

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

**ontwerpbestemmingsplan  
Verzamelplan Ruimte voor Ruimte  
ontwikkelingen 2023**

## Inhoudsopgave

|                                                                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| .....                                                                                                                                                                                                     | 3  |
| 2. Ingediende zienswijzen.....                                                                                                                                                                            | 7  |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 7  |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 8  |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 8  |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 9  |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 9  |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 9  |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 10 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 10 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 10 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 11 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 11 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 11 |
| De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelpplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft: |    |
| .....                                                                                                                                                                                                     | 11 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 12 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 12 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 13 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 14 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 15 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 15 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 16 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 17 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 17 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 18 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 18 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 19 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 20 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 20 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 20 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 21 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 21 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 21 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 22 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 22 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 22 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 23 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 24 |
| Conclusie.....                                                                                                                                                                                            | 24 |
| Ingediende zienswijze.....                                                                                                                                                                                | 25 |
| Reactie gemeente.....                                                                                                                                                                                     | 25 |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Conclusie.....                | 25 |
| Ingediende zienswijze.....    | 26 |
| Reactie gemeente.....         | 28 |
| Conclusie.....                | 28 |
| Ingediende zienswijze.....    | 29 |
| Reactie gemeente.....         | 30 |
| Conclusie.....                | 30 |
| Ingediende zienswijze.....    | 31 |
| Reactie gemeente.....         | 31 |
| Conclusie.....                | 33 |
| Ingediende zienswijze.....    | 34 |
| Reactie gemeente.....         | 36 |
| Conclusie.....                | 36 |
| Ingediende zienswijze.....    | 37 |
| Reactie gemeente.....         | 40 |
| Conclusie.....                | 43 |
| Ingediende zienswijze.....    | 44 |
| Reactie gemeente.....         | 44 |
| Conclusie.....                | 45 |
| Ingediende zienswijze.....    | 46 |
| Reactie gemeente.....         | 46 |
| Conclusie.....                | 46 |
| Ingediende zienswijze.....    | 47 |
| Reactie gemeente.....         | 47 |
| Conclusie.....                | 49 |
| Ingediende zienswijze.....    | 50 |
| Reactie gemeente.....         | 50 |
| Conclusie.....                | 50 |
| Ingediende zienswijze.....    | 51 |
| Reactie gemeente.....         | 51 |
| Conclusie.....                | 51 |
| 3. Staat van wijzigingen..... | 53 |

## 1. Procedure van het bestemmingsplan

Eind 2022 is een bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in acht zogenoemde Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 december 2022 en de gemeenteraad op 26 januari 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen.

Het plan heeft met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen waarbij er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen. Deze ter inzagelegging is op 8 februari 2023 gepubliceerd op in de Telstar, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook is er op maandag 13 februari 2023 in het gemeentehuis een inloopavond gehouden waar eenieder kennis kon nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze avond is door ongeveer 45 mensen bezocht.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 23 zienswijzen ontvangen. Betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijzen nader toe te lichten tijdens de hoorzitting van de raad op 6 april 2023. Vijf betrokkenen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

### *Vervolprocedure*

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, besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een beslissing nemen.

### *Leeswijzer*

In de voorliggende Nota worden in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Hoofdstuk drie omvat de Staat van wijzigingen waarin de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan op een rij zijn geplaatst.

Voorafgaand aan deze hoofdstukken volgt hieronder, paragraaf 1.1, een beschrijving van de meest ingrijpende voorgestelde wijziging in het bestemmingsplan. Dit betreft de verkeersstructuur bij de ontwikkellocaties Molendijk 3 en Oude Leedeweg 159. In de beantwoording van diverse zienswijzen zal worden verwezen naar deze paragraaf.

## **1.1 Aangepaste verkeersstructuur omgeving Molendijk**

In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Molendijk. Deze dient voor de ontsluiting van enkele nieuw te bouwen woningen op de locatie Molendijk 3 en twee woningen achter Oude Leedeweg 159. Deze weg zou op termijn gebruikt kunnen gaan worden als onderdeel van een fietspad tussen de Onderweg en de Ackerdijkseweg.

Enkele van de ingediende zienswijzen zijn gericht tegen deze ontsluitingsweg c.q. fietsverbinding. De bezwaren zijn tweeledig. Enkele aanwonenden van de Molendijk hebben bezwaren tegen de ontsluiting van nieuwe woningen via deze weg op de Molendijk. Daarnaast hebben enkele bewoners van de recent gebouwde woningen op de zogenoemde "locatie Slingerland" bezwaar tegen de aansluiting van een nieuw fietspad op bestaande ontsluitingsweg. Deze bezwaren vormen voor ons aanleiding de bedachte ontsluitingsconstructie te heroverwegen.

In overleg met de eigenaren van de locaties Molendijk 3 en Oude Leedeweg 159 zijn we gekomen tot de volgende oplossing. De woningen op deze twee locaties worden straks ontsloten via een nieuw aan te leggen weg ten oosten van het voetbalveld. Deze weg loopt vanaf de Oude Leedeweg en sluit aan op de oost-west gerichte ontsluitingsweg die in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien.

De aansluiting van deze weg op de Molendijk wordt wel gerealiseerd, maar wordt alleen toegankelijk voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten. Daarbij wordt de nieuw aan te leggen weg (noord-zuid) in zuidelijke richting doorgetrokken als fietspad. Dit fietspad sluit straks aan op het fietspad langs de Ackerdijkse plassen richting Rotterdam. Hiermee verdwijnt de noodzaak om een verbinding te creëren naar de weg op de locatie Slingerland. Er komt geen verbinding tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de zogenoemde "Locatie Slingerland"; ook niet voor fietsers.

Met deze wijze van ontsluiten komen we tegemoet aan de bezwaren die hierboven zijn genoemd én wordt de gewenste fietsverbinding van de Onderweg naar de Ackerdijkseweg mogelijk gemaakt.

De ontsluitingsstructuur van het gebied staat weergegeven op de volgende pagina.



Met deze wijze van ontsluiten komen we tegemoet aan de bezwaren die hierboven zijn genoemd én wordt de gewenste fietsverbinding van de Onderweg naar de Ackerdijkseweg mogelijk gemaakt.

## 2. Ingediende zienswijzen

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

|    |               |                                   |
|----|---------------|-----------------------------------|
| 1. |               |                                   |
|    | Ontvangen op: | 9 februari 2023                   |
|    | Onderwerp:    | Ontwikkeling bij Zuideindseweg 66 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Betrokkenen geven aan dat zij de nieuwe woning anders gepositioneerd wensen. Hiervoor geven zij de volgende argumenten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. | In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een afstand van 50 meter, gerekend vanaf de bestemmingsgrens van het bedrijventerrein Emerald. Betrokkenen wijzen er op dat binnen deze afstandsmaat al enkele woningen aanwezig zijn. Zij achten de toepassing van deze afstandsmaat bij de nieuwe woning dan ook niet noodzakelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. | <p>Betrokkenen merken op dat een verplaatsing van de woning mogelijk is met behoud van de aanwezige zichtlijnen. Daarnaast geven zij enkele praktische overwegingen die een verplaatsing van de woning wenselijk maken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de aanwezigheid van zonnepanelen op het bijgebouw achter nr.66. Op de bedachte locatie zal de woning veel schaduw veroorzaken op deze panelen.</li><li>- het gegeven dat de omliggende woningen niet onderheid zijn. Zware werkzaamheden kunnen leiden tot schade.</li><li>- de privacy die de bewoners van nummer 66 nu hebben zal bij de bedachte plaatsing sterk afnemen.</li></ul> <p>Betrokkenen geven in een bijlage bij hun zienswijze mogelijke alternatieven voor de locatie van de nieuwe woning. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de eerder genoemde bezwaren. De onderstaande afbeelding geeft de meest gewenste locatie weer.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. | <p>Daarbij merken ze op dat het gewenst is de aanleg van nutsvoorzieningen te laten verlopen via het naastgelegen kavel met een agrarische bestemming en niet via de tuin van nummer 66. Ook merken ze op dat de begrenzing van het kadastrale perceel onjuist is weergegeven op de ondergrond van het bestemmingsplan.</p> |

### Reactie gemeente

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.     | <p>Gelet op de argumenten die betrokkenen hebben ingebracht met deze zienswijze en de beschikbare ruimte op het nieuw te creëren woonkavel kunnen wij ons vinden in een verplaatsing van de woning in westelijke richting. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.     | <p>De door ons genoemde afstandsmaat van 50 meter is gebaseerd op een richtlijn van de VNG. Van deze richtlijn kan, afhankelijk van de omstandigheden worden afgeweken. Zoals door betrokkenen wordt opgemerkt zijn er op dit moment al woningen gelegen binnen de afstandsmaat van 50 meter. Verplaatsing van de woning naar een locatie op minder dan 50 meter afstand van het bedrijventerrein is daarom aanvaardbaar.</p>                                                                                                            |
| 3.+ 4. | <p>De wijze van bouwen, het werkverkeer en de aanleg van nutsvoorzieningen zijn zaken die niet via een bestemmingsplan gereguleerd kunnen worden. Deze aspecten spelen deels wel bij de omgevingsvergunning die straks noodzakelijk is.</p> <p>Dondergrond van het bestemmingsplan is gebaseerd op gegevens van het kadaster. Wij hebben geen aanleiding om te twijfelen over de juistheid hiervan. Voor de goede orde benadrukken we dat het perceel van betrokkene geheel buiten de begrenzing van het bestemmingsplan is gelegen.</p> |

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft:

- Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning nabij Zuideindseweg 66 te Delfgauw in westelijke richting.



|    |               |                                   |
|----|---------------|-----------------------------------|
| 2. |               |                                   |
|    | Ontvangen op: | 13 februari 2023                  |
|    | Onderwerp:    | Ontwikkeling bij Zuideindseweg 66 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Betrokkene merkt op dat de grens van het bestemmingsplan deels over zijn grond loopt. Het lijkt hem zuiverder de kadastrale grens te volgen. |
| 2. | Betrokkene merkt op dat in de verkavelingsstudie een slordigheid zit over de ontsluiting van de nieuw te bouwen woning.                      |

### Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p>Het bestemmingsplan is zo opgezet dat op elke locatie de aanwezige glas-bestemming wordt verwijderd en de bouw van één of meerdere woningen mogelijk wordt. De grens van het bestemmingsplan wordt zo veel als mogelijk gelegd op de kadastrale grenzen van het perceel van de initiatiefnemer. Aan de westzijde van het kavel aan de Zuideindseweg is echter afgeweken van dit principe. Reden hiervoor is dat een klein deel van de glas-bestemming, een strook in breedte uitlopend van 3 naar 6 meter, is gelegen op gronden van de burens (= de indiener van deze zienswijze). De glas-bestemming volgt de buitenomtrek van de bestaande kas. Wij hebben met de initiatiefnemer een overeenkomst waarin is vastgelegd dat de gehele kas zal worden gesloopt. Dit betreft ook het gedeelte dat gelegen is op gronden van de burens. Gelet hierop hebben wij in de betreffende strook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze merken wij op dat het noordelijk deel van de betreffende strook in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van de bestemming "Agrarisch – Weide". Dit wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen", dit conform de huidige bestemming.</p> |
| 2. | In de toelichtende tekst bij de verkavelingsstudie wordt gesuggereerd dat de ontsluitingsweg naast Zuideindseweg 66 doorloopt naar het achterliggende bedrijventerrein. Dit is onjuist. We zullen deze tekst corrigeren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijzigingen betreffen:

- De bestemming van een strookje grond wijzigen van 'Agrarisch – weide' naar 'Wonen';
- In de toelichting van het bestemmingsplan de beschrijving bij locatie Zuideindseweg 66 aanpassen aan feitelijke situatie.

|    |               |                           |
|----|---------------|---------------------------|
| 3. |               |                           |
|    | Ontvangen op: | 20 februari 2023          |
|    | Onderwerp:    | Ligging woning Onderweg 0 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Betrokkene merkt op dat de bedachte locatie van de woning Onderweg 0 kan leiden tot onveilige verkeerssituaties. Fietzers en automobilisten zullen elkaar niet of te laat zien. Hij stelt voor de beoogde woning iets te verplaatsen in zowel noordelijke als oostelijke richting. Ook zou een toekomstige bewoner geen hekken, andere zichtbelemmerend bouwwerken of begroeiing in de binnenbocht mogen plaatsen. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij deze locatie van de nieuw te bouwen woning aanpassen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verplaatst.</p> <p>Ook wij zijn van mening dat het niet gewenst is dat hier in de hoek zicht-belemmerende bouwwerken en begroeiing komt. Dit kan met een bestemmingsplan evenwel niet volledig worden afgedwongen.</p> <p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zullen we vergunningplichtige bouwwerken hier in de voor- en zijtuin verbieden. Wel blijven bepaalde vergunningvrije bouwwerken en begroeiing altijd mogelijk.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft:

- Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning Onderweg 0;
- Toevoegen aanduiding 'erf uitgesloten' aan de voor- en zijtuin van de nieuwe woning.

