

Gemeente Leidschendam-Voorburg

**Zienswijzennota
Bestemmingsplan
Landelijk Gebied-Ruimte voor Ruimte
2010**

**Raadsvergadering 23 juni 2010
Behorende bij raadsbesluit
2010/10739
Paraaf griffier,**

I. Inleiding

Het beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg voor het landelijk gebied is onder andere erop gericht verspreid liggende glastuinbouwbedrijven te saneren en te amoveren. Uiteindelijk is het doel om te komen tot een forse kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. De afgelopen jaren zijn er diverse verzoeken bij de gemeente ingediend met betrekking tot 'Ruimte-voor-Ruimte-initiatieven'. Het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' voorziet niet in de mogelijkheid om aan deze ontwikkelingen te voorzien. Gelet op het belang van de (voortgang van de) sanering van de betreffende kassenbedrijven voor het buitengebied in het algemeen en voor de betrokken bedrijven in het bijzonder, wordt vooruitlopend op de integrale herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001 (het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2011") een apart bestemmingsplan opgesteld: het bestemmingsplan "Landelijk Gebied-Ruimte voor Ruimte 2010". Dit bestemmingsplan heeft als doel de basis te bieden voor de sanering van acht verspreidliggende (glas)tuinbouwbedrijven en het bouwen van 12 compensatiewoningen. Dit is mogelijk door gebiedgerichte toepassing van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte (hierna: RvR-regeling). De hoofddoelstelling van deze regeling is ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het unieke buitengebied.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied-Ruimte voor Ruimte 2010" heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder terinzage gelegen. In eerste instantie zou de zienswijzetermijn op 1 februari 2010 aanvangen. Echter, in de Gemeenterubriek van 28 januari 2010 is per abuis een onvolledige tekst inzake de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Gelet hierop is besloten de termijn van de terinzageligging één week te verschuiven. Het betreffende ontwerpbestemmingsplan heeft derhalve van 8 februari tot en met 22 maart 2010 terinzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

Het voorliggende "Zienswijzennota Bestemmingsplan Landelijk Gebied-Ruimte voor Ruimte 2010" omvat de ingediende zienswijzen, de daarbij behorende reactie van de gemeenteraad en de wijzigingen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk I: Inleiding

Hoofdstuk II: Zienswijzen; een samenvatting van de ingediende zienswijzen, voorzien van de reactie van de gemeenteraad

Hoofdstuk III: - Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen;
- Ambtshalve wijzigingen

Hoofdstuk IV: Bijlagen; afschrift van schriftelijke zienswijzen en verslag mondelinge zienswijze.

II. Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied-Ruimte voor Ruimte 2010". Deze zienswijzen zijn opgenomen in de bijlagen in Hoofdstuk IV van deze zienswijzennota en zijn afkomstig van:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. De heer N. Huisman, Oosteinde 4 te Leidschendam
3. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland

Ad 1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 29 maart 2010 een schriftelijke zienswijze ingediend, terwijl de zienswijzetermijn van het ontwerpbestemmingsplan op 22 maart 2010 is verstreken. Deze zienswijze is dan ook niet-ontvankelijk en zal in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing blijven. Wel is besloten het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland ten aanzien van waterbeheer ambtshalve in het bestemmingsplan te verwerken. Voor de wijziging ten opzichte van het ontwerp wordt volledigheidshalve verwezen naar hoofdstuk III van deze zienswijzennota.

Ad 2. De heer N. Huisman, eigenaar van het Dierenpension "Het Polderland" aan de Oosteinde 4 te Leidschendam

Gedurende de zienswijzetermijn heeft de heer Huisman (hierna: belanghebbende) op 26 februari 2010 mondeling zijn zienswijze kenbaar gemaakt. Het verslag hiervan is in de bijlagen in Hoofdstuk IV van deze zienswijzennota opgenomen. Vervolgens heeft hij bij brief van 12 maart 2010, ingekomen op 22 maart 2010, een schriftelijke zienswijze ingediend. Hieronder wordt ingegaan op de schriftelijke zienswijze, aangezien deze gelijk is aan danwel een aanvulling is op de mondelinge zienswijze. De zienswijze is tijdig ingediend en is ontvankelijk.

