

Gemeente Leidschendam-Voorburg

**Zienswijzennota
Bestemmingsplan Westeinderweg 6 en 8
2011**

**Raadsvergadering 21 juni 2011
Behorende bij raadsbesluit 523625**

Paraaf griffier,

I. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Westeinderweg 6 en 8 2010" heeft betrekking op het ruimtelijk initiatief van de verzoekers voor de herinrichting van hun percelen. Het betreft de herinrichting van het bestaande agrarisch loonwerkbedrijf aan Westeinderweg 6 waarbij het bedrijfsvlak en de bedrijfsopstallen worden uitgebreid. Beide bedrijfswoningen worden tevens hergesitueerd, mede in samenhang met de ligging van de toekomstige verbindingsweg langs de percelen. Door deze hersituering, zal tevens het agrarisch bedrijfsvlak worden uitgebreid. Het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' biedt voor de beoogde herontwikkeling geen bruikbaar juridisch -planologisch kader. Hiertoe is een herziening van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. Om te voorkomen dat de realisatie van de bouwplannen langer vertraging oploopt, is er voor gekozen om deze ontwikkeling los te koppelen van de integrale herziening van het huidige bestemmingsplan, het (voorontwerp) bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2011". Het voorliggende bestemmingsplan "Westeinderweg 6 en 8" heeft als doel een planologisch juridische basis te bieden voor de herinrichting van beide locaties.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Westeinderweg 6 en 8 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 ter inzage gelegen van 10 september tot en met 21 oktober 2010. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

Het voorliggende "Zienswijzennota Bestemmingsplan Westeinderweg 6 en 8 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 de schriftelijke zienswijzen

II. Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Westeinderweg 6 en 8, 2010". Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Ze zijn opgenomen in de bijlagen in Hoofdstuk IV van deze zienswijzennota en zijn afkomstig van:

1. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland
2. De heer of mevrouw S. Goijarts, Waterviolier 35 te Leidschendam

Ad 1. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland (hierna: de Provincie) hebben bij brief van 5 oktober 2010, ingekomen op 8 oktober 2010 met het kenmerk PZH-2010-208700864, een zienswijze ingediend. De Provincie stelt ten aanzien van de uitbreiding van het agrarisch loonbedrijf aan Westeinderweg 6, dat het bouwplan in strijd is met het beleid zoals dat in de Provinciale Structuurvisie/Verordening (hierna: PSV) is vastgesteld. Tevens wordt gesteld dat ten aanzien van agrarische aanverwante bedrijven eenmalig uitbreiding mogelijk is met ten hoogste 10% van de inhoud, of 30% indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is en maatregelen worden getroffen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hierbij wordt aangegeven dat de PSV de mogelijkheid kent om in bijzondere gevallen af te wijken van voornoemde regels en voorwaarden indien het college een uitgebreid gemotiveerd verzoek tot ontheffing indient op basis van artikel 15 en 16 van de Verordening Ruimte.

Met betrekking tot het relevante waterbeleid wordt opgemerkt dat het plan slechts in algemene zin ingaat op watercompensatie zonder kwantificering. Hoewel in de betreffende paragraaf is genoemd dat benodigde oppervlaktewater op eigen terrein kan worden gecompenseerd door de dijksloot op achterliggend weidelandschap te verbreden, ontbreekt op de verbeelding de bestemming water. Evenmin wordt binnen de desbetreffende artikelen van het plan water mogelijk gemaakt. Om te voldoen aan de PSV dient juridische-planologische borging van het benodigde extra wateroppervlak geregeld te worden in het bestemmingsplan.

Reactie

Korte voorgeschiedenis

In 2006 is het principeverzoek van de aanvragers, waarin de bedrijfsuitbreiding van het agrarisch loonbedrijf aan Westeinderweg 6, was opgenomen, ambtelijk aan de provincie voorgelegd. Vanwege de afwijking van het toen geldende provinciaal beleid¹ is er, zoals gebruikelijk vooraf afgetast of het herontwikkelingsplan desondanks kans van slagen had gezien de ruimtelijke onderbouwing in dit specifieke geval. Daarbij zijn verschillende varianten besproken waarbij de provincie heeft ingestemd met een variant en de randvoorwaarden, waarbinnen het plan verder zou kunnen worden uitgewerkt om als positief te kunnen worden beoordeeld. Het positieve resultaat van de overleggen en daarmee ambtelijke instemming van de Provincie voor de betreffende herinrichting is voor de gemeente aanleiding geweest om verder te gaan met de invulling van deze locaties en deze dan ook op te nemen in het in procedure gebrachte ontwerp bestemmingsplan.

