmingsplan zodat dit aansluit bij het akoestisch onderzoek en de toelichting.

2.	Betrokkene stelt dat het bestemmingsplan onvoldoende voorziet in een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is onvoldoende gemotiveerd. Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersdruk op de ontsluitingswegen. Betrokkene merkt op dat de extra verkeersbewegingen op piekmomenten komen die samenvallen met het halen en brengen van kinderen bij nabijgelegen scholen. Betrokkene stelt dat de wegen de verkeersdruk niet aan kunnen.
3.	Het is onduidelijk of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. In de toelichting wordt uitgegaan van een maximale hoeveelheid bebouwing. De regels bieden meer mogelijkheden. Hierdoor is onduidelijk hoeveel bebouwing er komt, en of er voldoende parkeergelegenheid zal zijn. Daarbij merkt op dat de norm van 1,1 parkeerplek per 100 m ² te laag is. Door de grote aantallen bezoekers zal er, zeker op piekmomenten, meer parkeerruimte nodig zijn. Betrokkene merkt tevens op dat het bestemmingsplan kantoorruimte mogelijk maakt. Ook hiervoor geldt een hogere parkeernorm. Een parkeernorm van 1,85 tot 2,85 sluit beter aan bij de beoogde activiteiten. Betrokkene merkt op dat er op eigen terrein te weinig ruimte is om deze parkeerplaatsen te realiseren. Ook in de buurt is geen ruimte om eventuele extra parkeerdruk op te vangen in de openbare ruimte.
4.	Betrokkene heeft nu vrij uitzicht. Door de komst van het dierenpension zal dit verdwijnen. Om het vrije uitzicht te behouden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Bijvoorbeeld door de bouwvlakken naar het zuiden te verplaatsen of door de gebouwen te draaien zodat het achterliggende groen zichtbaar blijft.
5.	Het verkennend bodemonderzoek is gedateerd. Zeker gelet op de hoeveelheden grond die afgelopen jaren hier zijn aan- en afgevoerd. Zonder nieuw onderzoek valt volgens betrokkene niet uit te sluiten dat de bodem inmiddels niet meer geschikt is.
6.	Betrokkene merkt op dat een stikstofberekening ontbreekt, terwijl niet uitgesloten kan worden dat de uitstoot significante gevolgen kan hebben.
7.	Betrokkene merkt op dat de toelichting en bijlagen niet voldoende terug komen in de planregels/verbeelding. Zo is niet goed aangegeven wat in de bestemming groen mogelijk is. Betrokkene vermoedt dat het uitlaten van honden hier mogelijk wordt. En als dat mag is de vraag of het plan nog op voldoende afstand ligt van de dichtstbijzijnde woningen. Opgemerkt wordt dat rondom de bedrijfswoning geen beperking is opgenomen in het gebruik. Niet uitgesloten is dat deze gronden worden gebruikt als onderdeel van het pension. Betrokkene merkt op dat in het plan geen beperkingen zijn opgenomen voor de bebouwing. In theorie kan het gehele perceel worden volgebouwd. Ook het maximaal aantal dieren is niet opgenomen in de regels en wordt opgemerkt dat de onderbreking tussen de twee gebouwen, in verband met de ontsluitingsweg, niet zichtbaar is op de verbeelding.
8.	Betrokkene merkt op dat de maatschappelijke of economische behoefte aan een dierenpension niet is onderzocht. Ook de behoefte aan een voorziening op juist deze locatie is niet nader onderzocht. Zo is bijvoorbeeld niet zeker of de bestaande bezoekers ook straks van het pension gebruik blijven maken. Gelet op artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS is de behoefte niet voldoende actueel, concreet en cijfermatig onderbouwd.
9.	Betrokken merkt op dat onvoldoende is gemotiveerd waarom het plan voldoen aan de Omgevingsvisie en aan het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. In het bestemmingsplan wordt beargumenteerd dat het bijdraagt aan een verbetering van de leefomgeving. Dit baseert de gemeente op het wegnemen van geluidsoverlast op de bestaande locatie en het hanteren van een afstand van 100 meter tussen woningen en pension op de nieuwe locatie.

	Opgemerkt wordt dat de woning van betrokkene dichterbij dan 100 meter op de bedrijfswoning staat. Daarnaast merkt betrokkene op dat de huidige locatie is gelegen in een glastuinbouwgebied aan een weg die meer ruimte biedt voor verkeer. Ook vraagt betrokkene zich af hoe het zit met de kwaliteit van de leefomgeving bij een pension waar mogelijk ook agressieve honden zitten. Betrokkene stelt dat ook met betrekking tot onderscheidend groen niet voldaan wordt aan de Omgevingsvisie. Het landschap is niet onderscheidend. Er zijn geen richtlijnen opgenomen voor inrichting en/of beplanting. Daarbij zijn nutsvoorzieningen mogelijk. In theorie kan het gehele perceel worden volgebouwd met zonnepanelen. In de uitvoering is geen sprake van een looproute richting de Groenzoom. Deze wordt in het plan wel genoemd. De ontwikkeling past volgens betrokkene niet in het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. Hierin staat dat natuur gestimuleerd moet worden. De bestemming 'Groen' of 'Tuin' geeft hiervoor geen garanties. Ook zal de biodiversiteit door de aanwezigheid van honden niet worden bevorderd. Gevraagd wordt waarom de bedrijfswoning niet verderop het perceel wordt gerealiseerd; achter de ontsluitingsweg. Daar is voldoende ruimte en zo kan tevens meer groen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel.
10.	Betrokkene merkt op dat de onderzochte alternatieve locaties allen zijn gelegen in ongeschikte gebieden. Het betreft duurzame glastuinbouwgebieden. Betrokkene wijst op de locatie Hoogseweg 12. Deze locatie is nu geen glastuinbouw en lijkt hiervoor in de toekomst minder geschikt. Deze locatie heeft volgens betrokkene voldoende voordelen. Ook wijst betrokkene op enkele andere locaties: - Het bestaande pension aan de Noordweg. Dit wil de capaciteit beperken. Daarmee komt op deze locatie ruimte beschikbaar. - De bestaande locatie aan de Kleihooft. Hier is een pension met de exploitatie gestopt. Verder ziet betrokkene ruimte voor nieuwbouw tussen Nootdorp en Pijnacker aan de Noordweg of de Nieuwkoopseweg.
11.	Betrokkene is bereid na te denken om af te zien van verdere stappen als in de planregels wordt opgenomen dat nachtverblijf niet is toegestaan. Dan vervalt de noodzaak van een bedrijfswoning en kan tevens op de locatie van de bedachte woning een goede geluidswerende voorziening worden gerealiseerd.
12.	Betrokkene verzoekt andere locaties te onderzoeken waar er geen of minder planschade is.
13.	Betrokkene verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen. Of in ieder geval rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft het geluidsaspect verwijzen we hier kortheidshalve allereerst naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het akoestisch onderzoek nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangevuld en aangepast. Het groengebied wordt openbaar toegankelijk gebied. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension, tenzij dat in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is uitgesloten. Bezoekers van het pension zijn, net als alle hondeneigenaren, eveneens vrij om in het groengebied hun hond uit te laten.
----	--