Zienswijze

Belanghebbende stelt dat ten onrechte wordt uitgegaan van een afstand van 94 meter tussen de nieuw te bouwen woning, naast Oosteinde 10, en zijn bedrijf, het Dierenpension "Het Polderland" (hierna: Dierenpension). Indien de juiste perceelgrens van het Dierenpension zou worden gehanteerd, zou de afstand kleiner zijn dan 90 meter. Volgens de VNG brochure moet ten aanzien van geluid, in eerste instantie een afstand van 100 meter worden aangehouden tot een Dierenpension.

Verder wordt opgemerkt dat de betreffende woning zodanig gepositioneerd is dat er direct zicht is op de bedrijfsgebouwen van het Dierenpension, met als gevolg dat de toekomstige bewoners geluidsoverlast zouden kunnen ondervinden van het Dierenpension. Immers, de huidige bewoners van de bestaande woning, Oosteinde 10, hebben in het verleden geklaagd over geluidshinder afkomstig van het Dierenpension, terwijl die niet eens direct zicht hebben op de bedrijfsgebouwen.

Met betrekking tot het akoestisch onderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt Ingenieursbedrijf is opgemerkt dat in het onderzoek is gerekend met 60 honden in plaats van 85 honden die middels een melding aan de gemeente zijn toegestaan. Daarnaast zou het onderzoek geen rekening houden met de toekomstige plannen van het Dierenpension in het kader van het Rood voor Groen-beleid. Deze ontwikkeling zou het herindelen van het bedrijfsterrein omvatten.

Reactie

Voor het bepalen van de afstand tussen het Dierenpension en de nieuw te realiseren woning is uitgegaan van de perceelgrens danwel het bouwvlak van het Dierenpension zoals opgenomen in het

vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001. De afstand tussen het bouwvlak van het Dierenpension en de oostelijk gelegen gevel van de nieuw te bouwen woning bedraagt 93,81 meter.

Ten aanzien van de in de VNG Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" aangegeven afstand van 100 meter tussen een woning en een Dierenpension wordt opgemerkt dat deze afstand indicatief is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 24 november 2004 gesteld dat de in de brochure genoemde afstanden indicatief zijn en dat daarvan in concrete gevallen gemotiveerd kan worden afgeweken¹.

De gemeente heeft in dit geval gemeend van deze afstand te kunnen afwijken. De overwegingen hierbij zijn als volgt.

Bij beschikking van 8 maart 2006, kenmerk 2002/17602, hebben burgemeester en wethouders aan belanghebbende een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer (hierna: milieuvergunning) verleend voor het houden van maximaal 60 honden in een hondenpension (inclusief de daarbij behorende activiteiten) en het verplaatsen van een veestal. Aan deze vergunning is een geluidstechnisch onderzoek (rapport 2005) vooraf gegaan, waarbij is geconcludeerd dat het Dierenpension voldoet aan de daarvoor geldende geluidsnormen. Relevant bij de behandeling van het geluidsoverlastvraagstuk was de verblijfplaats van de honden, in het bijzonder het buitenverblijf van de honden. Het buitenverblijf ligt tussen 2 loodsen in, met vrije uitzicht in de noordwestelijke en zuidoostelijke richting. Opgemerkt wordt dat de loodsen, gezien deze ligging ook een afscherpende werking hebben op de geluidsproductie richting omliggende woningen.

Ter voorkoming van geluidshinder naar de dichtstbijzijnde (bestaande) woningen van derden, i.c. de woningen Oosteinde 2, 3 en 8, is aan die vergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. *Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, mag ter plaats van de woningen gelegen aan Oosteinde 2, Oosteinde 3 en Oosteinde 8 en andere geluidsgevoelige bestemmingen niet meer bedragen dan:*

Tabel I

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
<i>L_A, L_T op de gevel van woningen</i>	45 dB(A)	42 dB(A)	40 dB(A)
<i>L_{Amax} op de gevel van woningen</i>	65 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)

¹ Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 24 november 2004, 200400260/1.