Op 15 juni 2010 is het concept van het ontwerp bestemmingsplan "Westeinderweg 6 en 8 2010" in het kader van wettelijk vooroverleg zoals vermeld in het Besluit ruimtelijke ordening naar verschillende instanties waaronder de Provincie verstuurd. Bij brief van 8 juli 2010, ingekomen op 9 juli jl. met het kenmerk PZH-2010-166091767, heeft de Provincie echter aangegeven niet te kunnen instemmen met het bestemmingsplan (*bijlage*). De beoogde bedrijfsuitbreiding van het agrarisch loonbedrijf, meer dan 30 % van de inhoud, zou immers in strijd zijn met het beleid zoals vastgesteld in de nieuwe

¹ In de Nota Regels voor Ruimte van 8 maart 2005, het provinciaal beleid waaraan het betreffende bouwplan destijds is getoetst, is met betrekking tot de agrarisch aanverwante bedrijven het volgende opgenomen: "Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven is slechts in beperkte mate mogelijk, waarbij voornoemde voorwaarden in acht moeten worden genomen en waarbij 10% extra inhoud als richtlijn moet worden aangehouden".

Provinciale Verordening Ruimte (hierna: de Verordening).² Op 30 juli jl. is per e-mail een brief verzonden aan de Provincie waarin is gewezen op een algemene ontheffings- en afwijkingsbepaling als bedoeld in artikel 15 van de Verordening. Deze bepaling biedt de mogelijkheid om af te wijken van de genoemde percentages van 10% danwel 30% ten behoeve van de uitbreiding van een bedrijf mits wordt voldaan aan de in dat artikel genoemde voorwaarden.

In een mondeling overleg dat hierna volgde met de heer E. Privé van de provincie op 13 augustus jl., heeft hij bevestigd dat aan de voorwaarden voor een ontheffing wordt voldaan en dat de provincie akkoord is met betreffende uitbreiding in het onderhavige geval. Op verzoek van de Provincie heeft de gemeente, bij brief van 2 september 2010, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van de Verordening, een verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 15 van de Verordening ingediend voor de herinrichting van de percelen Westeinderweg 6 en 8 te Stompwijk (*bijlage*). De Provincie heeft echter nog geen besluit genomen betreffende het ingediende verzoek om ontheffing van 2 september 2010.

Volledigheidshalve wordt hieronder kort ingegaan op de algemene ontheffings- en afwijkingsmogelijkheden in de Verordening en de redenen waarom de gemeente meent dat er in het onderhavige geval sprake is van een situatie waarvoor een ontheffing gerechtvaardigd is.

Nieuw provinciaal beleid

In de Verordening is in artikel 2 lid 3 sub b vermeld dat agrarisch aanverwante bedrijven eenmalig mogen worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud, of 30% indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is en maatregelen worden getroffen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In artikel 15 van de Verordening is een algemene ontheffings- en afwijkingsbepaling opgenomen. In lid 1 van dit artikel is bepaald dat de Provincie bevoegd is ontheffing te verlenen van de bepalingen van deze Verordening, ten behoeve van onder andere de uitbreiding van een bedrijf. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs)economisch belang;
- b. de provinciale belangen zoals verwoord in de provinciale structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast;
- c. er zijn geen reële andere mogelijkheden en
- d. de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt.

