

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Ontwerpbestemmingsplan Birckhoeve

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpbestemmingsplan "Birckhoeve" dat wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging.

2. Kern informatie

De eigenaar van Birkhoven 15-17 heeft het voornemen om het boerderijcomplex te ontwikkelen tot een volledige biologische boerenhoeve met ruimte voor zeven huishoudens waar wonen en hobbymatige activiteiten gecombineerd kunnen worden. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld.

Inspraak en vooroverleg

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 12 inspraakreacties ingediend. In de "Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Birckhoeve" zijn de reacties samengevat en beantwoord. Deze nota is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De inspraakreacties hebben voornamelijk betrekking op het toevoegen van te veel functies, toename verkeersbewegingen, parkeren en de paardenbak met bijbehorende lichthinder.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De belangrijkste wijziging is dat diverse functies zoals recreatieve voorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning zijn geschrapt. Het gaat nu puur om een woonfunctie waar hobbymatig dieren gehouden mogen worden. Met deze aanpassing wordt ook tegemoet gekomen aan de aandachtspunten die uw raad heeft aangedragen tijdens het Forum van 1 oktober 2019.

Voor de volledige beantwoording van de inspraakreacties en een overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar de "Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Birckhoeve" die als bijlage is opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de provincie Zuid-Holland een reactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan "Birckhoeve" conform provinciaal beleid is.

Initiatief

Uiteindelijk hebben de inspraakreacties en de aangedragen aandachtspunten vanuit uw raad geleid tot het initiatief bestaande uit:

- De verbouw van de oude stal tot 2 woningen;
- Het toevoegen van 2 woningen aan de noordrand. Dit volume komt in de plaats van de te slopen bestaande schuur;
- Het slopen van een bestaande schuur en loods;
- Het toevoegen van een kleinschalig boerderij-winkeltje, inclusief kleinschalige horeca;
- De realisatie van 1 woning op het achterterrein;
- De realisatie van 2 recreatiewoningen op het achterterrein;
- Nieuwbouw van een stal en opslagruimte voor agrarisch materieel en hooi;
- Het plaatsen van een paardenbak van 40 bij 20 meter in de agrarische bestemming achter de woonbebouwing.

De afbeelding hieronder geeft het programma weer.



Tegenover het toevoegen van woningen staat juist het groen houden van de gronden die eerst voor een eventueel volkstuinencomplex waren gereserveerd. Zo wordt het beeld van een oud boerderijlint in een groene en open context ook versterkt. Voor het weiland achter de woningen is namelijk in het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in volkstuinen. De initiatiefnemer wil deze wijzigingsbevoegdheid verwijderen om zo de openheid van de locatie te garanderen.

3. Communicatie

De initiatiefnemer heeft de plannen op verschillende momenten besproken met de omgeving. Hij heeft onder andere contact opgenomen met de volkstuinenvereniging, de omwonenden en met AM de ontwikkelaar van Eikelenburg. Vooral ten aanzien van het behoud van het open agrarisch gebied zijn de reacties positief.

Op 23 januari 2020 heeft de initiatiefnemer omwonenden bijgepraat over de wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties. De gemeente was daarbij aanwezig. De omwonenden die aanwezig waren, waren positief over de wijzigingen.

4. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu voor zes weken ter inzage gelegd. De indieners van een inspraakreactie worden hiervan op de hoogte gesteld. Tijdens de terinzagelegging heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De afhandeling van de eventueel te ontvangen zienswijzen zal gelijktijdig met het vast te stellen bestemmingsplan aan uw raad worden aangeboden.

5. Bestemmingsplan inzien?

Als u het ontwerpbestemmingsplan wilt inzien, dan kan dat via www.rijswijk.nl/projecten/birckhoeve en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpBirckhoeve-ON01.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
Geen