2. *Het meten en het berekenen van de in het voorgaande voorschriften gestelde geluidsniveaus, alsmede het beoordelen van de meetresultaten moet plaatsvinden overeenkomstig de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai" (uitgave 1999, Ministerie van VROM).*
3. *Tijdens de schoonmaakwerkzaamheden tussen 7:00 uur en 9:00 mogen zich niet meer dan 10 honden gelijktijdig in de buitenspeelplaats bevinden.*
4. *Tussen 9:00 uur en 18:00 uur mogen zich niet meer dan 20 honden gelijktijdig in de buitenspeelplaats bevinden.*
5. *Tussen 18:00 uur en 7:00 uur mogen zich geen honden bevinden in de buitenkennel of buitenspeelplaats.*
6. *In tabel E.1 geldende piekniveaus (L_{Amax}) zijn niet van toepassing op het laden en lossen.*
7. *Gedurende het laden en/of lossen mag de motor van een transportvoertuig niet in werking zijn, tenzij dit noodzakelijk is voor het gebruik van de laad- en losapparatuur van het voertuig; verbrandingsmotoren die niet zijn voorzien van deugdelijke geluiddempers mogen in de inrichting niet in werking zijn.*
8. *Gedurende het laden en/of lossen moet een eventueel in werking zijnde muziekinstallatie van een transportvoertuig zodanig zijn afgesteld dat deze buiten de inrichting niet hoorbaar is.*

Op 15 mei 2009 heeft belanghebbende een melding op grond van artikel 8.19 van de Wet milieubeheer bij burgemeester en wethouders ingediend, voor het uitbreiden van het aantal te houden honden met 25 stuks. Hiermee kan het aantal te houden honden oplopen tot maximaal 85. In verband met de voorgenomen uitbreiding heeft belanghebbende zelf door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een nieuw geluidstechnisch onderzoek (rapport 8 september 2008) laten uitvoeren. Doel van dat onderzoek was om vast te stellen of de gewenste uitbreiding met 25 honden een negatief effect zou hebben op de geluidsproductie naar de eerder genoemde omliggende woningen. Conclusie van dat rapport was dat deze uitbreiding geen negatief effect heeft op de geluidsproductie.

Bij brief van 3 juni 2009 hebben burgemeester en wethouders dan ook verklaard de melding te accepteren. Daarbij hebben burgemeester en wethouders onder andere overwogen dat de uitbreiding van het aantal honden, mede gezien de voorschriften verbonden aan de milieuvergunning van 8 maart 2006, geen andere of grotere nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu danwel de omgeving. Deze voorschriften zijn ook voor de nieuwe situatie toereikend². Het buitenverblijf van de honden is akoestisch gezien nog steeds het meeste relevant voor de mogelijke hinder van het Dierenpension naar omliggende woningen. Volgens de aan de vergunning verbonden voorschriften mogen de honden overdag in afwisselende groepen van niet meer dan twintig honden buiten verblijven. Het binnenverblijf van de honden is zodanig geïsoleerd dat de geluidsproductie onder de daarvoor gestelde geluidsnormen blijft. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de uitbreiding van het aantal honden in het Dierenpension tot maximaal 85 geen extra geluidshinder zal veroorzaken op de omgeving.

In het kader van de nieuw te bouwen woning heeft de aanvrager van de RvR-regeling op 14 april 2009 een akoestisch onderzoek (uitgevoerd door Aveco de Bondt ingenieursbedrijf) aan burgemeester en wethouders overgelegd. Het onderzoek is verricht voordat belanghebbende bij de gemeente melding heeft gedaan ten aanzien van zijn uitbreidingsplannen. Dit onderzoek is op dat moment dan ook terecht verricht op basis van de toegekende milieuvergunning voor maximaal 60 honden. In het rapport is, evenals in het geluidsrapport van 2005, opnieuw geconcludeerd dat het geluidsaspect van het Dierenpension geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woning. Hoewel dit rapport geen rekening houdt met de eerder genoemde uitbreiding van belanghebbende, vonden burgemeester en wethouders het niet nodig om later een aanvullend onderzoek door

² Tevens maken de voorschriften genoemd in de vergunning van 8 maart 2006 onderdeel uit van deze verklaring.

aanvrager te laten uitvoeren. Immers, de gemeente beschikt(e) over het geluidsrapport Jansen Raadgevend Ingenieursbureau van 8 september 2008, op basis waarvan is vastgesteld dat de uitbreiding van het Dierenpension geen nadelige effecten heeft op de omliggende woningen.