	Betrokkene verzoekt een regeling op te nemen die erin voorziet dat op de locatie van de bedrijfswoning geen pension kan komen. Aan dit verzoek kunnen we tegemoet komen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Mede naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene is de inrichting van het gebied aangepast. Zo wordt er een groenvoorziening met geluidswerende werking aangebracht aan de zuidzijde van het perceel. Dit kan het geluid richting de woonwijk verminderen. Het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen ten behoeve van de beperking van het geluid wordt niet noodzakelijk geacht. Wél wordt – om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden – in de planregels opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden. Anders dan betrokkene stelt komt er geen tennispark in resterende deel van het gebied. De herziening van het bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk.
2.	Voor wat betreft verkeersaspecten en de gekozen ontsluiting verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	De bedrijfsgebouwen dienen volgens de planregels binnen de bouwvlakken die op de verbeelding staan aangeduid, gebouwd worden. De maximale hoeveelheid bebouwing is daarmee naar ons oordeel voldoende vastgelegd. Wij zijn het met betrokkene eens dat de maximaal toegestane oppervlakte aan kantoorruimte nogal ruim bemeten is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal derhalve de maximale oppervlakte die gebruikt mag worden voor kantoorruimte op 130 m² gesteld worden. Voor het overige verwijzen we hier voor het aspect parkeren kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
4.	Wij begrijpen dat de ontwikkeling van het pension gevolgen heeft voor het uitzicht heeft van betrokkene. Het verplaatsen of draaien van de bebouwing, zoals voorgesteld door betrokkene, is voor ons evenwel geen optie gelet op de wens om een goede landschappelijke inpassing te creëren. Mede naar aanleiding van enkele zienswijzen is nog eens kritisch naar de situering van de verschillende bedrijfsonderdelen gekeken en is met de exploitant overlegd. Dat heeft geresulteerd in een gewijzigde opzet waarbij rekening is gehouden met de voorstellen die in die zienswijzen. Deze zijn wellicht ook gunstiger voor reclamant.
5.	Voor de locatie is in 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd. In de periode hierna hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die de milieuhygiënische bodemkwaliteit negatief hebben beïnvloed. Wel is bekend dat binnen de locatie grond is toegepast. Daaraan voorafgaand zijn de benodigde meldingen ingediend. De meldingen zijn getoetst en door de Omgevingsdienst is aangegeven dat de grond voldoet aan de toepassingseisen. Op basis van de beschikbare gegevens is het risico nihil dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit een beperking vormt voor de beoogde bestemming van de locatie als Dierenpension.
6.	Een stikstofonderzoek (AERIUS-berekening) wordt aan de bijlagen bij het bestemmingsplan toegevoegd. Dit aspect staat de vaststelling van het bestemmingsplan overigens niet in de weg.
7.	Zoals reeds onder de beantwoording van punt 1 is opgemerkt, wordt het groengebied openbaar toegankelijk. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension. Zoals reeds onder punt 1 en punt 2 van deze beantwoording is toegelicht, kan niet het gehele perceel worden volgebouwd, maar is de hoeveelheid bebouwing begrensd door de afmetingen van de bouwvlakken. De onderbreking in de bebouwing is daarmee zichtbaar op de verbeelding. In de planregels wordt opgenomen dat de bedrijfswoning uitsluitend voor de woonfunctie gebruikt mag worden en niet voor de opvangactiviteiten.