|    |               |                           |
|----|---------------|---------------------------|
| 4. |               |                           |
|    | Ontvangen op: | 23 februari 2023          |
|    | Onderwerp:    | Ligging woning Onderweg 0 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Het huis in de bocht van de Bovenmolenweg en Onderweg staat te ver in de bocht. Hierdoor wordt het zicht voor het verkeer belemmerd. Er fietsen daar veel mensen en als het huis ervoor staat kunnen auto's en fietsers elkaar niet goed zien. Betrokkene verzoekt het huis iets te verplaatsen. Het stuk grond is groot genoeg voor. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij deze locatie van de nieuw te bouwen woning aanpassen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verplaatst. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft:

- Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning Onderweg 0;
- Toevoegen aanduiding 'erf uitgesloten' aan de voor- en zijtuin van de nieuwe woning.

|    |               |                                 |
|----|---------------|---------------------------------|
| 5. |               |                                 |
|    | Ontvangen op: | 7 maart 2023                    |
|    | Onderwerp:    | Bestemming locatie Keulseweg 47 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Betrokkene merkt op dat de locatie Keulseweg 47 bij de gemeente Pijnacker-Nootdorp bekend is als nader te onderzoeken locatie voor een hoogspanningstation (HS-station). Betrokkene merkt op dat uit het bestemmingsplan een bestemming als nutsvoorziening niet op te maken.</p> <p>Het bestaande HS-station naast Berkelseweg 5a is verouderd en moet worden uitgebreid. Niets doen betekent op termijn congestie (en grotere kans op storingen). Betrokkene is sinds begin 2022 in gesprek met de gemeenten Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp, en tuincentrum De Driesprong over een locatie voor uitbreiding van het HS-station.</p> <p>De Keulseweg 47 is niet de enige optie die in beeld is: zoals de aanbiedingsnota beschrijft kan de uitbreiding mogelijk ook aan Zoetermeerse zijde worden ingepast. Ook in dat geval kan een inspanning van Pijnacker-Nootdorp worden gevraagd, bijvoorbeeld het toestaan van een extra woning (beschreven in de aanbiedingsnota) of het toestaan van extra parkeerdagen op het parkeerterrein van De Driesprong. Beide mogelijkheden leveren namelijk grondoppervlak op aan Zoetermeerse zijde, die juist voldoende kan zijn om het HS-station in te passen.</p> <p>Betrokkene acht het onwenselijk en prematuur om thans de locatie Keulseweg 47 in het vast te stellen bestemmingsplan aan te duiden als woonbestemming. Er loopt nog een proces voor een definitieve locatiekeuze voor het HS-station. Betrokkene heeft de indruk dat de raad met onderhavig ontwerpbestemmingsplan al voorsorteert op een nog niet afgerond locatieonderzoek. Betrokkene geeft uw raad daarom in overweging de locatie Keulseweg 47 uit het bestemmingsplan te halen.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Reactie gemeente

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Het initiatief om te komen tot afspraken in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte komt van de eigenaar van de bedrijfsopstallen. We gaan vervolgens met de initiatiefnemer in gesprek om te kijken hoe de ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de sloop van de bedrijfsopstallen en de bouw van één of enkele woningen is te realiseren. Als we overeenstemming hebben over het ruimtelijk plan, leggen we dit eerst vast in een anterieure overeenkomst en dan in het bestemmingsplan.</p> <p>De door betrokkene beoogde verplaatsing van het trafostation naar de locatie Keulseweg is besproken met de initiatiefnemer en met ons. Dit was een bespreekbare optie. Daarna kwam er een andere optie in beeld, namelijk de verplaatsing van een woning naar de locatie Keulseweg om zodoende ruimte te maken voor een trafostation op grondgebied van Zoetermeer. Deze heeft de voorkeur van de initiatiefnemer. Door een derde woning op te nemen in het bestemmingsplan anticipeerden we op deze voorkeursoptie. Een andere mogelijkheid was om alleen de Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk te maken voor de initiatiefnemer. Dit zou tot meer onzekerheid voor de door uw gewenste ontwikkeling leiden. Het alternatief, het gehele perceel niet opnemen</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

in dit bestemmingsplan, krijgt geen instemming van de initiatiefnemer en doet geen recht aan de afspraken die wij met de initiatiefnemer hebben. Dit was onze afweging bij het ontwerpbestemmingsplan.

In de afgelopen maanden zijn de gesprekken over de beoogde verplaatsing van het trafostation vervolgt. Deze hebben geleid tot nieuwe afspraken, die ook impact hebben op de ontwikkeling op de locatie Keulseweg 47. Afgesproken is dat de eerder bedachte verplaatsing van de woning net langer aan de orde is. Daarmee blijft de ontwikkeling op de Keulseweg 47 beperkt tot alleen de realisatie van de twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen.

### **Conclusie**

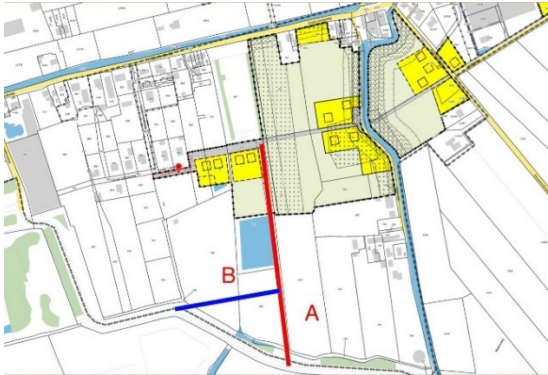
De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. Dit betreft:

- het wijzigen van een deel van de woonbestemming op de locatie Keulseweg 47 in de bestemming "Agrarisch – Weide", zodat geen drie maar twee woningen planologisch mogelijk worden.

|    |               |                                  |
|----|---------------|----------------------------------|
| 6. |               |                                  |
|    | Ontvangen op: | 7 maart 2023                     |
|    | Onderwerp:    | Fietspad bij locatie Molendijk 3 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Betrokkene merkt op dat voor het fietspad vanaf de Onderweg naar de Akerdijkse plassen een alternatieve route beschikbaar is die sneller aangelegd kan zijn, minder belastend is voor de bestaande bewoners en ook minder impact heeft voor de gemeente Pijnacker – Nootdorp. Deze alternatieve route is hieronder ingetekend.</p>  <p>Het fietspad kan op deze manier sneller worden gerealiseerd omdat de benodigde gronden volledig in handen zijn van belanghebbenden, en niet van derden (zoals de bewoners van de bestaande woningen). Hiermee wordt een ingewikkelde onteigeningsprocedure voorkomen.</p> <p>De alternatieve route is veiliger voor bewoners en gebruikers. De bestaande weg is gelegen in mandelig gebied en is niet ingericht voor gebruik als recreatieve verbinding.</p> <p>De alternatieve route geeft een mooi zicht op de skyline van Rotterdam. In de alternatieve versie weten de toekomstige aanwonenden vooraf dat er een fietspad komt en kunnen zij hiermee rekening houden bij de inrichting tuin en erf. Ook bij het bepalen van de ligging van de nieuwe woningen kan rekening worden gehouden met het toekomstige fietspad.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## Reactie gemeente

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de voorgestelde verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier kortheidshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

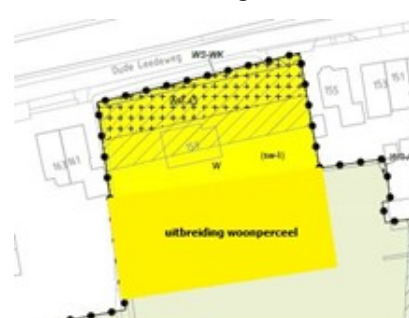
## Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.

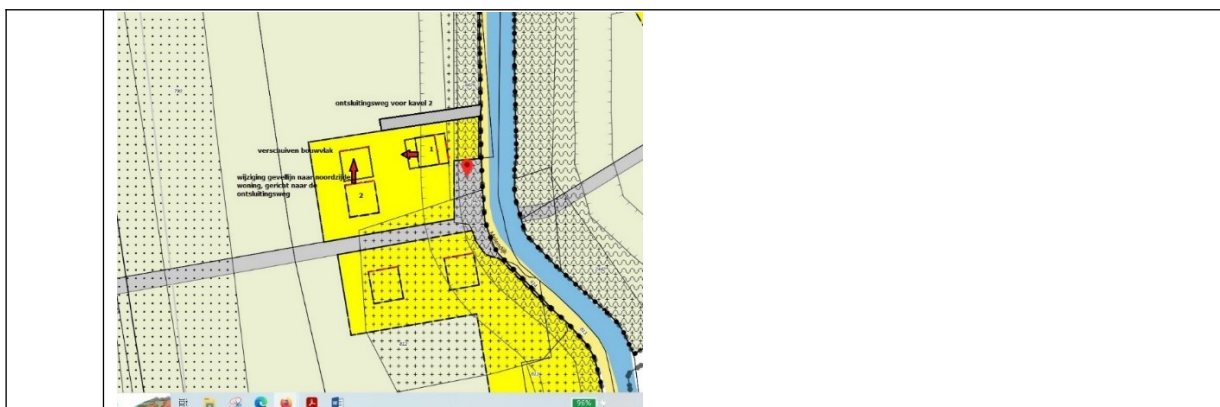
|    |               |                           |
|----|---------------|---------------------------|
| 7. |               |                           |
|    | Ontvangen op: | 9 maart 2023              |
|    | Onderwerp:    | Locatie Oude Leedeweg 159 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Betrokkene dient een zienswijze in namens zijn cliënt, J. De hoog, Oude Leedeweg 159 in Pijnacker. Betrokkene merkt op dat cliënt een rumte voor ruimte overeenkomst aan gaat met de gemeente om in het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen geschetste ontwikkeling mogelijk te maken. Betrokkene merkt op dat er een aantal zaken niet correct in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. | <p>Bij de bestaande woning van cliënt is terecht de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen. De locatie is echter voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing'. Dit is niet correct. Deze aanduidingen zijn alleen van toepassing voor de nieuwe woningen, niet voor de bestaande woning.</p> <p>Betrokkene geeft aan dat in de gesprekken over de Ruimte voor Ruimte overeenkomst met de gemeente is afgesproken het bestemmingsvlak van de bestaande woning te vergroten conform onderstaande afbeelding. Betrokkene verzoekt de verbeelding van het bestemmingsplan hierop aan te passen.</p>  |
| 2. | <p>In de verkavelingsstudie die als basis dient voor de wijziging van het bestemmingsplan is een ontsluitingsweg vanaf de Molendijk opgenomen voor één van de nieuwe woningen. Op de verbeelding is deze echter niet ingetekend. Betrokkene verzoekt de verbeelding hierop aan te passen. Dit bij voorkeur met een verkeersbestemming en op de wijze die betrokkene in de onderstaande tekening heeft weergegeven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. | <p>De woning die wordt ontsloten op de hierboven bedoelde ontsluitingsweg dient met de voorgevelrooilijn op de weg te worden georiënteerd. Deze is nu gericht op de zuidelijke geplande ontsluitingsweg op gronden van de burens.</p> <p>Verder verzoekt betrokkene om de woning in noordelijke richting op te schuiven en de woning nabij de Molendijk iets te verschuiven in westelijke richting. Dit was in een eerdere verkavelingsstudie opgenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |





## Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | De aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' zijn inderdaad ten onrechte ook opgenomen bij de bestaande (bedrijfs)woningen. De verbeelding wordt bij alle bestaande woningen aangepast zodat deze aanduidingen niet van toepassing zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2. | In de verkavelingsstudie is bij de woning Oude Leedeweg 159 een groter woonperceel opgenomen dan nu in het bestemmingsplan is verbeeld. Wij passen de verbeelding aan zodat deze overeenkomt met de verkavelingsstudie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3. | <p>De oriëntatie van de zuidelijke woning is bewust gericht op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Hierdoor ontstaan aan beide zijden van deze nieuwe weg een beeld met voortuinen en voorgevels. Betrokkene stelt aanpassingen voor waardoor hier een achterkantsituatie zal ontstaan. Dat past niet in het gewenste beeld langs deze weg. Daarom gaan we niet mee in de voorgestelde aanpassingen.</p> <p>Wel is, mede in verband met de gewijzigde ontsluiting van de noordelijke woning (niet meer van de Molendijk), de ligging van deze woning iets aangepast, in lijn met het verzoek van betrokkene.</p> |

## Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijzigingen betreffen:

- Bij de bestaande woningen worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.
- Omvang woonbestemming bij Oude Leedeweg 159 wordt aangepast.
- Locatie en ontsluiting noordelijke woning worden iets aangepast.

|    |               |                         |
|----|---------------|-------------------------|
| 8. |               |                         |
|    | Ontvangen op: | 9 maart 2023            |
|    | Onderwerp:    | Locatie Bovenmolenweg 6 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Betrokkene dient een zienswijze in namens zijn cliënten, de heer en mevrouw Van Paassen, Bovenmolenweg 6 in Pijnacker. Betrokkene merkt op dat cliënt een Ruimte voor Ruimte overeenkomst aan gaat met de gemeente om in het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen geschetste ontwikkeling mogelijk te maken. Betrokkene merkt op dat er een aantal zaken niet correct in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. |
| 1. | Bij de bestaande woning van cliënt is terecht de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen. De locatie is echter voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing'. Dit is niet correct. Deze aanduidingen zijn alleen van toepassing voor de nieuwe woningen, niet voor de bestaande woning.                            |
| 2. | Voor de ontsluiting van de woningen en de komst van recreatief voet-/fietspad wordt een strook gereserveerd. Hieraan is in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' aan toegekend. Verzocht wordt de bestemming in overeenstemming te brengen met de verkavelingsstudie. Ook wordt verzocht om de uitrit voor de bestaande woning naar de openbare weg te handhaven.                                              |

### Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | De aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' zijn ten onrechte ook opgenomen bij de bestaande (bedrijfs)woningen. De verbeelding wordt aangepast zodat bij alle bestaande woningen deze aanduidingen niet meer van toepassing zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. | <p>Zoals is afgesproken met betrokkene wordt de ontsluitingsweg/fietspad aangelegd in het verlengde van de Onderweg. De ligging van de bestemming 'Verkeer' is in overeenstemming met de verkavelingsstudie. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zullen wij de bestemming voor het westelijk deel aanpassen in 'Verkeer- fietspad', dit geeft beter weer wat het beoogde gebruik is van de nieuwe weg. In verband met de ontsluiting van de bestaande woning en één van de nieuwe woningen blijft op het oostelijk deel van de nieuwe weg de bestemming 'Verkeer' van toepassing.</p> <p>De huidige ontsluiting van de woning bevindt zich op gronden die nu in gebruik zijn voor het bedrijf. In de nieuwe situatie komt hier de bovengenoemde ontsluitingsweg te liggen. De woning van betrokkene kan vanaf deze nieuwe weg worden ontsloten.</p> |

## **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijzigingen betreffen:

- Bij de bestaande woningen worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.
- Het westelijk deel van de nieuwe verbindingsweg op de locatie Bovenmolenweg 6 wordt bestemd als 'Verkeer-fietspad'.

|    |               |                           |
|----|---------------|---------------------------|
| 9. |               |                           |
|    | Ontvangen op: | 10 maart 2023             |
|    | Onderwerp:    | Ligging woning Onderweg 0 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Het nieuw te bouwen huis (Onderweg/Bovenmolenweg) staat pal in de binnenbocht en ontnemt het zicht op de kruising. Hierdoor ontstaan onveilige situaties. Door het huis iets naar achteren te verplaatsen hou je een beter uitzicht op de kruising. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij deze locatie van de nieuw te bouwen woning aanpassen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verplaatst.                                                   |
|  | Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zullen we vergunningplichtige bouwwerken hier in de voor- en zijtuin verbieden. Wel blijven bepaalde vergunningvrije bouwwerken en begroeiing altijd mogelijk. |

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft:

- Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning Onderweg 0;
- Toevoegen aanduiding 'erf uitgesloten' aan de voor- en zijtuin van de nieuwe woning.

|     |               |                           |
|-----|---------------|---------------------------|
| 10. |               |                           |
|     | Ontvangen op: | 10 maart 2023             |
|     | Onderwerp:    | Ligging woning Onderweg 0 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Het nieuw te bouwen huis (Onderweg/Bovenmolenweg) staat pal in de binnenbocht en ontnemt het zicht op de kruising. Hierdoor ontstaan onveilige situaties. Verzocht wordt het huis iets naar achteren te verplaatsen. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij deze locatie van de nieuw te bouwen woning aanpassen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verplaatst.                                                   |
|  | Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zullen we vergunningplichtige bouwwerken hier in de voor- en zijtuin verbieden. Wel blijven bepaalde vergunningvrije bouwwerken en begroeiing altijd mogelijk. |

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft:

- Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning Onderweg 0;
- Toevoegen aanduiding 'erf uitgesloten' aan de voor- en zijtuin van de nieuwe woning.

|     |               |                           |
|-----|---------------|---------------------------|
| 11. |               |                           |
|     | Ontvangen op: | 10 maart 2023             |
|     | Onderwerp:    | Ligging woning Onderweg 0 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Het nieuw te bouwen huis (Onderweg/Bovenmolenweg) staat pal in de binnenbocht en ontnemt het zicht vanaf de Onderweg op de Bovenmolenweg. Verzocht wordt het huis en ook de begroeiing in de tuin verder van de hoek weg te houden. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij deze locatie van de nieuw te bouwen woning aanpassen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verplaatst.</p> <p>Ook wij zijn van mening dat het niet gewenst is dat hier in de hoek zicht-belemmerende bouwwerken en begroeiing komt. Dit kan met een bestemmingsplan evenwel niet volledig worden afgedwongen.</p> <p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zullen we vergunningplichtige bouwwerken hier in de voor- en zijtuin verbieden. Wel blijven bepaalde vergunningvrije bouwwerken en begroeiing altijd mogelijk.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft:

- Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning Onderweg 0;
- Toevoegen aanduiding 'erf uitgesloten' aan de voor- en zijtuin van de nieuwe woning.

|     |               |                          |
|-----|---------------|--------------------------|
| 12. |               |                          |
|     | Ontvangen op: | 14 maart 2023            |
|     | Onderwerp:    | Ontwikkeling Molendijk 3 |

### Ingediende zienswijze

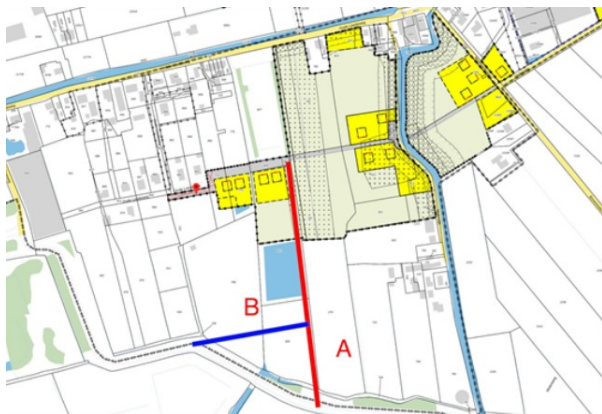
Door reclamanten wordt het volgende naar voren gebracht:

Betrokkenen hebben een zienswijze ten aanzien van het onderdeel onderdeel Molendijk 3 te Pijnacker, van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Het bestemmingsplan voorziet in een weg-bestemming voor een deel van de gronden van het perceel nummer 723. Betrokkenen zijn van mening dat er geen noodzaak is de woningen te ontsluiten via een weg over perceel 723. De woningen worden al ontsloten via de aan te leggen weg die het gebied gaat ontsluiten vanaf de oostzijde. Betrokkenen geven tevens aan dat zij als mede-eigenaar van perceel 896 geen aansluiting op de weg zal toestaan. Daarbij merken zij op dat de ingetekende weg direct naast een al aanwezige weg komt te liggen. Dit is een aantasting van de omgeving. Ze verzoeken daarom het rood-omlijnde gedeelte op de onderstaande afbeelding geen weg-bestemming te geven.



2. In het plan staat beschreven dat de weg op termijn gebruikt kan gaan worden als fietspad. Betrokkenen verzoeken voor het aan te leggen fietspad een ander tracé te kiezen. Zij dienen hiervoor twee suggesties, zoals weergegeven op de onderstaande afbeelding. Met dit alternatief ontstaat een veilige verkeerssituatie voor de fietsers, de huidige bewoners en de bewoners van de geplande woningen.



Hierbij geven betrokkenen meerdere overwegingen. De ligging geeft een mooier alternatief voor recreanten. Het fietspad kan sneller worden gerealiseerd omdat er geen medewerking

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>nodig is van de eigenaar van perceel 834, die ook in deze ronde van Ruimte voor Ruimte niet meedoet. Ook is men niet afhankelijk van de uitkomst van een slepende onteigeningsprocedure van de privéweg van betrokkenen. De alternatieve route is veiliger voor bewoners en gebruikers. De bestaande weg is gelegen in mandelig gebied en is niet ingericht voor gebruik als recreatieve verbinding. In de alternatieve versie weten de toekomstige aanwonenden vooraf dat er een fietspad komt en kunnen ze hiermee rekening houden bij de inrichting tuin en erf.</p> |
| 3. | <p>Een van de bedachte nieuwe kavels is 'voorliggend' gelegen op percelen 904 en 905 (de bestaande woningen). Betrokkenen stellen voor de kavel direct naast perceel 904 te verplaatsen naar de oostzijde van de locatie. Zie onderstaande afbeelding. Zo ontstaan meer harmonie en wordt zonder naderen de hinder voor percelen 904 en 905 sterk verminderd.</p>                                                                                                                        |

### Reactie gemeente

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.+ 2. | <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier kortheidshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene.</p>                                                                                                                                                                         |
| 3.     | <p>Naar onze mening zijn er geen redenen om een woning vanuit het westelijk deel te verplaatsen. De bedachte plaatsing is aanvaardbaar gelet op de afstand tot de andere bestaande woningen. Daarbij wordt verplaatsing van een kavel van het westelijk deel naar het oostelijk deel door ons niet wenselijk geacht. De door betrokkene voorgestelde verplaatsing leidt ertoe dat de woningen in het oostelijk deel dichter op elkaar komen te staan en ook meer in het doorzicht. Daarom gaan we niet mee in deze voorgestelde aanpassing.</p> |

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.



|     |               |                           |
|-----|---------------|---------------------------|
| 13. |               |                           |
|     | Ontvangen op: | 16-03-2023                |
|     |               |                           |
|     | Onderwerp:    | Locatie woning Onderweg 0 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Betrokkene maakt bezwaar tegen de plaatsing van de woning nabij de kruising Onderweg – Bovenmolenweg. Het huis dient meer richting de Oude Leedeweg te worden geplaatst. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij deze locatie van de nieuw te bouwen woning aanpassen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verplaatst.</p> <p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zullen we vergunningplichtige bouwwerken hier in de voor- en zijtuin verbieden. Wel blijven bepaalde vergunningvrije bouwwerken en begroeiing altijd mogelijk.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Conclusie**

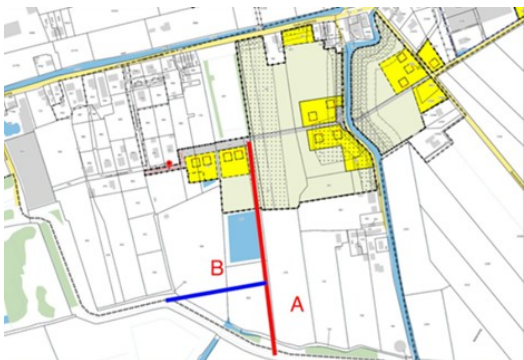
De zienswijze geeft aanleiding bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft:

- Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning Onderweg 0;
- Toevoegen aanduiding 'erf uitgesloten' aan de voor- en zijtuin van de nieuwe woning.

|     |               |                          |
|-----|---------------|--------------------------|
| 14. |               |                          |
|     | Ontvangen op: | 17 maart 2023            |
|     | Onderwerp:    | Ontwikkeling Molendijk 3 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p>Betrokkenen merken op dat in het bestemmingsplan een wegbestemming is opgenomen die vooral is bedoeld als toekomstige fietsverbinding van de Onderweg naar de Akerdijkseweg. Betrokkenen verzoeken een alternatief traject te kiezen; alternatief A. of B. zoals hieronder afgebeeld. Hiermee ontstaat een verkeersveilige situatie voor fietsers en (huidige) bewoners. De nu opgenomen wegbestemming kan vervolgens gedeeltelijk komen te vervallen.</p>  <p>Betrokkenen geven aan dat de weg straks geen functie zal hebben aangezien zij als eigenaren geen toestemming zullen verlenen voor de aansluiting van de 'spookweg' op hun weg. Ook merken betrokkenen op dat op de percelen 905 en 904 al een weg ligt. De nieuwe weg komt hier direct en parallel aan te liggen. Dit is een aantasting van de omgeving.</p> <p>Ook geven betrokkenen diverse argumenten voor een alternatief tracé van het fietspad. Het fietspad kan sneller worden gerealiseerd omdat er geen medewerking nodig is van de eigenaar van perceel 834, die ook in deze ronde van de regeling Ruimte voor Ruimte niet meedoet. Het fietspad ligt op grond van de ontwikkelende partij en kan zodoende snel wordengerealiseerd. Ook is men niet afhankelijk van de uitkomst van een ingewikkelde onteigeningsprocedure van de privéweg van betrokkenen.</p> <p>De alternatieve route is veiliger voor bewoners en gebruikers. De bestaande weg is gelegen in mandelig gebied en is niet ingericht voor gebruik als recreatieve verbinding. In de alternatieve versie weten de toekomstige aanwonenden vooraf dat er een fietspad komt en kunnen ze hiermee rekening houden bij de inrichting tuin en erf. Ook is de ligging van de alternatieve route landschappelijk in te passen en aantrekkelijker voor recreanten.</p> |
| 2. | <p>Er is in het plan gekozen vier kavels links en twee kavels rechts te maken. De vorm van de kavels links wijkt sterk af van de kavels rechts. Betrokkenen stellen voor de kavel direct naast perceel 904 te verplaatsen naar de oostzijde van de locatie. Zie onderstaande</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

afbeelding. Zo ontstaan meer harmonie en wordt, zonder nadelen, de hinder voor percelen 833, 904 en 905 sterk verminderd. Ook wordt de privacy sterk verbeterd.