Hiertoe wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning op basis van het voorliggende bestemmingsplan gesitueerd is ten westen van het Dierenpension, schuin achter de woning Oosteinde 8. De woning Oosteinde 8 is gesitueerd op 85 meter van het Dierenpension, terwijl de nieuw te bouwen woning op 93,18 meter van het Dierenpension is gesitueerd. Gelet op de grotere afstand tussen het Dierenpension en de nieuw te bouwen woning, het geluidsrapport Jansen Raadgevend Ingenieursbureau van 8 september 2008 en de voorschriften die verbonden zijn aan de milieuvergunning van belanghebbende, is geconcludeerd dat ook in de nieuwe situatie (nieuwe woning plus maximaal 85 honden) voldaan wordt aan de geldende geluids-/milieunormen. Vaststaat dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning niet meer zal zijn dan de geluidsbelasting op de bestaande meest dichtstbijzijnde woningen. Op basis hiervan heeft de gemeente dan ook gemeend op goede gronden af te kunnen wijken van de eerder genoemde afstandsrichtlijn van 100 meter. Belanghebbende stelt dan ook onterecht dat niet zou worden voldaan aan de eisen die ten aanzien van zijn bedrijf gelden.

Met betrekking tot de positionering van de nieuwe woning wordt verder opgemerkt dat bij de locatiebepaling een aantal aspecten een belangrijke rol hebben gespeeld. Zo is situering langs het Oosteinde niet mogelijk vanwege geluidscontour. Bovendien heeft de aanvrager voor RvR-regeling nergens andere gronden om de betreffende compensatiewoning te kunnen bouwen. Daarnaast is bij de locatiebepaling rekening gehouden met de geluidsoverlast van het Dierenpension. Positionering van de nieuwbouw verder het lint in, zou niet alleen landschappelijk ongewenst zijn, maar valt tevens binnen de geluidsuitstraling van het Dierenpension. Zoals eerder opgemerkt, fungeren de bedrijfsgebouwen (loodsen) van belanghebbenden als een soort geluidswal tegen de geluidsproductie van de honden. Dat de toekomstige bewoners van de woning achter Oostinde 8, direct zicht hebben op de bedrijfsgebouwen, heeft dan ook geen nadelige effect wat betreft het geluidsaspect.

Tot slot stelt belanghebbende onterecht dat in het betreffende onderzoek rekening gehouden dient te worden met zijn toekomstige plannen, in het kader van het Rood voor Groen-beleid. Binnen dit beleid is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om landgoederen te realiseren in het buitengebied. Hiertoe heeft belanghebbende bij burgemeester en wethouders een principeverzoek ingediend. Dit verzoek is nog in behandeling. Afgezien van de vraag of het verzoek al dan niet gehonoreerd zal worden, zal het realiseren van een landgoed op de betreffende locatie geen nadelige gevolgen hebben ten aanzien van het geluidsaspect. Immers, op een landgoed zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan die ernstige geluidsoverlast zouden kunnen veroorzaken. Bij het uitvoeren van het betreffende akoestisch onderzoek, hoefde dan ook op goede gronden geen rekening gehouden te worden met de toekomstige ontwikkelingen die al dan niet plaats zullen vinden.

Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij brief van 11 maart 2010 een zienswijze ingediend ten aanzien van de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling (RvR-regeling) voor één van de in het bestemmingsplan opgenomen locaties, het perceel Dr. van Noortstraat 183. Het slopen van het glas op dit perceel (2400 m²) zou onvoldoende zijn om op grond van RvR-regeling een woning te mogen terug bouwen.

Bij brief van 6 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten echter te kennen gegeven alsnog akkoord te gaan met de toepassing van de regeling ten aanzien van dit perceel. Gezien het glascluster waarin het bedrijf zich bevindt, is er een meerwaarde gelegen in het feit dat toepassing van de

RvR-regeling voor de omliggende bedrijven niet goed tot zijn recht zou komen indien het bedrijf blijft staan. Het is ook onzeker of het bedrijf in de nabije toekomst gesaneerd kan worden. De afwijking van de RvR-regeling wordt in dit geval gerechtvaardigd doordat er sprake is van een kwaliteitsverbetering in het kader van een gebiedsgerichte benadering die anders niet bereikt had kunnen worden. De toevoeging van het glas aan de Dr. van Noortstraat 183 past binnen de maatwerkgedachte bij een gebiedsgerichte benadering zoals in de RvR-regeling is omschreven. Gedeputeerde Staten kunnen dan ook instemmen met het toevoegen van het bedrijf aan de Dr. van Noortstraat 183 aan de gebiedsgerichte benadering zoals voorgesteld is in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied- Ruimte voor Ruimte 2010".

Gelet hierop wordt de eerdergenoemde zienswijze geacht te zijn ingetrokken en blijft een verdere behandeling hiervan achterwege. Volledigheidshalve is zowel de zienswijze als de instemmingsbrief in de bijlagen in Hoofdstuk IV opgenomen.

III Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen;

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk zijn de ambtelijke wijzigingen in de toelichting, regels en op de plankaart opgenomen, met een verwijzing naar de betreffende pagina van het bestemmingsplan. Het gaat met name om tekstuele aanvullingen en herstel van omissies. Daarnaast zijn inconsistenties tussen regels, toelichting en plankaart hersteld. De wijzigingen in de regels hebben betrekking op foutieve nummering, volgorde van de regels en herstel van de kruisverwijzingen.

Toelichting

- Pagina 19
Paragraaf 4.1 “Ruimte voor Ruimte” is aangepast in “Ruimte voor Ruimte-regeling”.
- Pagina 24
Afbeelding 7 is verwijderd vanwege inconsistentie met andere percelen en het feit dat de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van dit perceel volstaat.
- Pagina 27
De ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het perceel Dr. van Noortstraat 183 is als volgt gewijzigd:

Het verzoek betreft hier het glastuinbouwbedrijf aan de Dr. van Noortstraat 183, bestaande uit een glascluster van circa 2400 m². Hoewel de te slopen oppervlak aan glas niet voldoet aan het formeel vereiste 5000 m² glas, nodig om een compensatiewoning terug te mogen bouwen, is desondanks gekozen voor een gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte-regeling. Een belangrijke afweging om de regeling hier toe te passen, is dat dit perceel deel uitmaakt van een integrale sanering van alle glasbestanden aan de Dr. Van Noortstraat. Met andere woorden, de sanering van de glascluster op het perceel Dr. van Noortstraat 183 dient in samenhang te worden gezien met de sanering van de twee glasclusters aan de Dr. van Noortstraat 175 en 171. Het niet toepassen van regeling ten aanzien van de Dr. van Noortstraat 183 en daarmee vasthouden aan de hoeveelheid gesloopte m² glas (per locatie), zou immers afbreuk doen aan de doelstelling van de Ruimte voor Ruimte-regeling ofwel de te behalen gebiedskwaliteit. De huidige kassen hebben een groot negatief effect op de beleving van het landschap. De omgeving heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde, zodat het herstellen van die waarden van groot belang wordt geacht. De polderlandschappen aan weerszijden van de Dr. van Noortstraat zijn nog vrij gaaf bewaard gebleven. De Grote Westeindsche Polder ligt op ca. -1,5 NAP en is niet uitgeveend, waardoor het middeleeuwse maaiveld en kavelstructuren nog grotendeels intact zijn. De Meeslouwerpolder aan de overzijde van de Nieuwe Vaart ligt, opvallend genoeg, ruim 3 meter dieper omdat deze wel is uitgeveend en vervolgens weer is drooggemaakt. De locatie ligt daardoor als het ware op een podium langs de Meeslouwerpolder.

Door de sanering van het glas op het perceel Dr. van Noortstraat 183 samen met de overige twee glasclusters ter plaatse, ontstaat een belangrijk doorzicht tussen twee polders (met landschappelijke en cultuurhistorische waarden) in. Op deze locaties zullen gebiedsvreemde elementen (een kassenareaal) verdwijnen, terwijl er slechts vier nieuwe woningen aan dit gebied wordt toegevoegd. Deze woningen worden op een gebiedseigen manier in het lint ingepast. In verband met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is als voorwaarde gesteld dat niet alleen de kassen op de locatie Dr. van Noortstraat 183, maar ook de overige opstallen tussen de kassen in, worden gesaneerd. De landschappelijke winst in het gebied van de Dr. van Noortstraat zit dan ook in de

forse afname van het bebouwingsvolume en het herstellen van het bebouwingslint met de doorzichten naar het landschap. Deze kwaliteitsimpuls voor dit gedeelte van het buitengebied is voor de gemeente leidend geweest om in te stemmen met de Ruimte voor Ruimte-regeling ten aanzien van onder meer dit perceel.

Een goede inpassing van de bouwkavel met woning is noodzakelijk. Om de doorzichten vanaf de weg op de achterliggende polders te realiseren wordt de bouwkavel tegenover het perceel van Dr. van Noortstraat 179 en de nieuwe bouwkavel op nummer 175, die naast 179 komt te liggen, gepositioneerd. De woning dient aan te sluiten op de karakteristiek van de lintbebouwing uit de omgeving van Stompwijk. Evenals de locatie Dr. van Noortstraat 175 geldt hier als belangrijk aandachtspunt het verbeteren van de bereikbaarheid. Ook hier speelt de ligging van een nieuw te bouwen woning in de nabijheid van de paardenhouderij bestemming. Er wordt dan ook verwezen naar de motivering onder het kopje 'Dr. van Noortstraat 175'.