	Om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden wordt in de planregels opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden.
8.	Voor wat betreft dit aspect verwijzen we hier kortheidshalve allereerst naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
9.	In de toelichting wordt in paragraaf 3.4 ingegaan op het gemeentelijk beleid in de omgevingsvisie en de nota Groen op de kaart. De beoordeling die hierbij wordt gegeven is naar onze mening voldoende. Dat de woning van betrokkene op minder dan 100 meter van de bedrijfswoning staat is bekend. Wij hebben hiervoor al aangegeven een regeling op te nemen in het bestemmingsplan om gebruik voor het bedrijfsmatig houden van dieren hier te verbieden. De gedragingen van honden, waar betrokkene op doelt, zijn niet te reguleren in een bestemmingsplan. Hiervoor geldt andere wet- en regelgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen die ingaat op de landschappelijke inpassing van het dierenpension. Deze paragraaf geldt als een randvoorwaarde voor de inrichting van het groengebied. Dat nutsvoorzieningen mogelijk zijn binnen de bestemming groen is een standaardregeling. Met nutsvoorzieningen wordt overigens niet bedoeld op een zonneveld. Een dergelijke voorziening is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Zoals in het bestemmingsplan staat vermeld, zal het groengebied ingericht worden met een combinatie van recreatieve en ecologische maatregelen. Hierdoor wordt het ecologisch netwerk versterkt ten opzichte van de huidige situatie. Voor de inrichting van het groengebied wordt een participatietraject doorlopen. De betrokkenheid van omwonenden en andere partijen geeft geen garantie maar wel een verplichting aan ons om het gebied op passende wijze in te richten en te beheren. Gevraagd wordt waarom de bedrijfswoning niet verderop het perceel wordt gerealiseerd; achter de ontsluitingsweg. Daar is voldoende ruimte en zo kan tevens meer groen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel. Het verplaatsen van de bedrijfswoning in zuidelijke richting is niet mogelijk. Dit houdt verband met de geluidsbelasting die de N470 veroorzaakt op de gevel van deze woning. Voor details hierover verwijzen we naar het akoestisch onderzoek van De Roever dat als bijlage is gevoegd bij het bestemmingsplan.
10.	Voor wat betreft de keuze van deze locatie verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
11.	Er is een duidelijke behoefte aan opvang van dieren voor langere periodes dan alleen overdag. Daarom hebben wij de wens medewerking te verlenen aan de vestiging van een pension dat ook meerdaagse opvang mogelijk maakt.
12.	Wij hebben diverse alternatieve locaties onderzocht voor de mogelijke vestiging van het pension. Hiervoor verwijzen we kortheidshalve naar de toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
13.	Mede gelet op deze zienwijze worden wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

- In de planregels wordt opgenomen dat de bedrijfswoning uitsluitend bedoeld is als woonfunctie en niet ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden (opvang).

- De inrichting van het gebied wordt aangepast. Zo wordt er een groenvoorziening met geluidswerende werking aangebracht aan de zuidzijde van het perceel en worden de bedrijfsgebouwen en -functies anders gesitueerd.
- De maximale oppervlakte die gebruikt mag worden voor kantoorruimte wordt op 130 m² gesteld.
- De behoefte aan het dierenpension wordt nader gemotiveerd.
- Het akoestisch onderzoek is nader uitgewerkt en op enkele onderdelen aangepast.
- Een stikstofonderzoek wordt toegevoegd.
- In de planregels wordt opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden.
- In de toelichting zal worden verantwoord waarom de onderzoeken nog immer actueel zijn en welke onderzoeken opnieuw zijn uitgevoerd.

Ingediende zienswijze

3.	<i>Landschapsinpassing</i> Betrokkene merkt op dat het plan gericht is op het herstellen van de karakteristieken van het landschap, met versterking van het gebied voor de omliggende wijken. Betrokkene merkt op dat het plangebied geïsoleerd ligt. Integratie in het landschap is daardoor uitgesloten. De nieuwe bestemming vormt daardoor eerder een blokkade dan een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Hierbij wijst betrokkene op de groenstrook die geen samenhang heeft met het dierenpension en waarvan de toegevoegde waarde voor de wijk beperkt is door de geïsoleerde ligging.
4.	Voor de locatie wordt in het bestemmingsplan aangevoerd dat de klanten dicht bij de stadskern worden verwacht. Betrokkene plaatst hier vraagtekens bij. Betrokkene merkt op dat, gelet op het aantal parkeerplaatsen, het gros van de bezoekers met de auto zal komen. De route hiervoor zal over de Gantellaan voeren, die daarvoor niet is bedoeld.
5.	<i>Samenhang</i> Betrokkene geeft aan dat in het plan onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied voor het dierenpension en een groen uitloopgebied. Betrokkene merkt op dat het uitloopgebied zowel voor honden in het publieke domein is als voor honden van het pension. Betrokkene wijst op de risico's van de interactie tussen eigenaren van het dierenpension en gebruikers van de groenstrook. Hieraan wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed.
6.	<i>Verkeer</i> De vestiging van het dierenpension zal leiden tot nieuwe verkeerstromen in het gebied in, op en rond de Gantellaan en de Duikersloot. Deze straten zijn oorspronkelijk bedoeld voor bewonersverkeer. Later zijn er publieke functies toegevoegd en is de verkeerslast toegenomen op de Gantellaan en Duikersloot. Betrokkene geeft aan dat verkeer gericht op het pension in dezelfde tijdsperioden zal plaatsvinden als dat van de scholen. Een analyse van deze verkeersdrukte ontbreekt.
7.	<i>Bodemonderzoek</i> In het bestemmingsplan is een bodemonderzoek opgenomen uit 2014. Sinds die tijd zijn er grote hoeveelheden grond af- en aangevoerd. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de kwaliteit van deze grond. De conclusie dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemmingswijziging kan daarom niet getrokken worden.
8.	<i>Ecologische risico's</i> In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er ten aanzien van stikstof geen sprake zal zijn van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Betrokkene merkt op dat hierbij niet is ingegaan op de aantallen dieren of de wijze waarop uitwerpselen worden afgevoerd. Ten aanzien van de begraafplaats merkt betrokkene op dat er niet wordt ingegaan op gasdiffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe wordt gewaarborgd dat er geen verontreinigingen worden verspreid.
9.	<i>Geluid</i> Betrokkene merkt op dat een integraal onderzoek naar de geluidsriscico's voor de omliggende wijken ontbreekt. Geluidwerende of beperkende maatregelen worden niet genoemd voor de locatie in de Oude Polder. Betrokkene merkt op dat het akoestisch onderzoek in bijlage 9 niet onverkort is opgenomen, terwijl het niet onafhankelijk is. De berekening is uitgevoerd op een aantal aannamen en voorwaarden die ofwel willekeurig, ofwel door de huidige exploitant zijn aangegeven. Daarbij wordt voorts het volgende aangevoerd:

