Nota van beantwoording zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2015, 2e herziening’

d.d. 8-11-2022

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2015, 2e herziening’ heeft van 31 mei tot en met 12 juli 2022 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn van zes weken zijn er zes zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen

In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat (kolom 2) en beantwoord (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie. Daarin staat of de zienswijze tot een aanpassing van het plan heeft geleid (kolom 4).

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1.	**278196**		
1.1	In het ontwerp is een begripsbepaling opgenomen voor de functie 'dierenpension'. Deze bepaling gaat ervan uit dat men in het dierenpension tegen betaling huisdieren enkele dagen/weken onder kan brengen en deze dieren na verloop van tijd weer worden opgehaald. De praktijk in het onderhavige bedrijf is evenwel anders. Ten aanzien van paarden overheerst de verhuur van stalling met accommodatie en het verzorgen van paarden. Dit kan enkele weken, maar ook vele jaren zijn. De begrenzing in tijd zoals nu het geval is in de bepaling, is niet op haar plaats. Reclamant verzoekt om de begripsbepaling als volgt aan te passen: *Dierenpension: a. het houden van paarden van derden, waaronder wordt verstaan de verhuur van accommodatie, alsmede het verzorgen van de paarden.*	In het bestemmingsplan is voor dierenpension opgenomen: a. men tegen betaling huisdieren voor enkele dagen tot weken onder kan brengen én na verloop van tijd (bijvoorbeeld na een vakantie) weer wordt opgehaald (logeeradres) of b. gevonden loslopende dieren worden opgevangen (opvangadres), die daar tijdelijk verblijven totdat de eigenaar is getraceerd of indien dit niet mogelijk is, het dier wordt overgebracht naar een dierenasiel;' Wij achten deze omschrijving deels in overeenstemming met hetgeen feitelijk/ legaal aanwezig is. Wij begrijpen reactie van reclamant dat onder huisdieren ook paarden moet worden begrepen. In lijn met wat onder een dierenpension, waaronder begrepen een paardenpension verstaan moet worden, wordt de begripsomschrijving aangepast.	In het bestemmingsplan wordt voor dierenpension opgenomen: a. men tegen betaling huisdieren voor enkele dagen tot weken onder kan brengen én na verloop van tijd (bijvoorbeeld na een vakantie) weer wordt opgehaald (logeeradres) of b. gevonden loslopende dieren worden opgevangen (opvangadres), die daar tijdelijk verblijven totdat de eigenaar is getraceerd of indien dit niet mogelijk is, het dier wordt overgebracht naar een dierenasiel of; c. de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en of weiland en het verzorgen van paarden. Hieronder wordt geen manege verstaan.
2	**269221**		
2.1	De woning Kraaierslaan 22 heeft in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen en het agrarisch bouwvlak is verwijderd. Het woonbestemmingsvlak heeft in het ontwerp bestemmingsplan een omvang van ca. 844 m2.	Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast in lijn met het verzoek van reclamant. Dit sluit aan op de overeenkomst met de GOM, en de gebruikelijke wijze van herbestemmen van een voormalig agrarische	De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de woonbestemming 1.000 m^2 bedraagt.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	Er is echter een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij, waarin een oppervlak van 1000 m2 voor de woonbestemming is opgenomen. Dit is eveneens in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waarin de mogelijkheid is opgenomen om een agrarisch bouwvlak om te kunnen zetten ten behoeve van burgerbewoning. In artikel 39.4.4 van het bestemmingsplan buitengebied 2015 is opgenomen dat het oppervlak dat wordt bestemd voor Wonen en Tuin maximaal 1.000 m2 mag bedragen. Reclamant verzoekt de woonbestemming in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de hiervoor genoemde overeenkomst met de GOM en de genoemde regeling in het geldende bestemmingsplan, en deze te vergroten naar 1000 m2. Een voorstel voor deze vergroting is weergegeven op een meegestuurde kaart.	bedrijfswoning. Er is verder sprake van een logische vorm en ligging van het betreffende vlak.	