Hierbij geven betrokkenen diverse argumenten. Zo merken ze op dat, ondanks de aanduiding op het achterste deel van de bestemming, er in de toekomst minder uitzicht zal zijn. Ook geven ze aan dat de woning (perceel 904) bij aankoop volledig vrij lag. Er was geen sprake van burens of toekomstige burens.

3. *Deze zienswijze is alleen relevant als aan punt 2 van de zienswijze niet tegemoet wordt gekomen.*

De kavel direct naast perceel 904 is een aanduiding opgenomen waardoor het niet toegestaan is bouwwerken en/of gebouwen te realiseren op de achterste 15 meter van de kavel. Verzocht wordt de plaats van deze aanduiding te verleggen. De gewenste locatie is aan de westzijde van de kavel over een lengte van 25 meter en een breedte van 15 meter; zoals hieronder ingetekend.



## Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier kortheidshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene.                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. | Naar onze mening zijn er geen redenen om een woning vanuit het westelijk deel te verplaatsen. De bedachte plaatsing is aanvaardbaar gelet op de afstand tot de andere bestaande woningen. Daarbij wordt verplaatsing van een kavel van het westelijk deel naar het oostelijk deel door ons niet wenselijk geacht. De door betrokkene voorgestelde verplaatsing leidt ertoe dat de woningen in het oostelijk deel dichter op elkaar komen te staan en ook meer in het doorzicht. Daarom gaan we niet mee in deze voorgestelde aanpassing.                                             |
| 3. | Wij kunnen ons vinden in het verplaatsen van de door betrokkene genoemde aanduiding. De locatie die nu wordt voorgesteld vinden wij echter niet gewenst. De locatie die wij voorstellen is gelegen in het westelijk deel van het perceel tussen de kavelgrens en een lijn in het verlengde van de zijgevel van de woning. De noordelijke grens bevindt zich op drie meter achter de achtergevel. Dit geeft de toekomstige bewoners de mogelijkheid om de woning vergunningsvrij uit te breiden met een uitbouw aan de zijkant of de achterzijde met een diepte van maximaal 3 meter. |

## Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijzigingen betreffen:

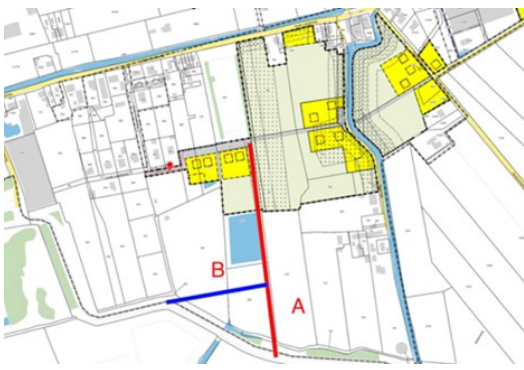
- Een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.
- Aanpassen ligging aanduiding 'erf uitgesloten.

|     |               |                          |
|-----|---------------|--------------------------|
| 15. |               |                          |
|     | Ontvangen op: | 19 maart 2023            |
|     | Onderwerp:    | Ontwikkeling Molendijk 3 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p>Het bestemmingsplan voorziet in een wegbestemming voor een deel van de gronden van het perceel nummer 723. Betrokkenen vinden deze weg-bestemming moeilijk te begrijpen en overbodig. Daarbij merken zij op dat de ingetekende weg direct naast een al aanwezige weg komt te liggen. Dit is een aantasting van de omgeving.</p> <p>Als mede-eigenaar van de mandelige weg (perceel 896) zullen zij geen toestemming geven de weg aan te laten sluiten op de aanwezige mandelige weg. Dit maakt de voorgenomen weg doelloos en onbruikbaar. Ook merken ze op dat het vrije uitzicht onnodig wordt belemmerd en aangetast en het omgevingsbeeld wordt verstoord. Daarnaast zal de weg zorgen voor verstoring van de privacy, wat zij onwenselijk achten.</p> <p>Ze verzoeken daarom de gemeente het rood-omlijnde gedeelte op de onderstaande afbeelding geen weg-bestemming te geven.</p>  |
| 2. | <p>Betrokkenen stellen voor de kavel direct naast perceel 904 te verplaatsen naar de oostzijde van de locatie. Zie onderstaande afbeelding. Zo ontstaan meer harmonie en wordt, zonder nadelen, de hinder voor percelen 833, 904 en 905 sterk verminderd. Ook wordt de privacy sterk verbeterd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. | <p>In het plan staat beschreven dat de nieuw aan te leggen weg is bedacht om in de toekomst als fietspad te kunnen fungeren tussen de Onderweg en de Ackerdijkseweg. Betrokkenen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>stellen een alternatief tracé voor dit fietspad voor met twee opties (A en B. zie afbeelding)</p> <p>.</p>  <p>Voor de onderbouwing van dit voorstel geven betrokkenen meerdere argumenten. Zo wijzen ze op de veiligheid van kinderen, bewoners en huisdieren. Merken ze op dat wielerveletoetsen en elektrische fietsen zullen zorgen voor gevaarlijke situaties, en is de mandelige weg te smal om alle verkeer te kunnen combineren. Ook vanuit recreatief oogpunt zijn de alternatieven mooier. In de alternatieve versie weten de toekomstige aanwonenden vooraf dat er een fietspad komt en kunnen ze hiermee rekening houden bij de inrichting tuin en erf. Door het fietspad mee te nemen in de ontwikkeling kan het snel worden gerealiseerd. Ook wordt met deze keuze een complexe en frustrerende rechtsgang voorkomen.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Reactie gemeente

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.+3. | Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier kortheidshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene.                                                                                                                                                                         |
| 2.    | Naar onze mening zijn er geen redenen om een woning vanuit het westelijk deel te verplaatsen. De bedachte plaatsing is aanvaardbaar gelet op de afstand tot de andere bestaande woningen. Daarbij wordt verplaatsing van een kavel van het westelijk deel naar het oostelijk deel door ons niet wenselijk geacht. De door betrokkene voorgestelde verplaatsing leidt ertoe dat de woningen in het oostelijk deel dichter op elkaar komen te staan en ook meer in het doorzicht. Daarom gaan we niet mee in deze voorgestelde aanpassing. |

## Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 16. |  |  |
|-----|--|--|

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Ontvangen op: | 19 maart 2023         |
| Onderwerp:    | Woningbouw Oude Leede |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Betrokkene merkt op dat de communicatie rondom het bestemmingsplan te wensen overlaat. Ook heeft hij kritiek over de wijze waarop men tijdens een informatieavond te woord werd gestaan. Dat de gemeente belanghebbende is in deze zaak maakt het voor hem lastig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2. | <p>Betrokkene vraagt zich af wat de noodzaak is van het bestemmingsplan. De huidige bestemmingsplannen voorzien al in woningbouw op de plaats van glastuinbouwbedrijven. Hij vreest voor de bouw van meer woningen in Oude Leede in een later stadium. Dat is voor hem onacceptabel.</p> <p>Daarbij merkt betrokkenen op dat de gemeente zou sieren ook te voorzien in meer op modale burgers gerichte woningbouw.</p> <p>Een punt van zorg is de verkeerstoemane op de Oude Leedeweg / Zuideindseweg door de toename van het aantal woningen. Deze wegen zijn niet geschikt voor intensief verkeer, mede door de grote hoeveelheid op staal gefundeerde huizen valk langs de weg. Daarnaast is de veiligheid van fietsers in het geding op de smalle wegen.</p> <p>Verder vindt betrokkene dat de gemeente kansen laat liggen op gebied van aardwarmte, energieopslag en duurzaam bouwen.</p> |
| 3. | <p>Bezwaren specifiek m.b.t. Molendijk 3, Bovenmolenweg 6 en Oude Leedeweg 159.</p> <p>Betrokkene merkt op dat de Molendijk te smal is om een goede ontsluiting voor de nieuwe woningen te bieden. Er zijn andere mogelijkheden, bijvoorbeeld via Oude Leedeweg 159 of langs het trapveldje. Ook ziet betrokkene geen reden om twee woningen van het plan Oude Leedeweg 159 te ontsluiten via de Molendijk.</p> <p>Betrokkene ziet nergens in de plannen hoe rekening gehouden gaat worden met bodemtrillingen door bouwverkeer en heikwerkzaamheden en de impact daarvan op de vele op staal gefundeerde huizen. Betrokkene merkt op dat in de plannen niet voorzien wordt in openbare parkeergelegenheid. Deze is nu al onvoldoende.</p> <p>De bedachte brug over de vaart is voor betrokkene onaanvaardbaar. Deze heeft geen toegevoegde waarde.</p>                                        |

### Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | De wijze waarop we over dit bestemmingsplan hebben gecommuniceerd is in lijn met de wijze waarop we ook over andere bestemmingsplannen communiceren. Zo is het plan aangekondigd via de gemeentelijke website, het Gemeenteblad, en de gemeentepagina in het lokale weekblad. Vervolgens is er een inloopavond gehouden in het gemeentehuis. Dat betrokkene kritiek heeft over de wijze waarop men hier te woord is gestaan betreuren wij. |
| 2. | De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in het feit dat enkele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

ondernemers hebben aangegeven bedrijven te beëindigen en glasopstanden te willen slopen, en hiervoor in de plaats enkele woningen te willen bouwen. Dit om het slopen en saneren te bekostigen. Omdat deze ontwikkelingen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van ons landelijk gebied zijn wij, onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan dergelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is noodzakelijk om aan de ene kant de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw die nu op de meeste grond rust te verwijderen en aan de andere kant de bouw van compensatiewoningen mogelijk te maken. Het berust op een misverstand dat het huidige bestemmingsplan al mogelijkheden biedt voor het bouwen van woningen ter plaatse van de glastuinbouwbedrijven. Als gemeente zijn we heel terughoudend met het bouwen van woningen in het groene buitengebied. De regeling Ruimte voor Ruimte is één van de weinige manieren waarop woningen in het buitengebied kunnen worden toegevoegd. Door de sloop van de kassen en bedrijfsgebouwen en het in plaats daarvan mogelijk maken van enkele compensatiewoningen verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Het verhard oppervlak neemt af, de mate van bebouwing neemt af en er ontstaan doorzichten op het achterliggende landschap. Ten aanzien van de opmerking over meer op modale burgers gerichte woningbouw merken we het volgende op. De gemeente maakt deze regeling mogelijk, maar het zijn de ondernemers die deze uiteindelijk uitvoeren. In ruil voor de sloop van het bedrijf wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om één of meerdere woningen te bouwen. Naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maakt de regeling het ook financieel mogelijk om het bedrijf te stoppen en te slopen. De grootte van woningen in het buitengebied is beperkt tot een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. In de praktijk zien we dat de meeste eigenaren de maximale bouwmogelijkheden benutten. Deze woningen zijn inderdaad niet bereikbaar voor een modaal inkomen. Op andere plekken in de gemeente worden deze overigens wel gerealiseerd en zijn woningen, zowel huur als koop, in allerlei groottes en prijsklassen te vinden. Aanvullend daarop heeft de gemeenteraad aan het college verzocht om te verkennen of en op welke wijze het bij eventuele toekomstige toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte mogelijk zou zijn om meer betaalbare woningen te realiseren.

De woningen die nu gebouwd worden moeten aan het bouwbesluit voldoen. Hieraan wordt de vergunningaanvraag ook getoetst. Het bouwbesluit is het wettelijk kader waaraan eenieder die gaat bouwen aan moet voldoen. Het bouwbesluit is de afgelopen jaren steeds strenger geworden als het gaat om duurzaam bouwen. De woningen moeten aardgasloos gebouwd worden en zijn bijna energieneutraal. Het bestemmingsplan kan overigens geen extra eisen opleggen ten aanzien van dergelijke bouwregels.

3. Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier kortheidshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene.

Aspecten zoals bouwverkeer en heiwerkzaamheden kunnen niet worden gereguleerd in een bestemmingsplan. Deze zaken worden meegenomen bij de verlening van de omgevingsvergunningen die nodig zijn voor de sloop en bouwwerkzaamheden.

Zoals bij elke nieuwe ontwikkeling dient parkeren te worden opgelost op eigen terrein. De betrokken kavels zijn hiervoor groot genoeg. Er is daarom geen aanleiding om te voorzien in extra parkeergelegenheid in de openbare ruimte.



Een brug over de vaart is niet nieuw. Deze is op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk. Dat betrokkene de brug onaanvaardbaar acht, nemen wij voor kennisgeving aan.

**Conclusie**

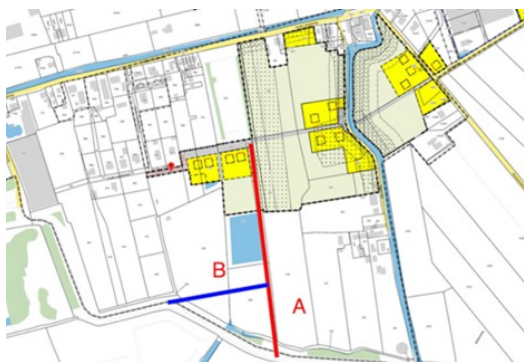
De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.

|     |               |                                |
|-----|---------------|--------------------------------|
| 17. |               |                                |
|     | Ontvangen op: | 19 maart 2023                  |
|     | Onderwerp:    | Ontwikkeling nabij Molendijk 3 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Betrokkene merkt op dat in het bestemmingsplan een wegbestemming is opgenomen die vooral is bedoeld als toekomstige fietsverbinding van de Onderweg naar de Ackerdijkseweg. Betrokkenen verzoeken een alternatief traject te kiezen; alternatief A. of B. zoals hieronder afgebeeld. Hiermee ontstaat een verkeersveilige situatie voor fietsers en (huidige) bewoners. De nu opgenomen wegbestemming kan vervolgens gedeeltelijk komen te vervallen.