	• Onduidelijk is hoe nauwkeurig en gevoelig de berekeningen zijn. • Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen, waarbij aangenomen wordt dat honden in de hokken geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden en als gevolg daarvan geluid naar buiten ontsnapt. • Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Met pieken, zoals tijdens het halen en brengen van de honden en tijdens de verkeersspits op de N470 is geen rekening gehouden. • Onduidelijk is waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd. • Het onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is kunstmatig om de uitkomst van het rapport te beïnvloeden. • In de berekening is geen rekening gehouden met de interactie tussen de honden van het publiek in de groenstrook en de honden die in het pension verblijven. • Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter hoog nodig werd geacht. Betrokkene acht het rapport op basis van het bovenstaande niet geschikt als onderbouwing voor het bestemmingsplan. De conclusie dat wordt voldaan aan de norm voor een toelaatbare geluidsbelasting kan derhalve volgens reclamant niet worden getrokken.
--	--

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft de onderbouwing van de keuze van de locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Wij merken hier op dat niet alleen is gekeken naar gemeentelijke eigendommen. Betrokkene verwijst naar een brief van de provincie Zuid-Holland. Deze brief betreft een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op verschillende aspecten uitgewerkt en aangepast. Deze uitwerking betreft de landschappelijke inpassing – wat heeft geleid tot een andere indeling van het plangebied – en de geluidsaspecten. In het voorontwerp was alleen de afstandsmaat van 100 meter tot woningen uit de VNG-richtlijn opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is er, op basis van een inrichtingsschets van het pension, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat nader inzicht geeft in de geluidsbelasting. De keuze om in het weekend wel of geen pensionruimte te bieden aan dieren laten wij aan de exploitant. Wij zien geen dringende redenen sluiting in het weekend af te dwingen.
2.	Het bestaande pension betreft een goedlopend bedrijf dat voorziet in een maatschappelijke behoefte in Pijnacker-Nootdorp. Verplaatsing van het bedrijf is noodzakelijk. Omdat de vestiging van een dierenpension, vooral vanwege het geluidsaspect, een ingewikkelde puzzel is hebben wij er voor gekozen samen met de exploitant te kijken naar mogelijkheden om deze puzzel op te lossen. Voor wat betreft de onderbouwing van de omvang van het pension en de keuze van deze locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	Wij onderschrijven de conclusie van betrokkene dat het gebied een door de aanwezigheid van wegen en bebouwing een geïsoleerde ligging heeft. Evenwel zijn we van mening dat

	Betrokkene acht het onjuist de huidige bestemming te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Betrokkene acht het bestemmingsplan ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder. Deze ongeschiktheid wordt door betrokkene nader toegelicht in de zienswijze.
1.	Betrokkene merkt op dat de gemeente een locatie beschikbaar heeft gesteld voor vestiging van het pension. Er is hierbij niet gezocht naar alle beschikbare mogelijkheden. De gemeente heeft zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere locaties zijn niet in aanmerking genomen. Betrokkene merkt op dat de provincie een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel heeft afgewezen. Hierbij wordt verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten aan ons college (PZH-2021-266323663/DOS-2021-0000128). In de tweede bestemmingswijziging wordt vooral aandacht besteed aan de landschappelijke aspecten en de milieutechnische aspecten. Betrokken merkt op dat dit niet geldt voor de geluidsrisko's. Betrokkene merkt op dat bij bestaande pensions hondenopvang in het weekend wordt beperkt of uitgesloten. Dit wordt in het bestemmingsplan niet besproken, wat betrokkene ervaart als een gemis voor de beoordeling van het plan.
2.	<i>Motivatie</i> Betrokkene merkt op dat het ontbreekt aan een motivatie waarom de gemeente zich inspent voor vestiging van een pension. Eveneens ontbreekt een motivatie van de behoefte aan en de grootte van een hondenspension. Het plan voorziet in een groei van de capaciteit van het betrokken bedrijf. Deze groei wordt niet nader onderbouwd. Dit alles is in strijd met de 'overzichtspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte dient te zijn gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.
3.	<i>Landschapsinpassing</i> Betrokkene merkt op dat het plan gericht is op het herstellen van de karakteristieken van het landschap, met versterking van het gebied voor de omliggende wijken. Betrokkene merkt op dat het plangebied geïsoleerd ligt. Integratie in het landschap is daardoor uitgesloten. De nieuwe bestemming vormt daardoor eerder een blokkade dan een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Hierbij wijst betrokkene op de groenstrook die geen samenhang heeft met het dierenpension en waarvan de toegevoegde waarde voor de wijk beperkt is door de geïsoleerde ligging.
4.	Voor de locatie wordt in het bestemmingsplan aangevoerd dat de klanten dicht bij de stadskern worden verwacht. Betrokkene plaatst hier vraagtekens bij. Betrokkene merkt op dat, gelet op het aantal parkeerplaatsen, het gros van de bezoekers met de auto zal komen. De route hiervoor zal over de Gantellaan voeren, die daarvoor niet is bedoeld.
5.	<i>Samenhang</i> Betrokkene geeft aan dat in het plan onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied voor het dierenpension en een groen uitloopgebied. Betrokkene merkt op dat het uitloopgebied zowel voor honden in het publieke domein is als voor honden van het pension. Betrokkene wijst op de risico's van de interactie tussen eigenaren van het dierenpension en gebruikers van de groenstrook. Hieraan wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed.
6.	<i>Verkeer</i> De vestiging van het dierenpension zal leiden tot nieuwe verkeerstromen in het gebied in, op en rond de Gantellaan en de Duikersloot. Deze straten zijn oorspronkelijk bedoeld voor