3.	**261564**		
3.1	Reclamant kan zich niet vinden in de functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning voor het adres Schulpweg 131. De insteek voor dit plan was om los te komen van het agrarische aspect. Een plattelandswoning ter plaatste werd aanvaardbaar geacht. Er werd niet gesproken over een agrarische plattelandswoning.	Op basis van het onderzoek voorafgaand aan het bestemmingsplan is vastgesteld dat een burgerwoning niet haalbaar is, maar wel een plattelandswoning. De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk om bedrijfswoningen als burger te mogen bewonen en deze vrij op de woningmarkt te kunnen verkopen. De plattelandswoning blijft dan wel deel uitmaken van de bestemming die er op ligt. De Wet plattelandswoningen gaat landbouwinrichtingen. Onder landbouwinrichting wordt verstaan: inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht. Op de genoemde locatie is sprake van een bestemming bedrijven die gerelateerd is aan activiteiten in de (agrarische)bollensector. Een plattelandswoning is zodoende mogelijk op deze locatie.	
4.			
4.1	Reclamant geeft aan dat in de beoordeling van de woning Westeinde 12 is geconcludeerd dat er gesloopt moet worden. Dit klopt niet, er is namelijk sprake van een plattelandswoning.	Abusievelijk wordt in de betreffende onderbouwing gesproken over sloop. Dit wordt als zodanig hersteld.	De betreffende bijlage van de toelichting is op dit onderdeel aangepast.
5.	**278922**		
5.1	Reclamant kan zich niet vinden in het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Zilkerduinweg 322 en dan met de name de ingetekende vorm (de woonbestemming gaat de 'hoek' om achter de woningen Zilkerduinweg 320, 318 en 316) en grootte. In de boordeling wordt slechts op de laatste afbeelding aangegeven dat het perceel ook in de zuidelijke richting is uitgebreid. Een van de bezwaren is gelegen in precedentwerking en de verwachting dat het overige deel van de resterende punt ook voor wonen/tuin gebruikt gaat worden. Dit schaadt reclamant in het woongenot. Reclamant geeft daarbij aan dat het onnodig is om het gehele gebied te voorzien van een woonbestemming met bouwmogelijkheden. Tevens vraagt reclamant of de bestemming in lijn is met de afspraken met de GOM.	In de betreffende onderbouwing voor deze locatie is aangegeven dat ter plaatse sprake is van een voormalig agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning. In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak om te kunnen zetten ten behoeve van burgerbewoning. Een van de voorwaarden is dat het oppervlak 'wonen' en 'tuin' niet meer dan 1.000 m2 bedraagt. In dit geval heeft maatwerk plaatsgevonden in het toekennen van de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Daarbij is betrokken: het feitelijk gebruik, de eigendomssituatie, de ligging van het geldend bouwvlak en de afstemming en omvang van omliggende woonbestemmingen. Dit resulteert in een vlak die landschappelijk/ stedenbouwkundig aanvaardbaar te achten is, in lijn met de afspraken met de GOM, het geldend bestemmingsplan en niet zorgt voor een onevenredige inbreuk van omliggende	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		gebruiksmogelijkheden. Daarbij komt dat hoofdgebouwen uitsluitend in de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden en de oppervlakte voor bijgebouwen beperkt is. Niet wordt ingezien waarom dit leidt tot precedentwerking. Het overige deel maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en behoudt de bestemming voor bollengrond. Het gebruik als tuin laat het bestemmingsplan niet toe. De bestemming is overeenkomstig de afspraken met de GOM toegekend.	