Ad a. Bedrijfseconomische belangen

Binnen de systematiek van het geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' is een onderscheid gemaakt tussen "landelijke bedrijven" en andere bedrijven. Landelijke bedrijven zijn qua aard gericht op de agrarische functies in het landelijk gebied of passen qua aard binnen het landelijk gebied. Deze typen bedrijven, waaronder de agrarisch aanverwante bedrijven, kunnen zelfs een bijdrage leveren aan het optimaal functioneren van het landelijk gebied. Het bedrijf aan de Westeinderweg 6, sinds 1987 legaal in het gebied gevestigd, is qua aard gericht op de agrarische functies in het landelijk gebied. De aanwezigheid van dit agrarisch loonwerkbedrijf ter plaatse is noodzakelijk nu het bedrijf als hoofddoel heeft om diensten te verlenen en machines te verhuren aan agrarische bedrijven in het gebied. Vanwege de beperkte omvang aan bedrijfsopstallen (389 m²) en relatief klein bedrijfsperceel heeft het bedrijf vele jaren gebruik gemaakt van grond danwel naburige opstallen in de omgeving³. Het goed functioneren van het bedrijf is in feite alleen mogelijk geweest, door de huur of het medegebruik van grond en opstallen elders. De noodzakelijke omvang van de bedrijfsvoering voor dit type bedrijven is vaak veel groter. Ter vergelijking beschikken de overige loonwerkbedrijven aan Wilsveen 35 (2743 m² aan opstallen) en Huyssitterweg 17 (2550m² aan opstallen) over veel groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing. Het bedrijfseconomisch belang van dit bedrijf om het huidige perceel herin te richten en de activiteiten op één locatie te bundelen is zeer groot. Het bedrijf heeft al in 2005 een principeverzoek ingediend met het verzoek om uit te breiden en de verspreide opslag op eigen erf te concentreren. Met de herinrichting van het perceel van het loonwerkbedrijf wordt beoogd in deze noodzaak te voorzien en om aan agrarisch loonbedrijf bedrijfsmatig perspectief te bieden. Dat er sprake is van bedrijfseconomische danwel sociale belangen blijkt verder uit het feit dat het

² Op 2 juli 2010 heeft de provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld.

³ Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2001" heeft het bedrijf de bestemming loonwerkbedrijf BL (I) met de maximale toegestane bedrijfsbebouwing van 635 m².

agrarisch loonbedrijf in werkgelegenheid voorziet voor 15 werknemers die voornamelijk in dit buitengebied woonachtig zijn.

Ad b en d. Geen onevenredig aantasting van provinciaal belang en beperking van negatieve effecten

Of een bepaald belang een provinciaal belang is, hangt onder meer af van politieke, sociaal-economische en maatschappelijke opvattingen. De belangen moeten in eerste instantie op het meest decentrale niveau worden behartigd, totdat is vastgesteld dat de belangen het lokale (gemeentelijke) niveau overstijgen en een effectieve en evenwichtige afweging van de belangen alleen op een hoger bestuurlijk schaalniveau kan plaatsvinden.⁴

Opgemerkt wordt dat met de bedrijfsuitbreiding van het agrarisch aanverwante bedrijf aan de Westeinderweg 6 geen provinciale belangen in onevenredige mate worden aangetast. De planlocaties grenzen niet aan de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en in het gebied is verder geen sprake van specifieke natuurlijke waarden. Dit is ook de reden waarom de gronden in de directe omgeving de bestemming "agrarisch met landschappelijke waarden" hebben en niet "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden" of "Natuur (met agrarisch medegebruik)".

Van belang is op te merken dat per saldo geen uitbreiding is van de bedrijvenbestemmingen in het buitengebied, maar juist een vermindering en concentratie van de bebouwing. De bedrijfsuitbreiding van het agrarisch loonbedrijf aan Westeinderweg 6 dient in samenhang te worden gezien met het saneren van het potgrondbedrijf aan de Westeinderweg 4. In dit kader wordt verwezen naar de uitgebreide motivering in het betreffende verzoek om ontheffing van 24 augustus jl. Uit het ruimtelijk oogpunt is het zeer wenselijk dat thans het bedrijfsperceel van potgrondbedrijf van ca. 2987 m² met een bebouwingsmogelijkheid van 695 m² gesaneerd wordt, terwijl in verhouding een veel beperktere oppervlakte aan bedrijfsperceel en bebouwing wordt toegevoegd.

Gelet op het bovenstaande wordt dan ook opgemerkt dat in het onderhavige geval geen sprake is van aantasting van het provinciaal belang, maar juist een vermindering en concentratie van de bebouwing. Met de herinrichting van het bedrijf wordt de verrommeling van het landschap tegen gegaan en wordt de belevingswaarde verbeterd. Hiermee wordt zelfs invulling gegeven aan één van de provinciale belangen om verrommeling tegen te gaan

c) Geen reële andere mogelijkheden

Met betrekking tot de stelling dat de mogelijkheid van verplaatsing van het agrarische hulp- en nevenbedrijf naar alternatieve locaties niet is onderzocht, wordt het volgende opgemerkt.