	bewonersverkeer. Later zijn er publieke functies toegevoegd en is de verkeerslast toegenomen op de Gantellaan en Duikersloot. Betrokkene geeft aan dat verkeer gericht op het pension in dezelfde tijdsperioden zal plaatsvinden als dat van de scholen. Een analyse van deze verkeersdrukte ontbreekt.
7.	<i>Bodemonderzoek</i> In het bestemmingsplan is een bodemonderzoek opgenomen uit 2014. Sinds die tijd zijn er grote hoeveelheden grond af- en aangevoerd. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de kwaliteit van deze grond. De conclusie dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemmingswijziging kan daarom niet getrokken worden.
8.	<i>Ecologische risico's</i> In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er ten aanzien van stikstof geen sprake zal zijn van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Betrokkene merkt op dat hierbij niet is ingegaan op de aantallen dieren of de wijze waarop uitwerpselen worden afgevoerd. Ten aanzien van de begraafplaats merkt betrokkene op dat er niet wordt ingegaan op gasdiffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe wordt gewaarborgd dat er geen verontreinigingen worden verspreid.
9.	<i>Geluid</i> Betrokkene merkt op dat een integraal onderzoek naar de geluidsriscico's voor de omliggende wijken ontbreekt. Geluidwerende of beperkende maatregelen worden niet genoemd voor de locatie in de Oude Polder. Betrokkene merkt op dat het akoestisch onderzoek in bijlage 9 niet onverkort is opgenomen, terwijl het niet onafhankelijk is. De berekening is uitgevoerd op een aantal aannamen en voorwaarden die ofwel willekeurig, ofwel door de huidige exploitant zijn aangegeven. Daarbij wordt voorts het volgende aangevoerd: • Onduidelijk is hoe nauwkeurig en gevoelig de berekeningen zijn. • Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen, waarbij aangenomen wordt dat honden in de hokken geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden en als gevolg daarvan geluid naar buiten ontsnapt. • Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Met pieken, zoals tijdens het halen en brengen van de honden en tijdens de verkeersspits op de N470 is geen rekening gehouden. • Onduidelijk is waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd. • Het onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is kunstmatig om de uitkomst van het rapport te beïnvloeden. • In de berekening is geen rekening gehouden met de interactie tussen de honden van het publiek in de groenstrook en de honden die in het pension verblijven. • Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter hoog nodig werd geacht. Betrokkene acht het rapport op basis van het bovenstaande niet geschikt als onderbouwing voor het bestemmingsplan. De conclusie dat wordt voldaan aan de norm voor een toelaatbare geluidsbelasting kan derhalve volgens reclamant niet worden getrokken.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft de onderbouwing van de keuze van de locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. Wij merken hier op dat niet alleen is gekeken naar gemeentelijke eigendommen. Betrokkene verwijst naar een brief van de provincie Zuid-Holland. Deze brief betreft een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op verschillende aspecten uitgewerkt en aangepast. Deze uitwerking betreft de landschappelijke inpassing – wat heeft geleid tot een andere indeling van het plangebied – en de geluidsaspecten. In het voorontwerp was alleen de afstandsmaat van 100 meter tot woningen uit de VNG-richtlijn opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is er, op basis van een inrichtingsschets van het pension, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat nader inzicht geeft in de geluidsbelasting. De keuze om in het weekend wel of geen pensionruimte te bieden aan dieren laten wij aan de exploitant. Wij zien geen dringende redenen sluiting in het weekend af te dwingen.
2.	Het bestaande pension betreft een goedlopend bedrijf dat voorziet in een maatschappelijke behoefte in Pijnacker-Nootdorp. Verplaatsing van het bedrijf is noodzakelijk. Omdat de vestiging van een dierenpension, vooral vanwege het geluidsaspect, een ingewikkelde puzzel is hebben wij er voor gekozen samen met de exploitant te kijken naar mogelijkheden om deze puzzel op te lossen. Voor wat betreft de onderbouwing van de omvang van het pension en de keuze van deze locatie verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
3.	Wij onderschrijven de conclusie van betrokkene dat het gebied een door de aanwezigheid van wegen en bebouwing een geïsoleerde ligging heeft. Evenwel zijn we van mening dat ook deze locatie op een goede landschappelijke wijze kan en moet worden ingericht. Wij zijn van mening dat met de voorgestelde indeling en inrichting hieraan wordt voldaan. De conclusie dat het gebied geen meerwaarde kan hebben voor de wijk wordt niet onderschreven. Door de directe aansluiting op de woonwijk kan het gebied zeer zeker een goede functie hebben. Het is mede hierom dat in participatie met omwonenden en andere belanghebbenden is gewerkt aan een inrichtingsplan voor het gebied dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners.
4.	Voor wat betreft de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
5.	Het groengebied wordt openbaar toegankelijk gebied. Dat betekent dat iedereen daarvan gebruik mag maken. Dus ook de exploitant van het dierenpension, tenzij dat in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is uitgesloten. Bezoekers van het pension zijn, net als alle hondeneigenaren, eveneens vrij om in het groengebied hun hond uit te laten.
6.	Voor de onderbouwing van de gekozen ontsluiting verwijzen wij kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
7.	Op de locatie in de Oude Polder is inderdaad de nodige grond aangebracht. Dit betreft zogenoemde gebiedseigen grond. Het deponeren van de grond is gemeld bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De ODH heeft in 2021 positief gereageerd op deze melding. De kwaliteit van de grond voldoet aan de voorwaarden die van toepassing zijn op deze locatie. De gronden zijn geschikt voor het realiseren van de beoogde bestemmingen.
8.	Het is aan de exploitant van het dierenpension om zijn bedrijfsvoering zo te organiseren dat hij voldoet aan alle relevante wettelijke voorwaarden. Dit geldt ook voor de afvoer van