6.	**280309**		
6.1	Het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek (CHG) kan het goed volgen dat in een aantal gevallen een bestemming Wonen of plattelandswoning is toegekend.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
6.2	Het CHG kan zich niet vinden in de wijziging van het perceel naast Westeinde 6. Ter realisatie van een woning is een overeenkomst gesloten met de GOM. Het Westeinde is in de laatste jaren volgebouwd en is een voorbeeld van lintbebouwing met schaarse zichtlijnen. Dit is een verschraling van de landschappelijke kwaliteit, die juist volgende de ISG sterk verbeterd dient te worden.	Zoals aangegeven is de betreffende woning onderdeel van een grotere overeenkomst met de GOM. Op de hoek Westeinde/Schulpweg was in het verleden het bedrijf JAVO gevestigd. Eind 2016 is een overeenkomst gesloten met de GOM. Overeengekomen is dat Nobels Machinefabriek, JAVO international en Agro Techniek 37.000 m2 bouwgrond aankoopt op Bulb Trade Park Noordwijkerhout. De bedrijfsbebouwing is inmiddels gesaneerd en gronden zijn in gebruik genomen als bollengrond. De bedrijfswoningen op het perceel zijn omgezet in drie burgerwoningen, te weten Schulpweg 125, 125C en Westeinde 2.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		In het bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening 2017 is dit juridisch-planologisch vastgelegd. Het laatste onderdeel van deze overeenkomst is de realisatie van een woning op het perceel Westeinde 4 (direct gelegen naast Westeinde 6). De verdere achtergronden en onderbouwing is in de bijlage (49) van de toelichting opgenomen. Daarbij is tevens een landschappelijk advies opgesteld, waarbij de locatie nader onderbouwd is in relatie tot de openheid en zichtlijnen.	
6.3	CHG ziet dat het omzetten naar bestemming 'wonen' en groot positief effect heeft op de waardebepaling van de woning. CHG vraagt om te kijken of de waardestijging afgeroomd kan worden en beschikbaar te stellen voor herstructureringsbeleid.	De omzettingen vinden plaats op grond van reeds aanwezige mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan en voorzien in een goede regeling voor de betreffende percelen. De initiatiefnemers trekken hierin gezamenlijk op binnen de kaders van het reeds geldende bestemmingsplan. Het omzetten van de woningen draagt in de meeste gevallen ook bij aan het voorkomen van ongewenste situaties (leegstand, verloedering) en draagt daarmee bij aan het behoud van het bollengebied.	Geen.
6.4	Bij een aantal wijzigingen gaat het om het vergroten van de woonbestemming. Mag het CHG ervan uitgaan dat voor alle gevallen bollengrondcompensatie is geleverd? Kan aangegeven worden om hoeveel m2 het in totaal gaat?	Er is geen sprake van het vergroten van een woonbestemming. De locaties waarbij sprake is van het omzetten van een agrarisch bouwvlak in een woonbestemming voldoen aan het uitgangspunt dat er sprake is van een woonbestemming met een oppervlakte van circa 1.000 m^2, waarbij rekening gehouden is met de lokale situatie. Dit is in de individuele onderbouwingen terug te vinden.	Geen.
6.5	Het CHG vraagt om de gedoogconstructie op het perceel Leeweg 23 in stand te houden en illegale bouw niet door middel van legalisering te stimuleren op het perceel.	Sinds het jaar 2000 zijn er twee volledig gescheiden bedrijfswoningen op het perceel aanwezig, die gebruikt worden door de familie.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		Het gebruik van de tweede bedrijfswoning wordt door de gemeente gedoogd middels een persoonsgebonden gedoogconstructie. Het bestemmen van de bestaande tweede bedrijfswoning kan worden gezien als een ontwikkeling die het behoud en verdere ontwikkeling van het Landgoed Oud Leeuwenhorst ten goede komt en waarvan de noodzakelijkheid onderbouwd is.	
6.6	Het CHG verzoekt om de bouwhoogte bij artikel 25 voor een zwembad van 8 m aan te passen.	Het betreffende artikel maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarnaast geldt dat de betreffende bouwhoogte slechts van toepassing is op één locatie waar reeds sprake is van een bestaand gebouw ten behoeve van een zwembad.	