- Pagina 29

"Oosteinde heeft een contour van 60 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden". De afstand van 60 meter is abusievelijk opgenomen en is derhalve verwijderd. Voor nadere onderbouwing ten aanzien van geluidscontour van Oosteinde wordt verwezen naar paragraaf 5.1. van het bestemmingsplan.

- Pagina 31

De paragraaf 5.1.1 (Wet geluidshinder) is als volgt gewijzigd:

Algemeen

Ingevolge de Wet geluidshinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij nieuwe ruimtelijke plannen beoordeeld te worden of in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan en 10 jaar daarna, aan de wettelijke normen voldaan kan worden en of overigens sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting. Voor dit bestemmingsplan is het aspect wegverkeerslawaaï relevant omdat het plan nieuwe geluid-gevoelige bestemmingen mogelijk maakt, die zijn gesitueerd binnen bestaande geluidzones ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 Wgh is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag in principe niet worden overschreden. De geluidzone ligt aan weerszijden van de weg. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). 30 km/h-wegen hebben geen geluidzone, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wro) moet voor deze wegen wel aannemelijk worden gemaakt dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat.

De wegen binnen het plangebied waar langs nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd, zijn, de Stompwijkseweg, de Dr. van Noortstraat en het Oosteinde.

Stompwijkseweg

De Stompwijkseweg heeft een geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Binnen de geluidzone van de Stompwijkseweg zijn op een aantal plaatsen nieuwe woningen geprojecteerd. Het gaat hierbij om in totaal 8 woningen. Uit het akoestisch onderzoek van adviesbureau Goudappel Coffeng d.d. 26 juni 2008 en adviesbureau Cauberg Huygen d.d. 11 juli 2008 blijkt, dat bij 5 nieuw geprojecteerde woningen namelijk ter plaatse van Stompwijkseweg 36c, 38a, 46b en 48c, de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De toekomstige geluidbelasting die deze 5 woningen zullen ondervinden bedraagt maximaal 53 dB.

Dr. van Noortstraat 175 en 183

Langs de Dr. van Noortstraat zijn 4 nieuwe woningen geprojecteerd. De Dr. van Noortstraat is echter een 30 km weg. Ingevolge de Wgh hebben dergelijke wegen geen geluidzones.

Gezien het feit dat de toekomstige verkeersintensiteit maximaal 350 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen, zal de maximale gevelbelasting van de nieuw te bouwen woningen minder dan 48 dB bedragen.

Oosteinde 10

Het Oosteinde heeft een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Binnen deze geluidszone is, ter plaatse van Oosteinde 10, één nieuwe woning geprojecteerd. Uit het akoestisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau DGMR van maart 2010 blijkt, dat de maximale gevelbelasting op de nieuw te bouwen woning ter plaatse van Oosteinde 10 maximaal 53 dB zal bedragen.

Hogere grenswaarden

Uit bovenstaande volgt dat voor in totaal 6 nieuw geprojecteerde woningen (5 aan de Stompwijkseweg en 1 langs het Oosteinde) niet kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ingevolge artikel 110a Wgh zijn burgemeester en wethouders bevoegd te besluiten tot het vaststellen van hogere grenswaarden ten gevolge van wegverkeerslawaaï, met dien verstande dat deze waarden in buitenstedelijk gebied niet hoger mogen zijn dan 53 dB.

Artikel 110a lid 5 Wgh schrijft voor dat hogere grenswaarden mogen worden vastgesteld, mits is aangetoond dat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Bij bovengenoemde akoestische onderzoeken met betrekking tot de 6 nieuw geprojecteerde woningen waarbij niet wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB is nagegaan, in hoeverre het mogelijk is via geluidreducerende maatregelen te voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij is vastgesteld dat bronmaatregelen ten aanzien van het verkeer, zoals reductie van de verkeersintensiteit of verlaging van de maximum toegestane snelheid, niet mogelijk zijn gelet op de aard (stroomfunctie) van de Stompwijkseweg en het Oosteinde. Het toepassen van een stiller wegdek ter plaatse van de betreffende 6 nieuwe woningen is om financiële redenen niet haalbaar. Een geluidsscherm of -wal is stedenbouwkundig en landschappelijk niet inpasbaar en akoestisch niet effectief gelet op de afstand van de 6 nieuw geprojecteerde woningen tot de weg.