	aannames, waarvan het de vraag is of deze realistisch zijn (hond blaft zo lang, zoveel honden bepaalde tijd buiten).
7.	Het onderzoek is ook niet duidelijk of de berekende niveau 1x of vaker per dag optreedt. Ook is onduidelijk of er wordt uitgegaan van de huidige situatie of van de uitbreiding. Betrokken merkt op dat er geen geluidsmetingen zijn gedaan bij het huidige bedrijf. Dit zou een soort basiswaarde kunnen vaststellen van waaruit verder gerekend kan worden.
8.	Op de huidige locatie is jarenlang niet gehandhaafd. Hoe kan betrokkene ervanuit gaan dat er in de nieuwe situatie wel wordt gehandhaafd? Betrokkene vreest dat de afspraken niet worden gehandhaafd en er meer dieren komen. Hierdoor zal de geluidsdrempel overschreden worden.
9.	De gemeente wentelt haar falende beleid af op de inwoners. Als men had gehandhaafd dan had een passender oplossing eerder in een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden, en kon een locatie zoals op een bedrijventerrein worden ingericht als dierenpension. Dat dit niet gebeurd is, is onbehoorlijk. Niet het welzijn van de inwoners staat centraal maar het net binnen arbitraire grenswaarden blijven. Voor inwoners van de wijk wordt de grenswaarde van het betamelijke overschreden.
10.	Het risico dat de ondernemer heeft gelopen door een bedrijf te ontwikkelen op een plaats waar het niet hoorde, wordt nu op de inwoners afgewenteld. Het niet conformeren aan wetgeving wordt beloond door de gemeente.
11.	Betrokkene vindt de keuze het dierenpension in de Oude Polder een plek te geven het verplaatsen van een probleem. Het pension moet nu vanwege nieuwbouw verplaatst worden. In het belang van de ondernemer wordt een groep mensen opgezadeld met dit probleem.

Reactie gemeente

1.+2.	Voor wat betreft de keuze van deze locatie verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota. De locatie aan de Sportlaan is niet opgenomen in het overzicht, maar is wel degelijk door ons onderzocht. In hoofdstuk 1 van deze nota lichten wij toe waarom deze locatie is afgevalen.
3.	Voor de realisatie van een dierenpension geldt in beginsel een afstand tot de dichtstbijzijnde woningen van 100 meter. Dit op basis van de VNG-notitie Bedrijven en milieuzonering. Een dierenpension kan dichterbij woningen worden gerealiseerd wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit geen overschrijding van de geluidsnormen oplevert ter plaatse van deze woningen. In de locatie Oude Polder bevindt het pension zich op tenminste 100 meter van de woningen. Daarbij toont akoestisch onderzoek aan dat bij alle woningen in de wijk wordt voldaan aan de geluidsnormen.
4. t/m 7.	Voor wat betreft het geluidsaspect en het akoestisch onderzoek verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
8.	Om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden wordt in de planregels opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden. Indien bij controle blijkt dat het maximumaantal wordt overschreden, kan handhavend opgetreden worden. Omwonenden kunnen de gemeente daarom verzoeken en – met een beroep op de bestuursrechter – desnoods dwingen.
9.t/m 11.	Wij herkennen ons niet in het standpunt van betrokkene. Dat aan de Overgawseweg langdurig een illegale situatie bestaat bij het dierenpension is correct. De aanleiding voor de

	verhuizing van het pension van de Overgawseweg is niet gelegen in overlast. De locatie zit te dicht op bestaande woningen om te kunnen voldoen aan de milieunormen. Zie hiervoor ook de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze Nota. De ontwikkeling van de locatie in de Oude Polder voldoet aan de wettelijke kaders.
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

In de planregels wordt opgenomen dat overdag in het pension maximaal 108 honden gelijktijdig mogen verblijven en tijdens de nachtperiode maximaal 54 honden.

21.		
	Ontvangen op:	05-12-2023
	Ontvangen van:	  
	Onderwerp:	Onvolkomenheden plantoelichting, ontsluiting en veiligheid

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene merkt op al een bezwaar te hebben ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.
2.	Betrokkene heeft opmerkingen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Zo wordt opgemerkt dat de ligging van de Gantellaan op een afbeelding onjuist is en wordt de Strikledeweg wel benoemd en de N470 niet.
3.	Bij de beschrijving van de huidige situatie (par. 2.2) geven de foto's niet weer dat er een 380KV-station is gerealiseerd nabij het plangebied.
4.	In de beschrijving van de beoogde situatie van het plangebied (par. 2.3) staat onder andere dat er sprake zal zijn van dagopvang. Bij dagopvang is geen dienstwoning noodzakelijk. Dan kan men alsnog uitkijken naar een locatie op De Boezem. De noodzaak om de huidige bestemming natuur/recreatie om te buigen is dan niet meer aanwezig.
5.	In de beeldkwaliteitsparagraaf (par. 2.4.1) staat dat de behandelde invulling niet definitief is. De definitieve invulling wordt later vormgegeven. Betrokkene plaatst hier vraagtekens bij. Op pagina 8 staan kassen ingetekend tegenover de Duikersloot. Betrokkene merkt op dat dit een open weidelandschap is. Ook merkt betrokkene op dat N470 hier is omgevormd tot N407.
6.	Bij de kwaliteitskaart (2.4.2) merkt betrokkene op dat het gebied deze kwaliteiten nu niet heeft, maar wel had kunnen hebben als de ontwikkeling was opgepakt, net als de andere polders.
7.	Bij de conceptkaart (pagina 11) merkt betrokkene op dat de beschrijving niet juist is. Het plangebied ligt ingesloten tussen de N470, het 380 kV opstijgstation en het Oostlandpad met daaraan grenzend een open polderlandschap en de Schie (Tolhek).
8.	In paragraaf 4.7 staat dat het plangebied wordt ontsloten via het glastuinbouwgebied.
9.	De gemeenteraad wordt gevraagd goed naar het plan te kijken. Betrokkene maakt zich zorgen over de vele leidingen die pal langs of zelfs door het plangebied lopen en vraagt zich af welk risico omwonenden lopen als de grond in het plangebied omgewoeld gaat worden.