Betrokkene geeft aan dat de weg straks geen functie zal hebben aangezien hij als eigenaar geen toestemming zal verlenen voor de aansluiting van de 'spookweg' op hun weg. Ook merken betrokkenen op dat op de percelen 905 en 904 al een weg ligt. De nieuwe weg komt hier direct en parallel aan te liggen. Dit is een aantasting van de omgeving.

Ook geeft betrokkene diverse argumenten voor een alternatief tracé van het fietspad. Het fietspad kan sneller worden gerealiseerd omdat er geen medewerking nodig is van de eigenaar van perceel 834, die ook in deze ronde van de regeling Ruimte voor Ruimte niet meedoet. Het fietspad ligt op grond van de ontwikkelende partij en kan zodoende snel wordengerealiseerd. Ook is men niet afhankelijk van de uitkomst van een ingewikkelde onteigeningsprocedure van de privéweg van betrokkene.

De alternatieve route is veiliger voor bewoners en gebruikers. De bestaande weg is gelegen in mandelig gebied en is niet ingericht voor gebruik als recreatieve verbinding. In de alternatieve versie weten de toekomstige aanwonenden vooraf dat er een fietspad komt en kunnen ze hiermee rekening houden bij de inrichting tuin en erf. Ook is de ligging van de alternatieve route landschappelijk in te passen en aantrekkelijker voor recreanten.

2. Er is in het plan gekozen vier kavels links en twee kavels rechts te maken. De vorm van de kavels links wijkt sterk af van de kavels rechts. Betrokkene stelt voor de kavel direct naast perceel 904 te verplaatsen naar de oostzijde van de locatie. Zie onderstaande afbeelding. Zo ontstaan meer

harmonie en wordt, zonder nadelen, de hinder voor percelen 833, 904 en 905 sterk verminderd. Ook wordt de privacy sterk verbeterd.



Hierbij geeft hij diverse argumenten. Zo merkt hij op dat, ondanks de aanduiding op het achterste deel van de bestemming, er in de toekomst minder uitzicht zal zijn. Ook geven ze aan dat de woning (perceel 904) bij aankoop volledig vrij lag. Er was geen sprake van burens of toekomstige burens.

3. *Deze zienswijze is alleen relevant als aan punt 2 van de zienswijze niet tegemoet wordt gekomen.*

De kavel direct naast perceel 904 is een aanduiding opgenomen waardoor het niet toegestaan is bouwwerken en/of gebouwen te realiseren op de achterste 15 meter van de kavel. Verzocht wordt de plaats van deze aanduiding te verleggen. De gewenste locatie is aan de westzijde van de kavel over een lengte van 25 meter en een breedte van 15 meter; zoals hieronder ingetekend.



## Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier kortheidshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene.                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. | Naar onze mening zijn er geen redenen om een woning vanuit het westelijk deel te verplaatsen. De bedachte plaatsing is aanvaardbaar gelet op de afstand tot de andere bestaande woningen. Daarbij wordt verplaatsing van een kavel van het westelijk deel naar het oostelijk deel door ons niet wenselijk geacht. De door betrokkene voorgestelde verplaatsing leidt ertoe dat de woningen in het oostelijk deel dichter op elkaar komen te staan en ook meer in het doorzicht. Daarom gaan we niet mee in deze voorgestelde aanpassing.                                             |
| 3. | Wij kunnen ons vinden in het verplaatsen van de door betrokkene genoemde aanduiding. De locatie die nu wordt voorgesteld vinden wij echter niet gewenst. De locatie die wij voorstellen is gelegen in het westelijk deel van het perceel tussen de kavelgrens en een lijn in het verlengde van de zijgevel van de woning. De noordelijke grens bevindt zich op drie meter achter de achtergevel. Dit geeft de toekomstige bewoners de mogelijkheid om de woning vergunningsvrij uit te breiden met een uitbouw aan de zijkant of de achterzijde met een diepte van maximaal 3 meter. |

## Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelpplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijzigingen betreffen:

- Een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.
- Aanpassen ligging aanduiding 'erf uitgesloten.

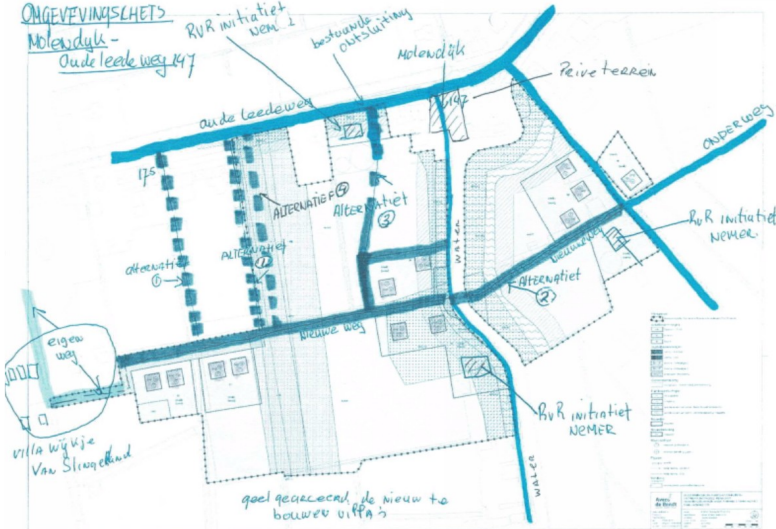
|     |               |                                |
|-----|---------------|--------------------------------|
| 18. |               |                                |
|     | Ontvangen op: | 18 maart 2023                  |
|     | Onderwerp:    | Ontwikkelingen nabij Molendijk |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p>Betrokkenen zijn bewoners van een woning gelegen aan de Oude Leedweg, op de hoek met de Molendijk. Zij merken op dat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 12 woningen op vier verschillende locaties in de nabijheid van hun woning (Molendijk 3, Oude Leedeweg 159, Bovenmolenweg 6 en Onderweg 0). Daarbij wordt de Molendijk aangemerkt als ontsluitingsweg voor 11 van deze woningen. Het bevreemd hen dat de locatie Bovenmolenweg wordt ontsloten via de Molendijk.</p> <p>Daarbij wordt er in het bestemmingsplan een weg aangelegd waarmee ook de bestaande villawijk aan de Oude Leedeweg straks wordt ontsloten via de Molendijk. Dat de Molendijk straks voor veel nieuwe woningen een ontsluitingsweg gaat vormen is iets waar betrokkenen zich niet mee kunnen verenigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2. | <p><i>Onuitvoerbaar bestemmingsplan</i></p> <p>Betrokkenen zijn gedeeltelijk eigenaar van de Molendijk. De gemeente is geen eigenaar van deze weg. Daardoor kan de gemeente niet beslissen over de het verkeer dat over de Molendijk gaat. Naar mening van betrokkene kan de Molendijk niet worden aangemerkt als een weg en evenmin als een openbare weg zoals bedoeld in de Wegenwet. Betrokkenen onderbouwen dit mede met behulp van jurisprudentie.</p> <p>Betrokkenen stelt dat omdat de Molendijk geen openbare weg is hoeven de eigenaren als rechthebbende van de weg geen verkeer te duiden als bedoeld in artikel 14 van de Wegenwet. Het is daarom aan hen om te bepalen of ze verkeer op het perceel al dan niet toestaan. Betrokkenen zijn niet voornemens toestemming te verlenen om de Molendijk voor eenieder toegankelijk te laten zijn. Zij staan geen ander verkeer toe dan het huidige bestemmingsverkeer. Dit betekent dat de nieuwe woningen onbereikbaar worden. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee vanwege een evident privaatrechtelijke beperking onuitvoerbaar.</p> |
| 3. | <p><i>Ontoelaatbaar zware belasting in de bouwfase</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan heeft een toename van bouwverkeer tot gevolg. Betrokkenen merken op dat het een ontoelaatbare belasting voor hun huis tot gevolg heeft. Het huis is niet onderheid en kwetsbaar voor verzakking en breuken. De vele vrachtwagens die ter uitvoering van het bestemmingsplan zullen worden gebruikt zullen trillingen veroorzaken waardoor het huis schade gaat oplopen. Er is ten onrechte geen onderzoek verricht naar de gevolgen van het huis voor bouwverkeer. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.</p> <p>Daarnaast merken betrokkenen op dat het lastig zal worden aan te tonen wie deze schade veroorzaakt en aansprakelijk kan wordengesteld. Ze merken op dat de gemeente ten onrechte geen waarde heeft gehecht aan hun belangen.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4. | <p><i>Ontoelaatbare verhoging van verkeersbewegingen</i></p> <p>Op dit moment zijn er zeven woningen en één glastuinbouwbedrijf die ontsluiten via de Molendijk. Betrokkenen stellen dat in de toekomstige situatie worden er in ieder geval acht woningen ontsloten via de Molendijk. Dit naast de tien woningen uit de bestaande villawijk van Slingeland. Het totaal antal woningen komt hiermee, volgens betrokkenen, op 25. De bijbehorende verkeerstoename is onaanvaardbaar in het kader van de verkeersveiligheid.</p> <p>De Molendijk is smal (2,90 meter) en heeft geen bermen. Passerende autos hebben geen uitwijkmogelijkheid. Dit zal leiden tot onveilige situaties en zelfs ongelukken. Betrokkenen vinden het onbegrijpelijk dat deze smalle weg is bedacht als ontsluitingsweg. Zeker ook gelet op het bouwverkeer wat hierover moet ontsluiten. Ze merken op dat in de huidige situatie al onveilige situaties leidt en ook tot ongelukken.</p> <p>Betrokkenen zijn van mening dat de gemeenteraad hiermee geen rekening heeft gehouden. De beschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan is volgens hen niet juist. Zij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een groe toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook het geplande fietspad ter hoogte van de Onderweg zal leiden tot extra verkeersbewegingen over een te snalle gevaarlijke weg die de Molendijk is.</p> <p>Betrokkenen stellen dat niet onderzocht is of het toenemende wegverkeer leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor het woon en leefklimaat. Dit is volgens hen in strijd met de benodigde zorgvuldigheid en het motiveringsbeginsel. Ze stellen dat de gemeente niet zonder dit onderzoek tot de conclusie had kunnen komen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is daarmee ten onrechte vastgesteld.</p> |
| 5. | <p><i>Geen c.q. onjuiste belangenafweging</i></p> <p>Betrokkenen merken opdat nergens uit het plan volgt dat met de belangen van betrokkenen rekening is gehouden. Ook zijn zij niet betrokken geweest bij de planvorming, terwijl hun perceel als ontsluitingsweg heeft te gelden. Het niet meenemen van de belangen is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.</p> <p>Het lijkt alsof de gemeente alleen oog heeft voor het grote financiële belang van de initiatiefnemers en van de gemeente. Betrokkenen worden aangetast in hun woongenot, en eigendomsrecht en lopen risico op schade aan de woning. Het groot nadelig (financieel) belang van betrokkenen is naar hun mening niet meegewogen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. | <p><i>Ontoelaatbare zware belasting van de Molendijk</i></p> <p>Betrokkenen geven aan dat geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van het toenemende wegverkeer voor de Molendijk zelf. De Molendijk is een kwetsbare dijk. Deze is niet voorzien van beschoeiingen en kwetsbaar voor het beoogde gebruik met bouwverkeer. Dit verkeer heeft mogelijk scheuren in de weg tot gevolg. Zij verwijzen naar de Bovenmolenweg waar de gevolgen van bouwverkeer zichtbaar zijn.</p> <p>Het ten onrechte niet onderzoeken of de Molendijk de verkeersbelasting aan kan die het ontwerpbestemmingsplan veroorzaakt is in strijd met het zorgvuldigheids- en</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>motiveringsbeginsel. Ze stellen dat het bestemmingsplan daarom niet vastgesteld had kunnen worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7. | <p><b>Alternatieven</b></p> <p>Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en een andere ontsluiting te realiseren dan de thans gekozen ontsluiting via het perceel van betrokkenen.</p> <p>Hiervoor dragen zij een aantal alternatieven aan. Deze zijn in de onderstaande figuur weergegeven en worden daarna kort beschreven.</p>  <p><b>Alternatief 1:</b> langs het trapveldje (ter hoogte van Oude Leedeweg 175) loopt een oude landweg. Deze kan worden gebruikt als ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen. Mocht gebruik van deze weg leiden tot overlast voor de nabijgelegen woningen, zou deze weg kunnen worden verplaatst naar de andere zijde van het trapveldje.</p> <p><b>Alternatief 2:</b> betrokkenen wijzen op de wens om (op termijn) een fietspad aan te leggen vanaf de Onderweg, met een nieuw aan te leggen brug naar de nieuw te bouwen woningen. Voorgesteld wordt dit te gaan gebruiken als ontsluitingsweg. Ze wijzen erop dat de fietspaden die recentelijk zijn aangelegd veelal breder zijn dan de Molendijk is. Daarmee vormt dit een betere en veiliger ontsluitingsweg dan de Molendijk. Deze ontsluiting belast alleen de initiatiefnemers en de gemeente (financieel) zelf, en niet omwonenden.</p> <p><b>Alternatief 3:</b> dit alternatief loopt via de bestaande ontsluiting van één van de initiatiefnemers zelf, te weten, het bestaande tuinbouwbedrijf aan de Oude Leedeweg 159.</p> <p><b>Alternatief 4:</b> betreft een nog aan te leggen ontsluitingsweg over het weiland van de initiatiefnemer, ter hoogte van Oude Leedeweg 173.</p> <p>Betrokkenen stellen voor dat de ontsluiting wordt aangepast naar één van de vier genoemde alternatieven. Deze gaan allen via eigendom van de gemeenten en/of de initiatiefnemers. Dit sluit aan bij de werkwijze die ook bij andere Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen is gevolgd. Daar is steeds een ontsluitingsweg gerealiseerd door de initiatiefnemers en deze is verkocht aan de nieuwe eigenaren van de kavels.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Het argument dat door de gemeente is genoemd dat het redelijk is gebruik te maken van de bestaande Molendijk in plaats van het aanleggen van een nieuwe weg vinden betrokkenen onredelijk. Alleen de initiatiefnemer en de gemeente hebben immers financieel voordeel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8. | <p><i>Geen overleg</i></p> <p>Betrokkenen geven aan verbaasd te zijn dat de initiatiefnemer en/of de gemeente op geen enkele manier overleg heeft gevoerd met betrokkenen. Ze hoorden bij toeval over de overeenstemming tussen de initiatiefnemers en de gemeente. Opmerkelijk aangezien de beoogde ontsluiting wordt voorzien via het perceel van betrokkenen.</p> <p>In januari 2023 hebben betrokkenen gevraagd waarom niet één van de alternatieven is gekozen. In reactie hierop is gesteld dat de alternatieven veel duurder zijn en naar mening van de gemeentelijk vertegenwoordiger, de Molendijk een openbaar publiek toegankelijke weg is, waarbij de natuur via deze weg het minste wordt belast. Betrokkenen hebben hiervoor uiteengezet dat zij het niet eens zijn met dit standpunt. Zij vinden het zeer kwalijk dat en onwenselijk dat de gemeente ons niet eerder heeft betrokken en naar alternatieven heeft willen luisteren.</p> <p>Betrokkenen geven aan te hebben begrepen dat initiatiefnemer meent een recht te hebben over hun grond te mogen gaan. Hiervoor is hen geen onderbouwing bekend. Zij herhalen dat de op basis van kadastrale gegevens er geen recht is de Molendijk te gebruiken zoals voorzien.</p> <p>Tot slot geven ze aan dat zij het onredelijk vinden dat zij op basis van de reactie van de initiatiefnemer en de vertegenwoordiger van de gemeente, mede vanwege het ontbreken van enig vooroverleg, nu gedwongen voelen om kosten te maken, onder meer voor het inschakelen van juridische bijstand.</p> |

## Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Zoals beschreven in paragraaf 1.1 van deze Nota wordt voorgesteld de verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wij verwachten met deze wijziging tegemoet te komen aan de zienswijze die door betrokkenen is ingediend.</p> <p>Evenwel zijn wij van mening dat de zienswijze op verschillende onderdelen inhoudelijk niet juist is. Om misverstanden nu en in de toekomst te voorkomen geven wij daarom hieronder onze reactie op de ingediende zienswijze.</p>                                                                                                                                 |
| 1. | <p>Het bestemmingsplan voorziet, zoals betrokkenen aangeven, inderdaad in de bouw van twaalf woningen in de nabijheid van hun perceel. De Molendijk vormt echter voor niet meer dan acht van deze nieuwe woningen de ontsluiting.</p> <p>Het gaat om de zes woningen op de locatie Molendijk 3 en twee woningen op de locatie Oude Leedeweg 159. De drie nieuwe woningen op de locatie Bovenmolenweg 6 en de woning Onderweg 0 ontsluiten straks op de Bovenmolenweg en niet op de Molendijk. Ook zullen de bestaande woningen aan de Oude Leedeweg (locatie Slingerland) niet ontsloten via de Molendijk. Dit is ook in het ontwerpbestemmingsplan niet aan de orde geweest.</p> |



2. Anders dan betrokkenen stellen is de Molendijk naar onze mening weldegelijk een openbare weg ook al is deze in eigendom en beheer bij particulieren. Hiervoor hebben wij de volgende argumenten.

Op grond van de Wegenwet is een weg in beginsel niet openbaar. Echter indien zich één van de volgende situaties voordoet mag een weg worden aangemerkt als openbaar in de zin van artikel 4 lid 1 van de Wegenwet.

1. Wanneer deze gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor eenieder toegankelijk is;
2. Wanneer deze gedurende tien achtereenvolgende jaren voor eenieder toegankelijk is en gedurende die tijd is onderhouden door het Rijk, de Provincie of de gemeente;
3. Wanneer de eigenaar daaraan de bestemming van openbare weg heeft toegekend.

Het onder 1 en 2 bepaalde lijdt uitzondering wanneer lopende de termijn van dertig of tien jaar, gedurende een tijdvak van ten minste één jaar duidelijk kenbaar is gemaakt dat de betreffende weg slechts met toestemming van de grondeigenaar toegankelijk is (artikel 4 lid 2 Wegenwet), bijvoorbeeld door bij aanvang van het gebruik een aanduiding te plaatsen met de tekst "eigen weg" of "private weg".

Bij de Molendijk is er sprake van een situatie als beschreven onder 1. Gedurende minimaal dertig achtereenvolgende jaren is eenieder in de feitelijke mogelijkheid geweest om de weg te betreden. Voor eenieder was niet duidelijk kenbaar dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een "eigen terrein". Kortom de weg is al minimaal een aaneengesloten periode van dertig jaar voor eenieder toegankelijk.

Op grond van artikel 7 van de Wegenwet heeft een weg opgehouden openbaar te zijn indien:

- de weg dertig jaar achterelkaar niet voor iedereen toegankelijk is geweest;
- of als het bevoegd gezag de weg aan de openbaarheid heeft onttrokken.

De Molendijk is al minimaal dertig jaar voor iedereen toegankelijk en is door het bevoegd gezag niet onttrokken uit de openbaarheid. Kortom de Molendijk is een openbare weg zoals bedoeld in artikel 7 van de Wegenwet.

Daarnaast wordt op grond van artikel 49 van de Wegenwet een weg als openbaar aangemerkt als deze op de wegenlegger voorkomt. De wegenlegger heeft uitsluitend betrekking op wegen gelegen buiten de bebouwde kom waar in het geval van de Molendijk sprake van is.

*"Een weg, welke op den legger voorkomt, wordt aangemerkt als te zijn openbaar onder geen andere dan de uit den legger blijkende beperkingen in het gebruik, tenzij bewezen mocht worden dat na de vaststelling van den legger of na de wijziging, waarbij de weg op den legger is gebracht, de weg heeft opgehouden openbaar te zijn."*

Aangezien de Molendijk is opgenomen op de wegenlegger bestaat het rechtsvermoeden dat de weg openbaar is in de zin van de Wegenwet. Zoals hierboven genoemd is er daarbij geen sprake van dat na vaststelling of wijziging van de desbetreffende legger, de weg heeft opgehouden openbaar te zijn.

Resumé:

Anders dan door betrokkenen wordt gesteld is de Molendijk een openbare weg. Er is derhalve geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | De zorgen van betrokkenen ten aanzien van de mogelijke gevolgen van het bouwverkeer hebben wij ons ter harte genomen. Dit is een van de redenen waarom wij hebben gekozen voor een aangepaste verkeersstructuur zoals beschreven in paragraaf 1.1 van deze Nota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4. | <p>Ook op basis van het ontwerpbestemmingsplan zou het aantal nieuwe woningen dat in de toekomstige situatie zal ontsluiten via de Molendijk beduidend lager zijn dan het aantal van vijftientwintig dat door betrokkenen wordt gesuggereerd.</p> <p>Zoals eerder genoemd komen er -op basis van de ontsluiting zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan- acht woningen bij. Hier staat tegenover dat een glastuinbouwbedrijf dat nu ontsluit via de Molendijk, wordt gesaneerd. Dit laatste leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. En zeker ook tot een afname van het aantal vrachtwagen bewegingen.</p> <p>De komst van de fietsroute die aansluit op de Molendijk kan inderdaad leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Naar onze mening is deze toename van fietsbewegingen aanvaardbaar.</p>                                                                                      |
| 5. | <p>Betrokkenen merken op dat hun belangen niet zijn meegewogen. Ze wijzen hierbij in bijzonder op het woongenot, de eigendomssituatie en het risico op schade aan de woning. De ontsluiting van een achttal woningen via de Molendijk zal gevolgen hebben voor betrokkenen. Zij wonen immers nabij de Molendijk. De veranderingen zijn naar onze mening aanvaardbaar.</p> <p>Ten aanzien van de eigendomssituatie hebben we hiervoor opgemerkt dat wij een afwijkend standpunt hebben ten aanzien van de openbaarheid van de Molendijk. In het verlengde hiervan is er naar onze mening geen sprake van een aantasting van de eigendomsrechten.</p> <p>Voor wat betreft het risico op de schade aan de woning als gevolg van bouwverkeer hebben wij hiervoor al het een en ander opgemerkt. Er is mede om deze reden gekozen voor een andere ontsluitingsconstructie dan zoals was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> |
| 6. | Zoals hiervoor al genoemd is de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk aangepast. Ook het bouwverkeer komt straks niet over de Molendijk. De door betrokkenen gevreesde overbelasting van de weg door bouwverkeer zal daarom niet optreden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7. | Zoals genoemd is mede naar aanleiding van deze ingediende zienswijze gekozen voor een andere verkeersstructuur dan was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe structuur is mede geïnspireerd op de alternatieven die door betrokkenen zijn aangedragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. | <p>Voorafgaand aan de start van de procedure van het bestemmingsplan is met de initiatiefnemers besproken dat zij de omgeving informeren over de voorgenomen ontwikkeling, voordat het ontwerpbestemmingsplan openbaar zou worden. De deelnemers aan de regeling Ruimte voor Ruimte zijn initiatiefnemers van het plan en hebben in die zin ook belang bij het informeren van omwonenden. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om te communiceren in het kader van het bestemmingsplan. Wij begrijpen dat betrokkene niet door de initiatiefnemers is geïnformeerd. Iets wat wij betreuen.</p> <p>Op de informatieavond die wij hebben georganiseerd bij de start van de ter inzage legging van</p>                                                                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | het ontwerpbestemmingsplan is door aanwezigen en ons gesproken over de keuzes die gemaakt zijn in het bestemmingsplan. Dat betrokkenen een voorkeur hebben voor een andere ontsluiting is die avond en ook in de zienswijze duidelijk gemaakt. Mede naar aanleiding hiervan hebben wij de verkeersstructuur aangepast. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.

|     |               |                          |
|-----|---------------|--------------------------|
| 19. |               |                          |
|     | Ontvangen op: | 21 maart 2023            |
|     |               |                          |
|     | Onderwerp:    | Ontwikkeling Molendijk 3 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Betrokkene merkt op dat het plan in de huidige vorm wordt gepresenteerd als enig mogelijke optie voor het aantal woningen en de positionering van woningen en wegen. Hij geeft aan dat er meer opties mogelijk zijn. Deze dienen eerst te worden uitgewerkt en voorgelegd voordat tot uitvoering wordt overgegaan.                                                                                                                          |
| 2. | Betrokkene is hier komen wonen vanwege de rust. Er komen nu meer woningen en dat betekent meer geluid, onrust en geluidsoverlast, en ook verkeersbewegingen. Dit is uitermate ongewenst.<br><br>Bij de aankoop heeft men geïnformeerd naar het bestemmingsplan en daar is op geen enkele wijze een beeld gegeven van of geduid op de voorliggende plannen. Dit komt de betrouwbaarheid van de gemeente niet ten goede.                      |
| 3. | Ook vanuit visueel aspect is het uitvoeren van de plannen onwenselijk. Het beeld van landelijk Oude Leede met kassen hoort bij het gebied en is statisch (veranderd niet). Woningbouw verstoort dit beeld en de rust.                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. | De ontsluiting is volkomen onduidelijk, niet of onvoldoende uitgewerkt of onderzocht. Niet alleen tijdens de sloop van kassen en de bouw van woningen, maar ook daarna. Daarmee is dit alles sterk belastend voor omwonenden. Dit is niet gewenst.<br><br>Mogelijke ontsluiting via de insteekweg- of wegen tussen de Oude leedeweg en de woningen Oude leedeweg 189a+b+c+d, 191a+b, 193b+c+d. is onacceptabel en dient vermeden te worden. |
| 5. | Als de gemeente voorstander is van dit plan dient ze ook te zorgen voor een adequate ontsluiting. Zo nodig door het aanleggen van passende infrastructuur.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Reactie gemeente