Het betreffende agrarisch loonbedrijf is zoal reeds vermeld sinds jaren in het buitengebied legaal gevestigd. Het gaat hier dus om inpassing van een reeds aanwezig bedrijf en niet om een nieuwvestiging. Landelijke bedrijven, zoals hier het geval is, zijn qua aard gericht op de agrarische functies en passen goed binnen het landelijk gebied. Deze bedrijven leveren zelfs een bijdrage aan het optimaal functioneren van het buitengebied. Verplaatsing van het agrarisch loonbedrijf naar een bedrijventerrein, daarengelaten of deze bedrijfsterreinen beschikbaar zijn, is ongewenst. De huidige locatie heeft immers de bestemming Loonbedrijf met de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Bij een vrijwillige uitplaatsing is er geen dwangmaatregel tot sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. Na de verhuizing zijn de risico's van ongewenste bedrijfsvestigingen, verpaupering en verrommeling vrij groot.

Verder wordt opgemerkt dat het voor de betrokkenen financieel niet haalbaar is om naar een andere locatie te verhuizen. Beide locaties, zowel Westeinderweg 6 als Westeinderweg 8 zijn eigendom van één eigenaar. Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten vanuit de huidige locaties met de bedrijfswoningen is voor de betrokkenen het meest voor de hand liggend. De huidige locatie wordt als het meest geschikt geacht, omdat deze in de toekomst aan de nieuwe Verbindingsweg Stompwijk komt te liggen die naar het glastuinbouwconcentratiegebied gaat. De nieuwe ontsluiting zorgt voor betere toegankelijkheid en verkeersdoorstroming. Het bedrijf ligt daarnaast aan de rand van het verzorgingsgebied gunstig gelegen. Bovendien wordt opgemerkt dat binnen de gemeente geen bedrijfsterreinen aanwezig zijn. Het meest dichtbijzijnde bedrijventerrein is op enige afstand gelegen

⁴ A.W. Klaassen, Handboek Ruimtelijke Ordening & Bouw, p. 67.

van het buitengebied met als consequentie ongewenste verkeersbeweging van machines, van en naar het gebied toe.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente van mening dat gezien de ruimtelijke, bedrijfseconomische en plaatselijke/individuele belangen van het agrarisch loonbedrijf, afwijken van de betreffende percentages zoals genoemd in de Verordening hier van toepassing danwel reëel is.

Waterparagraaf

Keurvergunning

In paragraaf 4.3.4 van het ontwerp bestemmingplan is vermeld, dat het op grond van de Keur van Rijnland verboden is om zonder vergunning verhardingen aan te brengen of uit te breiden die een groter oppervlak beslaan dan 500 m². In het algemeen wordt vergunning verleend indien het aan te brengen verhard oppervlak wordt gecompenseerd door 15 % van dat oppervlak aan open water te graven. In het onderhavige geval gaat het om een oppervlak van meer dan 500 m² aan verhardingen. Zoals blijkt uit paragraaf 3.5 van het ontwerp bestemmingsplan zal het benodigde extra wateroppervlak op eigen terrein van de aanvrager worden gecompenseerd door de dijksloot op het achterliggende weidelandschap te verbreden. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de verzoekers terzake contact hebben met het Hoogheemraadschap van Rijnland en op 21 oktober jl. de verzochte Keurvergunning hebben aangevraagd. De betreffende verharding wordt dan ook slechts mogelijk gemaakt, indien aan de door het Hoogheemraadschap van Rijnland gestelde randvoorwaarden wordt voldaan en nadat de keurvergunning is afgegeven. De handhaving van deze vergunning valt eveneens onder het toezicht van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Watercompensatie

Ten aanzien van de opmerking van de Provincie dat noch op de verbeelding noch in de desbetreffende artikelen de bestemming water mogelijk wordt gemaakt, wordt het volgende opgemerkt.

Het plangebied ofwel de planlocaties van het betreffende bestemmingsplan 'Westeinderweg 6 en 8' is weergegeven op afbeelding 1 van het ontwerpbestemmingsplan en omvat derhalve de percelen Westeinderweg 6 en Westeinderweg 8. De sloten op het achterliggende weidelandschap, liggen buiten de bestemmingsgrenzen van dit bestemmingsplan en derhalve ook niet ingetekend op de verbeelding.