10.	Tot slot merkt betrokkene op dat het overgangsrecht ook niet geruststelt.
-----	---

Reactie gemeente

1.	Inspraakreactie van betrokkene is ons bekend. Wij hebben deze in juni 2023 van een reactie voorzien in de Nota beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.
2.	De Strikledeweg is de plaatselijke benaming voor de N470. Om verwarring te voorkomen zullen we in de toelichting Strikledeweg vervangen door N470.
3.	Op de linker foto zijn de masten bij het opstijgpunt zichtbaar.
4.	Naast dagopvang ook zal er ook sprake zijn van nachtopvang. Daarom is vestiging van het bedrijf op De Boezem niet mogelijk.
5.	Zoals in dezelfde paragraaf 2.4.1 staat vermeld, is de beeldkwaliteitsparagraaf vooral van belang als handvat voor de verdere uitwerking. Het gebied ten noordoosten van de Duikersloot bestaat nu uit grasland. De bestemming van het gebied is glastuinbouw. Daarom zijn in de beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan kassen ingetekend. De benaming van de provinciale weg is N470. Abusievelijk is dit op enkele plaatsen verbasterd tot N407. Dit wordt gecorrigeerd.
6.	De opmerking van reclamante wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.	De opmerking dat N407 moet worden vervangen door N470 is correct. Ten aanzien van het open landschap ten noorden van het Oostlandpad merken we op dat de bestemming van het gebied glastuinbouw is. Voor de beschrijving is uitgegaan van deze bestemming.
8.	Zoals op diverse plekken staat vermeld zal het plangebied worden ontsloten via de Gantellaan/Schie. De tekst van paragraaf 4.7 is abusievelijk onjuist en zal worden aangepast.
9.	Risico's van de leidingen zijn in beeld gebracht in de toelichting. Graafwerkzaamheden in het plangebied zijn zeker mogelijk. Als er dichtbij een leiding moet worden gegraven dan zal hierover overleg moeten plaatsvinden met de leidingbeheerder. Dit staat in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.
10.	De overgangsrechtelijke bepalingen zijn landelijk voorgeschreven standaardregels. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

In de plantoelichting wordt 'Strikledeweg' vervangen door 'N470', waar abusievelijk 'N407' staat wordt dit gecorrigeerd in 'N470' en in paragraaf 4.7 wordt de juiste ontsluitingswijze van het gebied opgenomen. Dus niet via glastuinbouwgebied, maar via de Gantellaan/Schie.

22.		
	Ontvangen op:	06-12-2023
	Ontvangen van:	

Onderwerp:	Mogelijkheden huisvesten scouting
------------	-----------------------------------

Ingediende zienswijze

	is op zoek naar een nieuw onderkomen. Hierover is al contact geweest met de gemeente. Nu wordt een lokaal en een deel van het terrein van de Notelaer gehuurd. Het gebied Oude Polder is een geschikte locatie om een eigen clubhuis op eigen terrein te realiseren. Wellicht kan dat worden gecombineerd met het dierenpension. De Oude Polder ligt qua bereikbaarheid veel gunstiger dan de Notelaer. Ook is er voldoende ruimte om op eigen terrein activiteiten te organiseren. Daarnaast kan de Scoutingvereniging een positieve bijdrage aan de buurt leveren.
--	--

Reactie gemeente

	Dat op zoek is naar een nieuw onderkomen is ons bekend. Wij zien hiervoor op de locatie in de Oude Polder voorshands evenwel geen mogelijkheden.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

23.		
	Ontvangen op:	06-12-2023
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Overlast van geluid en verkeer, schade

Ingediende zienswijze

1.	Betrokkene is tegen dit plan. Hij vreest overlast van geluid en verkeer en merkt op dat het op de Gantellaan momenteel 's ochtends al een gekkenhuis is met auto's. Voorts geeft hij aan dat er straks bouwverkeer over de Gantellaan zal moeten rijden. Betrokkene vindt dat levensgevaarlijk, gelet op de scholen die hier gevestigd zijn.
2.	Betrokkene vreest dat het zware verkeer schade gaat opleveren aan de huizen. Dit is ook gebeurd met de grond die naar de locatie is gereden. Straten onder de modder en elke dag kunnen de ramen en de auto's gewassen worden.
3.	De schadeclaims voor ongelukken en schade aan de huizen gaat de opbrengst van het geheel voor de gemeente overschaduwen. De gemeenteraad heeft schijt aan de meningen van bewoners die dit gewoon niet willen.