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.     | De verschillende verkavelingen die zijn opgenomen zijn tot stand gekomen in een overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor ons buitengebied is hierbij telkens uitgangspunt geweest. De verkavelingen geven naar onze mening een goede invulling van de vrijkomende gronden. Wij staan evenwel open voor alternatieven en willen wij deze, wanneer de meerwaarde duidelijk is, ook overnemen. Met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er alternatieve voorstellen gedaan waarbij wij op verschillende voorstellen/zienwijzen positief reageren. |
| 2 + 3. | In Oude Leede wordt al langere tijd ingezet op transformatie van glastuinbouw naar woningbouw; de zogenoemde Ruimte voor Ruimte regeling. Deze transformatie verloopt in fases en wordt telkens geïnitieerd door de eigenaar van de kas. Deze transformatie leveren ruimtelijke kwaliteitswinst en geven het gebied een nieuwe toekomst. Het leidt tot minder bebouwing,                                                                                                                                                                                                                                                     |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>doorzichten en minder bedrijvigheid met bijbehorende verkeersbewegingen.</p> <p>Ook de woningbouw in “De Hoek” is tot stand gekomen door een dergelijke transformatie. Deze is planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan “Lint Oude Leede 2”. Dat het bestemmingsplan niet voorziet in andere Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in de directe nabijheid is correct. Wel beschrijft het bestemmingsplan in de toelichting dat deze transformatie is ingezet en gefaseerd zal worden gecontinueerd.</p>                                             |
| 4 + 5 | <p>De ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen is voorzien in het bestemmingsplan. De door betrokkene genoemde insteekweg naar “De Hoek” wordt niet gebruikt als ontsluitingsweg.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier korthedshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene.</p> |

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023’. De wijziging betreft een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.

|     |               |                                |
|-----|---------------|--------------------------------|
| 20. |               |                                |
|     | Ontvangen op: | 22 maart 2023                  |
|     | Onderwerp:    | Ontwikkeling nabij Molendijk 3 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Betrokkenen dienen een zienswijze in gericht op de projecten in Oude Leede. De bezwaren van betrokkenen richten zich tegen het aanleggen van een (nood) ontsluiting over/langs het trapveldje. Betrokkene stelt dat het aanwezige groen moet worden gehandhaafd.</p> <p>Betrokkenen begrijpen dat een weg wordt aangelegd naar de kavels in "De Hoek". Het doel van deze weg is hen onduidelijk, terwijl de weg aansluit op "hun" mandelige ontsluitingsweg. Ze verzoeken dan ook om nadere toelichting over de plannen en intenties hierover</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze hebben we de bedachte verkeersstructuur rondom de Molendijk en de locatie Slingerland aangepast. Een beschrijving van de nieuw bedachte structuur is gegeven in paragraaf 1.1 van deze Nota, waarnaar wij hier korthedshalve verwijzen. Wij gaan er vanuit hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'. De wijziging betreft een verandering in de verkeersstructuur, zoals beschreven in paragraaf 1.1.

|     |               |               |
|-----|---------------|---------------|
| 21. |               |               |
|     | Ontvangen op: | 22 maart 2023 |
|     | Onderwerp:    |               |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p>Betrokkene is voornemens te gaan bouwen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte op Onderweg 3 en maakt zich zorgen over het te lage bouwpeilhoogte dat wordt voorgeschreven.</p> <p>Het probleem speelt al jaren en betrokkene heeft eerder ook in het kader van de correctieve herziening verzamelplan een zienswijze hierover gegeven en ingesproken bij de gemeenteraad. Dit heeft echter niet geleid tot een verandering in het beleid, daardoor houdt de ellende die hieruit voortvloeit aan.</p> <p>Betrokkene heeft met vijf bewoners van recent gebouwde woningen contact die in de problemen zijn geraakt door het gemeentelijk beleid. De problemen doen zich voor tijdens de nattere periodes en resulteert in ondergelopen kruipruimtes en water tegen de onderzijde van de funderingsvloer, met alle gevolgen van dien. Ook is er angst voor grotere problemen door de verwachte steeds grotere neerslaghoeveelheden en de geplande structurele verhoging van het waterpeil door het Hoogheemraadschap Delfland.</p> <p>Betrokkene verwijst voor het overige naar een bijgevoegde publicatie van STOWA "aanleghoogte van nieuwe woningen in relatie tot wateroverlast" uit 2010 en een artikel van de website <a href="http://www.ftm.nl">www.ftm.nl</a>. Ook heeft betrokkene een foto bijgevoegd van de huidige situatie aan de Onderweg 3.</p> |
| 2. | <p>Betrokkene heeft ingesproken op de hoorzitting van de gemeenteraad op 6 april 2023. Hierbij heeft hij, in aanvulling op de zienswijze, opgemerkt dat het bestemmingsplan voor de locatie Onderweg 3 niet geheel correct zou zijn. Zou er een breedte-lengteverhouding van het bouwvlak in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn het bouwvlak en rooilijn niet correct, zijn van de kavelgrenzen geen afmetingen gegeven, zijn schuren ingetekend en is de nokrichting niet correct.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p>Betrokkene pleit voor een grotere drooglegging bij nieuw te bouwen woningen. Strikt formeel gezien geldt dat de drooglegging niet in een bestemmingsplan wordt gereguleerd. Hiervoor ontbreekt namelijk een wettelijke basis. Met een bestemmingsplan wordt wel geregeld hoe het peil van een woning wordt gedefinieerd. De hoogte van het maaiveld kan hierbij een rol spelen. Ook kan de ophoging van een perceel worden gereguleerd in een bestemmingsplan. Hierdoor heeft de wijze van bestemmen wel invloed op de drooglegging die kan worden bereikt.</p> <p>In het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023" staat in artikel 1 het peil als volgt gedefinieerd. Dit is het punt waarvan uit de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:</p> <p>a. de hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang</p> |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 meter boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld.

Bij de nieuw te bouwen woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte is sprake van een situatie als genoemd onder "b.". De hoogte van het maaiveld bepaald daarmee hoe hoog het peil bij de woning komt.

In artikel 6.5 van het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om gronden met de bestemming 'Wonen' te kunnen ophogen. Op basis van deze regeling is het toegestaan om een kavel op te hogen met 20 cm (ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld). Wanneer men meer wil ophogen moet een vergunning worden aangevraagd. Voorwaarde voor het verlenen van de benodigde vergunning is dat er "geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden". Door deze bepaling voorziet het bestemmingsplan in een mogelijkheid tot ophoging van percelen en wordt tevens gezorgd dat bij deze ophoging rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit die wij in het buitengebied willen borgen.

Bij de beoordeling van een dergelijke vergunningaanvraag wordt door ons gekeken naar de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de ophoging. We letten hierbij op de mate van ophoging, de afwerking aan de randen van het perceel en ook de omliggende gronden. Wanneer wordt gekozen voor een beperkte ophoging en een goede, landschappelijk passende vormgeving is het in principe mogelijk om een perceel op te hogen.

#### *Hoeveel ophoging staan wij toe?*

Zoals genoemd is een ophoging van het maaiveld met 20 centimeter direct toegestaan; zonder vergunning. Voor grotere ophoging is een vergunning noodzakelijk. Gelet op de landschappelijke waarden van het buitengebied is het gewenst om ophogingen te beperken tot het hoogst noodzakelijke.

Om de initiatiefnemers van Ruimte voor Ruimte 2023 vooraf duidelijkheid te geven welke mate van ophoging wij aanvaardbaar vinden is in de verkavelingsstudies voor elk van de locaties een dwarsprofiel met hoogtematen opgenomen. Deze dwarsprofielen zijn ook gekoppeld aan de overeenkomsten die we met de initiatiefnemers zijn aangegaan. Wij zijn in beginsel bereid aan deze ophoging medewerking te verlenen, mits deze landschappelijk wordt ingepast.

#### *Geeft dit voldoende drooglegging?*

Bij het bepalen van de peilhoogtes voor de ruimte voor ruimte ontwikkelingen zijn we uitgegaan van het advies van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap adviseert om het vloerpeil van de woningen aan te leggen op een hoogte van 1,2 m boven het waterpeil met een minimum van 1,0 meter.

Wanneer wordt gebouwd met de peilniveaus uit de genoemde dwarsprofielen is bij elke nieuwe ruimte voor ruimte woning sprake van een drooglegging van tenminste 1 meter.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van betrokkene stellen we voor het peil voor de nieuwe ontwikkelingen niet uit te gaan van de geadviseerde minimale drooglegging van 1 meter, maar van een drooglegging van 1,20 meter. Bij deze drooglegging wordt niet alleen maar gekeken naar de huidige situatie maar ook rekening gehouden met de toekomst (bodemdaling en



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>klimaatverandering).</p> <p>Overigens suggereert betrokkene in zijn zienswijze dat er een structurele verhoging van het waterpeil wordt voorzien. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat hier geen plannen zijn voor verhoging van het waterpeil.</p> <p><i>Betrokkene suggereert andere wijze van meten</i></p> <p>Betrokkene heeft als bijlage bij zijn zienswijze een rapportage gevoegd van STOWA uit 2010. De rapportage doet een suggestie over de wijze waarop het peil bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen bepaald zou moeten worden. Wij hebben kennisgenomen van de rapportage. Wij vertrouwen op de deskundigheid die het Hoogheemraadschap al vele jaren inbrengt. Deze rapportage geeft voor ons geen aanleiding om af te wijken van het advies van het Hoogheemraadschap.</p> |
| 2. | <p>Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Op basis van de opsomming die betrokkene heeft gegeven vermoeden wij dat betrokkene zich heeft gebaseerd op de planbeschrijving voor de locatie Onderweg 3 die in de in toelichting is opgenomen.</p> <p>De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend, de verbeelding is dit wel. De lengte-breedte verhouding van het bouwvlak, de ligging van het bouwvlak en de rooilijn op de verbeelding zijn conform de gemaakte afspraken. De nokrichting, de schuur en ook de kavelgrenzen worden niet vastgelegd in de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van deze reactie is de begrenzing van de kavel aangepast conform de verkavelingsschets.</p>             |

## Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023':

- veranderen begrenzing kavel woning achter Onderweg 3.

Daarnaast zullen we, in overleg met alle betrokkenen, een erratum toevoegen aan de overeenkomsten waarmee de peilhoogte voor de nieuw te bouwen woningen wordt gewijzigd naar 1,2 meter.

|     |               |                           |
|-----|---------------|---------------------------|
| 22. |               |                           |
|     | Ontvangen op: | 22 maart 2023             |
|     | Onderwerp:    | Locatie woning Onderweg 0 |

### **Ingediende zienswijze**

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Betrokkene geeft aan dat de positie van de woning Onderweg 0 zo dient te zijn dat deze voor de woningen Bovenmolenweg 1, 3, 7a het doorzicht naar de polder niet belemmert. Zoals ook als criterium is opgenomen in het verzamelplan. Dit kan worden bewerkstelligd door het groen tussen de betreffende kavel en Onderweg 1 zo breed mogelijk te houden. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Reactie gemeente**

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Er zijn verschillende zienswijzen ingediend waarin wordt gewezen op de verkeersonveilige situatie die zou ontstaan door de bouw van een woning nabij de kruising van de Onderweg en de Bovenmolenweg. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij het bouwvlak van de woning iets verschoven in noordoostelijke richting.</p> <p>Net als bij de verkaveling in het ontwerpbestemmingsplan, is er ook in de nieuwe situering een goed doorzicht mogelijk tussen de nieuw te bouwen woning en de woning Onderweg 0.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelpunten Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'.

|     |               |                           |
|-----|---------------|---------------------------|
| 23. |               |                           |
|     | Ontvangen op: | Juli 2023                 |
|     | Onderwerp:    | Locatie woning Onderweg 0 |

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Betrokkenen merkt op dat het bestemmingsplan zich richt op ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ze zien positieve effecten als gevolg van dit bestemmingsplan. Wel plaatsen ze kanttekeningen bij de in hun ogen flinke aantallen woningen die ter compensatie mogen worden gerealiseerd. Ze pleiten voor terughoudendheid bij het toestaan van nieuwe woningen; al voldoet het wellicht aan de normen die in het bestemmingsplan staan vermeld. Dit in verband met de verrommeling in het buitengebied. |
| 2. | Gevraagd wordt waarom het perceel Onderweg 0 in het verzamelpaai is opgenomen terwijl hier geen sloop van glasopstanden plaatsvindt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. | In de quickscan Wet natuurbescherming is de locatie Nieuwkoopseweg 30 opgenomen. Gevraagd wordt waarom de locatie niet in het bestemmingsplan is opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4. | In het bestemmingsplan wordt voorzien in regels voor verkamerking, woningsplitsing en/of het samenvoegen van woningen. Betrokkenen vinden dit ongewenst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5. | Betrokkenen adviseren bij nieuwe woningen het hemelwater helemaal op eigen terrein te verwerken. Gezien de kavelgrootte moet dit mogelijk zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### Reactie gemeente

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Het doet ons goed te vernemen dat ook betrokkenen de meerwaarde van het plan zien. Wij zijn, in lijn met het verzoek van betrokkenen, terughoudend bij het toestaan van nieuwe woningen en hanteren inderdaad normen ten aanzien van het minimale aantal m2 bebouwing dat dient te worden gesloopt om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken. |
| 2. | Op de locatie Onderweg 0 wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt waarvoor wij al langere tijd "rechten" bezitten. Deze rechten zijn ontstaan na de sloop van kassen elders.                                                                                                                                                                      |
| 3. | Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan was had de eigenaar van Nieuwkoopseweg 30 ook te gaan herontwikkelen. De initiatiefnemer heeft zich evenwel teruggetrokken uit dit proces.                                                                                                                                                                |
| 4. | Regels ten aanzien van verkamering etc. nemen wij op in alle bestemmingsplannen om deze ontwikkelingen eventueel mogelijk te kunnen maken. In de Beleidsnota woningvoorraad wij beschreven wanneer wij verkamering, woningsplitsing en/of het samenvoegen van woningen toestaan.                                                                       |
| 5. | Het is ons beleid om hemelwater gescheiden te houden van overig afvalwater. Verwerking van hemelwater op eigen terrein is ook ons streven en is gelet op de omvang van de kavels inderdaad mogelijk.                                                                                                                                                   |

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijziging bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen 2023'.