Gezien het bovenstaande zijn door de gemeente voor de bouw van de betreffende 6 geprojecteerde woningen hogere grenswaarden vastgesteld tot maximaal 53 dB.

- Pagina 34

De volgende twee alinea's zijn toegevoegd onder paragraaf 5.3 Waterhuishouding:

Waterbeheerplan hoogheemraadschap van Rijnland 2010-2015

In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities zijn voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundige systeem én het verbeteren van de kwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in het waterbeheerplan bereiden het beheersgebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeningshoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

Keur 2009 en de Algemene- en Beleidsregels 2009

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgestelde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om

een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin instemt, wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de algemene-en beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

- Pagina 41

Paragraaf 7.1 is als volgt gewijzigd:

“De Afdeling Grondexploitatie (Afd. 6.4) in de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, biedt gemeenten onder meer verschillende instrumenten om kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen bij personen met een eigendomspositie in dat gebied.

Eén van die manieren is door middel van het sluiten van een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, ook wel aangeduid als anterieure overeenkomst. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen. In casu is met alle betrokken grondeigenaren overeenstemming bereikt over het sluiten van een anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst is eveneens een bepaling opgenomen met betrekking tot planschade. Indien een eventueel verzoek om planschade leidt tot vergoeding van de planschade, dan is de grondeigenaar hiervoor aansprakelijk. Verder is in de anterieure overeenkomst een sloopplicht voor de grondeigenaar opgenomen. De sloop van de bedrijfsopstallen en de bouw van de nieuwe woningen worden particulier gefinancierd. Er zijn derhalve geen financieel-economische risico's voor de gemeente aan verbonden.”

- Pagina 41

Onder paragraaf 7.2 is de zin *“Het thans voorliggende bestemmingsplan geeft rechtstreeks invulling aan deze brief”*, verwijderd. Verder zijn de woorden *“zijn wij”* gewijzigd in *“de gemeente”*.

Regels

- Artikel 5 lid 1 sub b: de woorden *‘resp. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten’* zijn verwijderd;
- Artikel 5 lid 3 onder 2: de in dit artikel opgenomen verwijzing naar artikel 5.2.3 onder c, dient artikel 5.2.2 sub d te zijn;
- Artikel 7 (Verkeer) is toegevoegd;
- Artikel 8 lid 3: de verwijzing naar artikel 22.4 en 7.3 is abusievelijk opgenomen. Dit had 8.2 moeten te zijn;
- Artikel 11 lid 1 sub f: *paardenpakken*, is gewijzigd in paardenbakken.

Plankaarten

- Dr. Van Noortstraat 179

Het vlak van de bestemming “Wonen” op dit perceel is teruggebracht tot het deel van het perceel waarop de woning en bijbehorende bijgebouwen zijn gesitueerd. In het ontwerpbestemming was een woonvlak opgenomen, zodanig dat de op het perceel aanwezige paardenbak hierbinnen valt. Bij nader onderzoek is echter gebleken dat voor deze paardenbak nimmer vergunning is afgegeven, zodat deze paardenbak illegaal is. Daarnaast is het uit landschappelijk oogpunt gewenst om ook ter plaatse van deze paardenbak in de toekomst een doorzicht tussen de twee polders (met landschappelijke en cultuurhistorische waarden) te creëren. Nu het woonvlak ingekort is, is het uitgesloten dat hier in de toekomst nieuwe bebouwing danwel voorzieningen geplaatst kunnen worden.

- Dr. Van Noortstraat 183

Het woonvlak van de nieuw te bouwen woning aan de noordzijde wordt in verband met de inrichting van het erf dieper.

- Stompwijkseweg 46b

Het woonvlak van de bestaande woning wordt in verband met de herinrichting van het erf naar het oosten verlegd, in het verlengde van het achtergelegen woonvlak van één van de compensatiewoningen.

- Stompwijkseweg 36c-38a

De woonvlakken van de nieuwe woningen worden in verband met de inrichting van het erf aangepast.

Hoofdstuk IV: Bijlagen; afschrift schriftelijke zienswijzen en verslag mondelinge zienswijze