Reactie gemeente

1.	Voor wat betreft het geluidsaspect en ook het verkeersaspect verwijzen wij hier kortheidshalve naar de algemene toelichting in hoofdstuk 1 van deze nota.
----	---

2.	Artikel 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting Betrokkene verzoekt een adviesverplichting bij het hoogheemraadschap met betrekking tot de uitwerking te koppelen aan de voorwaardelijke verplichting voor de wateropgave.
----	--

Reactie gemeente

1.	De toelichting wordt op genoemde punten en thema's aangevuld en gecorrigeerd. Daarbij wordt ook een aangepaste watersleutel opgenomen. Overigens is de dierenbegrafplaats komen te vervallen.
2.	Het verzoek van Delfland om de adviesverplichting bij het hoogheemraadschap met betrekking tot de uitwerking te koppelen aan de voorwaardelijke verplichting voor de wateropgave wordt gehonoreerd. De planregels worden hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension'.

Paragraaf 4.3 (Waterhuishouding) wordt aangepast en in de planregels (artikel 3.3.2) wordt toegevoegd dat de adviesverplichting bij het hoogheemraadschap met betrekking tot de uitwerking wordt gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting voor de wateropgave.

4. Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hieruit is één wijziging voortgekomen. In onderstaande tabel is deze wijziging samen met de ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Oorsprong/onderwerp	wijziging
Algemeen	
Toelichting	
Ontsluiting	In paragraaf 4.7 wordt de juiste ontsluitingswijze van het gebied opgenomen. Dus niet via glastuinbouwgebied, maar via de Gantellaan/Schie.
Dierenbegraafplaats	De mogelijkheid een dierenbegraafplaats te realiseren wordt geschrapt.
Situering	De situering van de verschillende bedrijfsonderdelen is aangepast. Deze nieuwe situering wordt in de toelichting opgenomen.
Behoeft	De behoefte aan het dierenpension wordt nader gemotiveerd.
Actualiteit onderzoeken	In de toelichting zal worden verantwoord waarom de onderzoeken nog immer actueel zijn en welke onderzoeken opnieuw zijn uitgevoerd.
Correctie benamingen	In de plantoelichting wordt 'Strikledeweg' vervangen door 'N470', waar abusievelijk 'N407' staat wordt dit gecorrigeerd in 'N470'.
Bijlagen onderzoeken	Opnemen aangepaste bijlagen: • Akoestisch onderzoek • Ecologisch onderzoek • Stikstofonderzoek (AERIUS-berekening)
Bijlage Nota van beantwoording	De Nota van beantwoording wordt na het besluit van de gemeenteraad geanonimiseerd opgenomen bij het bestemmingsplan.
Vervangen term 'hondenpension'	De term 'hondenpension' wordt vervangen door 'dierenpension', omdat ter plaatse niet alleen honden worden opgevangen, maar ook katten en andere kleine huisdieren.
Paragraaf 2.4.3	Onder het kopje 'Sfeer' wordt 'eenvoudige' vervangen door 'functionele' en onder het kopje 'Kleur- en materiaalgebruik' wordt de passage 'De gevels worden uitgevoerd in hout, baksteen of een combinatie van beide' vervangen door 'De gevels worden uitgevoerd in hout, baksteen, staal met fels of een combinatie van deze.' Voorts wordt de passage 'Dakbedekking door middel van dakpannen, dakshingels of leien in nagenoeg dezelfde kleur(tint) als de gevel' vervangen door: 'Dakbedekking door middel van staal met fels, dakpannen, leien of dakshingels'.

Regels	
Artikel 3	De mogelijkheid een dierenbegraafplaats te realiseren wordt geschrapt.
Artikel 3	Aan artikel 3 wordt toegevoegd dat overdag maximaal 108 honden in het pension mogen verblijven. In de nachtperiode mogen maximaal 54 honden in het pension verblijven.
Artikel 1	Aan artikel 1 wordt een begripsbepaling toegevoegd. De nachtperiode is de tijd tussen 22.00 en 06.00 uur.
Artikel 3.3.2	Aan artikel 3.3.2 wordt toegevoegd dat de adviesverplichting bij het hoogheemraadschap met betrekking tot de uitwerking wordt gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting voor de wateropgave.
Artikelen 1.30 en 3.3.1	De redactie van de artikelen 1.30, 3.1 sub h en 3.3.1 wordt aangepast en/of aangevuld. De planregels worden aangepast zodat deze voldoen aan de provinciale omgevingsverordening. Afleveringen worden in zijn geheel niet toegestaan door het woord 'geen' toe te voegen tussen 'en' en 'aflevering' in de definitie van detailhandel (artikel 1.30) en in artikel 3.1 sub h. en detailhandel wordt uitgesloten door aan artikel 3.3.1 (strijdig gebruik) van de planregels toe te voegen dat detailhandel niet is toegestaan.
Artikel 3	In de planregels wordt opgenomen dat de bedrijfswoning uitsluitend bedoeld is als woonfunctie en niet ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden (opvang).
Artikel 3	De maximale oppervlakte die gebruikt mag worden voor kantoorruimte wordt op 130 m ² gesteld.
Artikel 1	Aan de begripsbepalingen wordt een definitie van een hondenschool toegevoegd.
Artikel 3	Aan het toegestane gebruik wordt een hondenschool toegevoegd.
Artikelen 3 en 4	In de artikelen 3 en 4 wordt expliciet opgenomen dat geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan.
Verbeelding	
Gewijzigde situering	De situering van een aantal bedrijfsonderdelen is gewijzigd. Dit resulteert in een andere situering van functies en bouwvlakken.
Gewijzigde bouwhoogten	De maximale goot- en bouwhoogten worden gewijzigd overeenkomstig hetgeen is opgenomen in het renvooi van de tekening van de gewijzigde situering (bijlage 5 bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan).
Dierenbegraafplaats	De mogelijkheid een dierenbegraafplaats te realiseren wordt geschrapt.