De betreffende sloten, ook wel fungerend als verkavelingspatroon, vallen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001'. Volgens de systematiek van dit bestemmingsplan, maar ook de nieuwe bestemmingsplannen, is slechts aan de openbare watergangen (hoofdwatergangen, boezemwater) in het gebied de bestemming 'Water' toegekend. De betreffende sloten maken als het ware deel uit van het agrarisch gebied en de bijbehorende sloten- en verkavelingspatronen. Verder kan uit artikel 9 van de planvoorschriften kan worden afgeleid dat voor het verbreden van de sloten geen aanlegvergunning is vereist. De betreffende sloten kunnen dan ook zonder meer worden verbreed. In dit kader wordt nog opgemerkt dat in artikel 4.7 van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager het volgende is opgenomen:

'Ter voldoening aan de waterparagraaf in het (ontwerp) bestemmingsplan, is de grondeigenaar verplicht de watercompensatie op eigen terrein te realiseren door het verbreden van de dijksloot in het bij hem in eigendom zijnde achterliggende weidelandschap, zo nodig in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland'.

Gelet op de bepalingen in het bestemmingsplan, de anterieure overeenkomst en op de vergunningverlenende-en toezichthoudende bevoegdheden van het Hoogheemraadschap van Rijnland, acht de gemeente het voldoende zeker gesteld dat de onderhavige watercompensatie plaats zal vinden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Ad 2. De heer of mevrouw S. Goijarts, Waterviolier 35 te Leidschendam

De heer of mevrouw S. Goijarts (hierna: reclamant) stelt dat de opschuiving van het bedrijfspak van 50 meter in noordelijke richting niet wenselijk en toegestaan is in het landelijke gebied. Er wordt voorgesteld om de bebouwing evenwijdig aan de Westeinderweg of langs de toekomstige Rondweg uit te breiden. Reclamant is verder van mening dat voor het herstructureren van de woning geen

clustering langs het lint plaatsvindt zoals gewenst is in de Gebiedsvisie Stompwijk. Bovendien zou de doorkijk van de Westeinderweg hierbij van minder belang zijn dan de doorkijk van de nieuwe Vaart, omdat men zich in deze regio vooral heeft gericht op recreatieve vlak.

Verder wordt opgemerkt dat een ander reparatie- en onderhoudsbedrijf van landbouwwerktuigen zich gevoegd zou hebben bij het bestaande agrarisch loonbedrijf. Reclamant stelt dat de locatie zich niet leent voor de aard van het bedrijf, de noodzaak van de uitbreiding ontbreekt en het plan niet past in het bestemmingsplan/provinciaalbeleid. De maximale uitbreiding van de bestaande bedrijven met 10% wordt overschreden met 167%. Zo wordt de landschapswaarde aangetast en voor de uitbreiding van het grondgebonden agrarisch bedrijf ontbreekt grotendeels de noodzaak.

Reactie

Uitbreiding Westeinderweg 8

De uitbreiding van het agrarisch bedrijfsvlak aan de Westeinderweg 8, past zowel binnen de doelstellingen van de Gebiedsvisie als die van de Provincie om de agrarische sector de gelegenheid te bieden haar economisch draagvlak te verbreden en tot schaalvergroting te komen. Het betreffende agrarisch bedrijf levert een belangrijke bijdrage aan het optimaal functioneren van het buitengebied. Grondgebonden agrarische bedrijven, zoals hier het geval is, beheren en onderhouden immers het karakteristieke open landschap.

Ten behoeve van de bedrijfsvoering worden momenteel machines en overige bedrijfsactiviteiten achter de bestaande opstallen, buiten de huidige bestemming, gestald. Deze situatie zorgt voor verrommeling van het landschap ter plaatse en wordt als ongewenst beschouwd. Deze verschuiving van het agrarisch bedrijfsperceel, zorgt niet alleen voor ruimtelijke eenheid maar is ook noodzakelijk voor de bedrijfsuitoefening. Het agrarisch bedrijf krijgt hierdoor de kans om in de toekomst zijn bedrijfsvoering te kunnen handhaven.