### 3. Staat van wijzigingen

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

| Locatie van de wijziging | wijziging                                                                                                                                                                                              | Wijziging is gebaseerd op                     |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Algemeen</b>          |                                                                                                                                                                                                        |                                               |
|                          | De IMRO-codering wordt aangepast naar de nieuwe status van het plan                                                                                                                                    | Ambtshalve wijziging                          |
| <b>Toelichting</b>       |                                                                                                                                                                                                        | <b>Toelichting</b>                            |
| Par. 2.2                 | De beschrijving bij de verkavelingsstudie Onderweg 5 wordt aangepast. (Eén van de vijf woningen wordt elders in Oude Leede gerealiseerd)                                                               | Ambtshalve wijziging                          |
| Par. 2.3                 | De verkavelingsstudie Molendijk 3 wordt aangepast aan de nieuwe situatie. (nieuwe ontsluitingsweg vanaf Oude Leedeweg, veranderde ligging fietspad, geen nieuwe ontsluiting nabij bestaande woningen). | Zienswijzen onder 6, 7, 12, 14, 15, 17 en 20. |
| Par. 2.4                 | De verkavelingsstudie Oude Leedeweg 159 wordt aangepast aan de nieuwe situatie. (ontsluiting woningen via de zuidzijde, niet via Molendijk)                                                            | Zienswijzen onder 16 en 18                    |
| Par. 2.5                 | De verkavelingsstudie Zuideindseweg 66 wordt aangepast aanpassen aan de nieuwe situatie. (woning wordt verschoven, ontsluitingsweg loopt niet door naar het achterliggende bedrijventerrein).          | Zienswijze onder 2.                           |
| Par. 2.7                 | De verkavelingsstudie Keulseweg 47 wordt aangepast aan de nieuwe situatie. (twee woningen i.p.v. drie)                                                                                                 | Zienswijze onder 5.                           |
| Par. 5.3                 | Tekst over bodem wordt aangepast op basis van de actuele informatie.                                                                                                                                   | Ambtshalve wijziging                          |
| Par. 5.4                 | De waterparagraaf wordt aangevuld met informatie over het bereikbaar houden van secundaire watergangen voor inspectie, onderhoud en beheer.                                                            | Ambtshalve wijziging                          |
| Par. 5.5                 | Toelichting over archeologie' worden aangepast met verwijzing naar het "Paraplubestemmingsplan archeologie".                                                                                           | Ambtshalve wijziging                          |
| Par. 5.6 1               | Stikstofonderzoek wordt toegevoegd.                                                                                                                                                                    | Ambtshalve wijziging                          |
| Par. 5.6.2               | Tekst wordt aangepast v.w.b. ecologisch onderzoek ontsluiting en fietspad. Ecologische quickscans bijgevoegd (Onderweg 0 en nieuwe ontsluiting en fietspad)                                            | Ambtshalve wijziging                          |
| Par. 5.7                 | Conclusie wordt aangepast aan uitkomsten van het akoestisch onderzoek en verleende hogere grenswaarden.                                                                                                | Ambtshalve wijziging                          |
| Par. 5.8                 | Tekst bedrijven en milieuzonering wordt aangepast i.v.m. verplaatsen bouwvlak bij Zuideindseweg 66.                                                                                                    | Ambtshalve wijziging                          |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Par. 5.9           | De tekst over externe veiligheid wordt uitgebreid met de bevindingen voor de locatie Onderweg 0.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ambtshalve wijziging                                    |
| Bijlage            | Het stikstofdepositie-onderzoek wordt toegevoegd als bijlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ambtshalve wijziging                                    |
| Bijlage            | De watersleutel voor locatie Onderweg 0 wordt nader onderbouwd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ambtshalve wijziging                                    |
| Bijlage            | De quick-scans ecologie voor locatie Onderweg 0 en voor de nieuwe ontsluitingsweg en het fietspad worden toegevoegd als bijlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ambtshalve wijziging                                    |
| <b>Regels</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |
| Artikel 3          | Toevoegen aanduiding waarmee realisatie en gebruik van gronden voor een opstelplaats voor hulpdiensten mogelijk wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ambtshalve wijziging                                    |
| Artikel 6          | <p>Conform de afspraak met de initiatiefnemer wordt voor de locatie Keulseweg een regeling toegevoegd om ter plaatse van de aanduiding “bijgebouw toegestaan” om vooruitlopend op de bouw van het hoofdgebouw een zelfstandig (bij)gebouw te kunnen realiseren. Aan dit gebouw worden de volgende eisen gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gelegen op tenminste 3 meter achter de aanduiding ‘gevellijn’</li> <li>- maximale oppervlakte 75 m<sup>2</sup>;</li> <li>- maximale goothoogte 3 meter;</li> <li>- maximale bouwhoogte : indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;</li> </ul> <p>Voor de locatie van één woning op het perceel Bovenmolenweg 6 wordt een regeling toegevoegd. Deze regeling houdt in dat de betreffende woning alleen gerealiseerd kan worden nadat alle bedrijfsbebouwing op het perceel van het huidige agrarische bedrijf Bovenmolenweg 6 zijn gesloopt. Dit laatste met uitzondering van bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen genoemd in artikel 6 (Wonen). In deze regeling wordt een kaart opgenomen met de exacte omvang en locatie van het agrarisch bedrijf.</p> | <p>Ambtshalve wijziging</p> <p>Ambtshalve wijziging</p> |
| Artikelen 9 en 10. | De dubbelbestemmingen ‘Waarde – archeologie’ worden aangepast conform het                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ambtshalve wijziging                                    |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                    | "Paraplubestemmingsplan archeologie".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |
| Artikel 14.2       | De 'Voorwaardelijke verplichting waterberging' uit artikel 14.2 wordt verplaatst naar artikel 6 'Wonen' en alleen van toepassing op de locatie Onderweg 0. Tevens wordt aan deze voorwaardelijke verplichting een adviesaanvraag bij het Hoogheemraadschap Delfland gekoppeld.                                                                                                                      | Ambtshalve wijziging                                                        |
| Artikel 15.2       | Er wordt een regeling opgenomen voor de gebiedsaanduiding "overige zone – doorzicht". Deze is van toepassing op een deel van de gronden bij Keulseweg 47. E.e.a. conform het vigerende bestemmingsplan "Katwijkerbuurt – deelgebied Berkelse lint".                                                                                                                                                 | Ambtshalve wijziging                                                        |
| <b>Verbeelding</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
| Onderweg 3         | Bij de bestaande woning worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.                                                                                                                                                                                                                      | Zienswijzen onder 7. en 8.                                                  |
|                    | Begrenzing kavel is in overleg met de aanvrager op detailpunten aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ambtshalve wijziging                                                        |
| Onderweg 5         | Bij de bestaande woning worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.                                                                                                                                                                                                                      | Zienswijzen onder 7. en 8.                                                  |
|                    | De ligging van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen wordt iets aangepast, conform de verkavelingsstudie. (waaronder afstand voorgevel tot bestemmingsgrens verruimd tot 3 meter)                                                                                                                                                                                                                  | Ambtshalve wijziging                                                        |
| Molendijk 3        | Bij de bestaande woning worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.                                                                                                                                                                                                                      | Zienswijzen onder 7. en 8.                                                  |
|                    | De aanduiding "erf uitgesloten" bij de meest westelijke nieuw te bouwen woning wordt verplaatst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |
|                    | Er komt een nieuw fietspad vanaf de nieuwe ontsluitingsweg in zuidelijke richting, aansluitend op de Ackerdijkseweg. De verbeelding wordt uitgebreid met het tracé van dit fietspad. Tevens wordt er een verkeersbestemming toegekend aan een strook grond ten oosten van het voetbalveld. Daarnaast wordt het westelijke deel van de verkeersbestemming (nabij Oude Leedeweg 189c en d) geschrapt. | Zienswijze onder 14 en 17.<br>Zienswijzen onder 6, 7, 12, 14, 15, 17 en 20. |
|                    | De verkeersbestemming ten noorden van de vier nieuwe woningen wordt iets versmald. Hiermee wordt onnodige verharding voorkomen. De resterende gronden krijgen een agrarische bestemming, met daarbij een aanduiding waarmee realisatie en gebruik van een opstelplaats voor hulpdiensten op deze locatie mogelijk is.                                                                               | Ambtshalve wijziging                                                        |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                             |
|                   | <p>Het tracé van de fietsroute Onderweg – Ackerdijkseweg wordt in zijn geheel opgenomen in het bestemmingsplan. Daarom wordt ook de fietsbrug over de het water langs de Molendijk opgenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ambtshalve wijziging                                                                                        |
| Oude Leedeweg 159 | <p>Bij de bestaande woning worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.</p> <p>De begrenzing van de bestemming Wonen wordt aangepast conform de verkavelingsstudie.</p> <p>De ligging van de twee nieuwe woningen en de ontsluitingstructuur wordt aangepast in verband met de nieuwe verkeerssituatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Zienswijze onder 7.</p> <p>Zienswijzen onder 16 en 18.</p>                                               |
| Zuideindseweg 66  | <p>Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning in westelijke richting.</p> <p>De beoogde bestemming van een strookje grond wijzigen van 'Agrarisch – weide' naar 'Wonen'; conform het huidige bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Zienswijze onder 1.</p> <p>Zienswijze onder 2.</p>                                                       |
| Bovenmolenweg 6   | <p>Bij de bestaande woning worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.</p> <p>De bestemming van het westelijk deel van de nieuwe verbinding wordt voorzien van de aanduiding fietspad.</p> <p>De ligging van de bestemming Wonen wordt aangepast conform verkavelingsstudie.</p> <p>Het bouwvlak van de zuidelijke (nieuwbouw)woning wordt voorzien van een functieaanduiding gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting tot het slopen van de bedrijfsgebouwen op het kavel van het huidige agrarische bedrijf Bovenmolenweg 6 Pijnacker</p> | <p>Zienwijze onder 8.</p> <p>Zienwijze onder 8.</p> <p>Ambtshalve wijziging</p> <p>Ambtshalve wijziging</p> |
| Keulseweg 47      | <p>De meest westelijke van de nieuw te bouwen woningen komt te vervallen. De betreffende gronden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zienswijze onder 2.                                                                                         |



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>krijgen een agrarische bestemming.</p> <p>Bij de bestaande woning worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige inpassing' verwijderd.</p> <p>De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' wordt aangepast conform de legger van het Hoogheemraadschap Delfland.</p> <p>De locatie van een bestaand bedrijfsgebouw aan de zuidzijde wordt betrokken bij de verbeelding. Deze ontbreekt abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende grond krijgen een agrarische bestemming; een en ander conform de verkavelingsstudie.</p> <p>De locatie van de westelijke woning (voorheen de middelste woning) wordt voorzien van de aanduiding "bijgebouw toegestaan".</p> <p>De Gebiedsaanduiding "overige zone – doorzicht" wordt toegevoegd aan een deel van de agrarische bestemming (e.e.a. conform het vigerende bestemmingsplan "Katwijkerbuurt – deelgebied Berkelse lint".</p> | <p>Zienswijzen onder 7. en 8.</p> <p>Ambtshalve wijziging</p> <p>Ambtshalve wijziging</p> <p>Ambtshalve wijziging</p> <p>Ambtshalve wijziging</p> |
| Onderweg 0       | <p>Verplaatsen bouwvlak nieuw te bouwen woning in noordoostelijke richting.</p> <p>Een deel van het woonperceel wordt voorzien van de aanduiding "erf uitgesloten". Dit betreft gedeelte tussen de onderweg en de zuidelijke gevel(lijn) van de woning, voor zover gelegen naast en achter de woning.</p> <p>De locatie wordt voorzien van een aanduiding voor de voorwaardelijke verplichting waterberging.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Zienswijzen onder 3, 4, 9, 10, 11. en 13.</p> <p>Ambtshalve wijziging</p>                                                                      |
| Diverse locaties | <p>De locaties van de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie' worden aangepast conform het "Paraplubestemmingsplan archeologie".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Ambtshalve wijziging</p>                                                                                                                       |