Bij de herinrichting van de betreffende percelen en daarmee de indeling van het erf, is rekening gehouden met de aanleg van de nieuwe Verbindingsweg Stompwijk die naar verwachting in 2014 gerealiseerd zal worden. De locatie van de huidige bedrijfswoning van nummer 6 is door de komst van deze Verbindingsweg niet te handhaven vanwege de geluidsnormen. De nieuwe weg wordt immers vlak langs de bedrijfswoning van nummer 6 gerealiseerd. Hierdoor is gekozen om de bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf op nummer 8 te verplaatsen naar de achterzijde van dat perceel, dus aan de noordelijke richting, en de huidige locatie van de bedrijfswoning van nummer 8 te benutten voor de bedrijfswoning van nummer 6. De gewenste clustering van de woningen langs het lint is in deze situatie dan ook vanwege de geluidsnormen niet mogelijk. Een andere belangrijke reden is de eigendomssituatie. Zoals reeds vermeld, zijn beide percelen, zowel Westeinderweg 6 als Westeinderweg 8 in eigendom van de aanvrager, waarbij de gronden zich strekken tot ver in de noordelijke richting. De naastgelegen gronden, evenwijdig aan de Westeinderweg zijn eigendom van derden. Uitbreiding van het agrarisch bedrijf ofwel bebouwing evenwijdig aan de Westeinderweg of langs de toekomstige rondweg, is vanwege het bovenstaande dan ook niet realiseerbaar.

Perceel Westeinderweg 6

Met het betreffende reparatie- en onderhoudsbedrijf van landbouwwerktuigen dat zich gevoegd zou hebben bij het bestaande loonbedrijf, doelt reclamant waarschijnlijk de activiteiten die bij een agrarisch bedrijf aan de Bovenmeerweg 14 plaats hebben gevonden. Het betreffende perceel heeft op grond van het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001' de bestemming 'agrarisch bedrijfscentrum, categorie I' (ten behoeve van graasdierbedrijven). Binnen deze bestemming zijn de betreffende loonwerkzaamheden niet toegestaan en moesten dan ook worden beëindigd. Dat de illegale activiteiten op deze locatie zou zijn overgenomen door het agrarisch loonbedrijf aan de Westeinderweg 6 doet niets af aan de wenselijkheid en noodzaak tot uitbreiding van het agrarisch loonbedrijf dat legaal in het gebied is gevestigd. Het een en ander is nader onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. De aanwezigheid van dit agrarisch loonbedrijf ter plaatse is passend gezien het hoofddoel om diensten te verlenen en machines te verhuren aan agrarische bedrijven in het gebied.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant, dat zowel de noodzaak van de uitbreiding, als de aard van het bedrijf niet in overeenstemming zou zijn met het provinciaalbeleid, wordt verwezen naar de bovenstaande reactie op de zienswijze van de Provincie en het verzoek om ontheffing van 24 augustus jl.

In het algemeen kan gesteld worden dat, gelet op de aangedragen argumenten en de afstand van reclamant tot de percelen Westeinderweg 6-8, niet duidelijk is wat het direct belang is van reclamant op de planologische wijziging ten aanzien van de onderhavige percelen.

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 de verbeelding opgenomen, met een verwijzing naar de betreffende pagina van het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat met name om tekstuele aanvullingen en herstel van omissies. In de toelichting is met name het provinciaal beleid gewijzigd als gevolg van de vaststelling van de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda op 2 juli 2010. Daarnaast zijn in de regels enkele wijzigingen doorgevoerd als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010. De overige wijzigingen in de regels hebben betrekking op foutieve nummering, volgorde van de regels en herstel van de kruisverwijzingen.

Toelichting

- Pagina 10

Paragraaf 2.3 (Provinciaal beleid) is volledig gewijzigd als gevolg van de vaststelling van het Provinciale beleid op 2 juli 2010.

- Pagina 17

In paragraaf 3.2 is per abuis een verkeerd nummer toegekend aan het potgrondbedrijf, ('Westeinderweg 2b'). Het juiste adres 'Westeinderweg 4' is aangepast.

- Pagina 20

De volgende alinea is toegevoegd in paragraaf 3.4 (Planologische en ruimtelijke aspecten).

Verder is er per saldo geen uitbreiding van de bedrijvenbestemmingen in het buitengebied, maar juist een vermindering en concentratie van de bebouwing. Het perceel Westeinderweg 4 heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2001" de bestemming Bedrijven-groothandel potgrond B (gp). Op grond van artikel 17 lid B van de planvoorschriften, bedraagt de maximale toegestane bedrijfsbebouwing van dit bedrijf 695 m².

Het potgrondbedrijf met een perceeloppervlakte van ca. 2987 m² heeft jarenlang grond en opstallen verhuurd aan het agrarisch loonwerkbedrijf. De bedrijfsuitbreiding van het agrarisch loonwerkbedrijf aan Westeinderweg 6 dient in samenhang te worden gezien met het saneren van het potgrondbedrijf aan de Westeinderweg 4. Immers, dit potgrondbedrijf is inmiddels opgeheven. Het betreffende perceel is thans deels in eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2011", is de bedrijvenbestemming van dit perceel weggefallen en is het perceel toegevoegd aan het agrarisch gebied. Het toevoegen van nieuwe bedrijfsopstallen van het agrarisch aanverwante bedrijf bedraagt 490 m², nu de totale bedrijfsuitbreiding (ca. 1125m²) verminderd dient te worden van de maximaal toegestane bedrijfsbebouwing volgens het vigerend bestemmingsplan 635 m². Deze bedrijfsuitbreiding van 490 m², is minder dan het saneren van de bedrijfsopstallen van het potgrondbedrijf, namelijk 695 m².

Zoals hierboven vermeld, is er per saldo geen uitbreiding van de bedrijvenbestemmingen in het buitengebied, maar een afname van 205 m² aan bebouwing. Uit het ruimtelijk oogpunt is het zeer wenselijk dat thans een bedrijfsperceel van ca. 2987 m² met een bebouwingmogelijkheid van 695 m²

gesaneerd wordt, terwijl in verhouding een veel beperktere oppervlakte aan bedrijfsperceel en bebouwing wordt toegevoegd.

- Pagina 21

Paragraaf 3.5 (Landschappelijke inpassing) is deels tekstueel aangepast.

- Pagina 24

Paragraaf 4.2 (Bodem) is aangevuld met aanvullend onderzoek van Van der Helm Milieubeheer B.V. d.d. 23 april 2010.

- Pagina 24

Paragraaf 4.3 (Water): De volgende zin wordt toegevoegd;

'Het netto verhard oppervlak zal door realisatie van het initiatief wijzigen van ca. 6700 m² naar ca. 8640 m².'

Verder is bij subparagraaf 4.3.9 de laatste zin als volgt gewijzigd:

Het droogweerafvoer (DWA) van de woningen zijn/worden aangesloten op een persleidingenstelsel met drukrioleringsunits, voorzover die aanwezig zijn in het gebied.

- Pagina 29

In paragraaf 4.5 is (zie bijlage) gewijzigd in (bijlage 3).

- Pagina 31

In paragraaf 4.6 (Flora en fauna) zijn de laatste drie alinea's naar aanleiding van nadere onderzoeken als volgt gewijzigd dan wel aangevuld:

Natuurwaarden

Door het open karakter en de vochtige graslanden zijn delen van het buitengebied van belang voor weidevogels. De watergangen in het gebied spelen een belangrijke rol als ecologische verbindingen.

Van der Helm Milieubeheer B.V. heeft in het voorjaar van 2010 een ecologische quickscan verricht naar de planlocaties door middel van een bureaustudie en een veldonderzoek. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er mogelijk beschermde soorten gebruik maken van de planlocaties. Het betreft broedvogels die gebruik maken van het erf en onder deze broedvogels bevinden zich soorten met een vaste rust- en verblijfplaats. Verder kan in de te slopen bebouwing gewone vleermuizen voorkomen. Naar aanleiding van de bevindingen van de quickscan heeft Van der Helm Milieubeheer B.V. vervolgens verschillende nadere onderzoeken uitgevoerd. Het betreft een verkennend onderzoek vleermuizen, natuurwaardenonderzoek vogels met een vaste rust- en verblijfplaats en een onderzoek naar mitigerende maatregelen voor vleermuizen en vogels.

Mitigerende maatregelen

Voor wat betreft de vogels is, uit deze onderzoeken naar voren gekomen dat vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats, zoals spreeuw en huismus de planlocatie gebruiken. Mits de mitigerende maatregelen zoals opgesteld in het rapport van 27 augustus 2010, worden uitgevoerd, wordt geen negatieve invloed op vaste rust- en verblijfplaatsen van de vogels verwacht. Ook voor vleermuizen geldt dat indien de opgestelde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, er geen schade op de soort wordt verwacht en wordt conform de Flora- en faunawet gewerkt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet zo dichtbij Vogel- of Habitatrichtlijngebieden dat er een externe werking is van die gebieden. Dit is ook de reden waarom de gronden de bestemming "Agrarisch" hebben en niet "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden" of "Natuur (met agrarisch medegebruik)". Conform de Flora en faunawet moeten mitigerende maatregelen worden uitgevoerd zodat negatieve invloed wordt voorkomen op vaste rust- en verblijfplaatsen van de vogels en voor vleermuizen.

- Pagina 39

In paragraaf 5.3 is de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011' is immers de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. Gelet op het feit dat het onderliggende bestemmingsplan 'Westeinderweg 6 en 8 2010' in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011' zal worden overgenomen, is voor de eenduidigheid

ervoor gekozen om de bestemmingswijziging reeds in het onderliggende bestemmingsplan over te nemen. Verder zijn in deze paragraaf de letters **B** (Bedrijf) en **WS-WK** (Waterstaat-Waterkering) toegevoegd.

- Pagina 40

In paragraaf 5.4 zijn enkele begrippen als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo gewijzigd:

Ontheffingsregels: *afwijkingsregels*

Aanlegvergunningen: 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden'.

- Pagina 43

In paragraaf 6.2 is *artikel 3:4 Awb* vervangen door *afdeling 3:4 Awb*.

- Bij de toelichting is *bijlage 3* toegevoegd (Rekenresultaten geluid en luchtkwaliteit)

Regels

- Artikel 1.3 (aan huis verbonden beroep) is verwijderd;
- Artikel 1.9 (agrarisch bedrijf) is gewijzigd in *agrarisch bedrijfscentrum*;
- Artikel 1.11 (agrarisch dienstverlenend bedrijf) is verwijderd;
- Artikel 1:19 (bedrijfswoning); het woord *kennelijk* is verwijderd;
- Artikel 1.20: het begrip *bedrijfsgebouw* is gewijzigd;
- Artikel 1.22 (bestaand): inhoud van het begrip is gewijzigd;
- Artikelen 1.39 tot en met 1.41 zijn verwijderd;
- Artikel 1.44 (eengezinswoning) is verwijderd;
- Artikel 1.45 (erf): het begrip *erf* is gewijzigd;
- Artikelen 1.46 (extensieve recreatie) en 1.47 (extensieve weidegrond) zijn verwijderd;
- Artikel 1.52 (geluidszoneeringsplichtige inrichting) is verwijderd;
- Artikel 1.53 (grondgebonden agrarische bedrijfsvoering) is gewijzigd;
- Artikel 1.62 (kleinschalige bedrijfsmatige activiteit) is verwijderd;
- Artikel 1.64 (landschappelijke deskundige) is gewijzigd in *landschapsdeskundige*;
- Artikel 1.66 (loonwerkbedrijf) is gewijzigd in '*loonbedrijf*'. Verder is de inhoud gewijzigd;
- Artikel 1.81 (woning) is verwijderd;
- Artikel 3: is geheel gewijzigd; zie uitleg hierboven onder pagina 39.
- Artikel 4 (Bedrijf): in lid 4.1 sub a, is de max. goothoogte en bouwhoogte van gebouwen van 4 m en 6 m gewijzigd naar 5 m en 8 m en is verder de max oppervlakte van gebouwen verwijderd. In sublid 4.2.2, onder d is de inhoud van de bedrijfswoning gewijzigd van 600 m³ exclusief aan- of uitbouwen en bijgebouwen, naar 650 m³ inclusief aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Sublid 4.2.2 onder e is verwijderd. Verder is als gevolg van verandering van de regelgeving in Wabo, sublid 4.3.2 (procedure bij ontheffing) verwijderd. Tenslotte is de bepaling ook tekstueel gewijzigd.
- Artikel 7 (Algemene bouwregels) is tekstueel gewijzigd;
- Artikel 11 (Algemene procedureregels) is verwijderd als gevolg van inwerkingtreding van de Wabo;
- Artikel 12.1 (Aanlegvergunning) is gewijzigd in 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden'. Verder is de bestemming 'Agrarisch met waarde' uit deze bepaling verwijderd.

Verbeelding

De bestemming '*Agrarisch met waarden- Landschapswaarden- AW (lw)*' is gewijzigd in de bestemming '*Agrarisch -A*'. Zie in dit kader de uitleg onder pagina 39 bij de toelichting.

Hoofdstuk IV: Bijlagen; afschrift schriftelijke zienswijzen