

Registratienummer :
Onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen 1e Herziening Buitengebied Gras

NOTA AFDOENING ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "1^e Herziening Buitengebied Gras"

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "1^e Herziening Buitengebied Gras" dat tot 10 november, gedurende zes weken, ter visie heeft gelegen. Het bestemmingsplan "1^e herziening Buitengebied Gras" betreft een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Een ieder kan gedurende de termijn van ter visie ligging naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 28 schriftelijke zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan is op 2019 in de raadscommissie behandeld. De behandeling in de raadscommissie heeft geleid tot aanpassingen in de nota afdoening zienswijzen.

2 Zienswijze

- 2.1** brief van 10 oktober 2018, via DigiD ontvangen 10 oktober 2018 van, Oostgaag 1, Maasland;
- 2.2** brief van 10 oktober 2018, via Digid ontvangen 10 oktober 2018 van, Oostgaag1, Maasland;
- 2.3** brief van 12 oktober 2018, ontvangen 17 oktober 2018 van, Westgaag 106a, Maasdijk;
- 2.4** brief van 16 oktober 2018, ontvangen 22 oktober 2018 van Evides waterbedrijf, Postbus 4472 Rotterdam;
- 2.5** brief van 22 oktober 2018, ontvangen 23 oktober 2018 van het Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061 Delft;
- 2.6** brief van 15 oktober 2018, via DigiD ontvangen 26 oktober 2018 van Böhntlingk Architecten, `-Herenstraat 40 te Maasland, namens, Kwakelweg 7a, Maasland;
- 2.7** brief van 24 oktober 2018, ontvangen 26 oktober 2018 van, Oostveenseweg 13 a, Schipluiden;
- 2.8** brief van 29 oktober 2018, per email ontvangen op 29 oktober 2018 van de heer A. de Haas, Kortebeurt 16a te Maasland, namens, Kortebeurt 16a te Maasland;
- 2.9** brief van 30 oktober 2018, via DigiD ontvangen op 30 oktober 2018, van, Kortebeurt 16 te Maasland;
- 2.10** brief van 29 oktober 2018, via DigiD ontvangen op 30 oktober 2018, van, Westgaag 19 te Maasland, ondersteund door, Westgaag 17 te Maasland;
- 2.11** brief van 1 november 2018, ontvangen 2 november 2018, van Van Leerdam Bemiddelings- en Adviesbureau, Fluitekruid 64 te Den Hoorn, namens, Willemsoordseweg 5 te Schipluiden;
- 2.12** brief van 4 november 2018, per email ontvangen op 5 november 2018, van, Oostveenseweg 13b te Schipluiden;
- 2.13** brief van 7 november 2018, ontvangen via eHerkenning op 7 november 2018, van Restauro Architecten, Woudselaan 6 te Den Hoorn;

- 2.14** brief van 7 november 2018, ontvangen via DigiD op 8 november 2018, van, Breeweg 5 te Schipluiden;
- 2.15** brief van 8 november 2018, ontvangen 9 november 2018, van Cees Advocaten, Staalweg 52-58 te Delft, namens, Gaagweg 22 te Schipluiden;
- 2.16** brief van 8 november 2018, ontvangen 9 november 2019, van Cees Adcovaten, Staalweg 52-58 te Delft, namens, Molenlaan 1b te Schipluiden;
- 2.17** brief van 5 november 2018, ontvangen 7 november 2018, van, Oostgaag 9 te Maasland;
- 2.18** brief van 5 november 2018, ontvangen 7 november 2018, van Maaslands IJswermaak, Westgaag 106a te Maasland;
- 2.19** brief ongedateerd, ontvangen 7 november 2018, van, Margrietstraat 3 te Berkel en Rodenrijs;
- 2.20** brief van 7 november 2018, ontvangen 8 november 2018, van de Gasunie, Concourslaan 17, Groningen;
- 2.21** brief van 8 november 2018, via eHerkenning ontvangen op 8 november 2018, van, Oostveenseweg 17 te Schipluiden;
- 2.22** brief van 8 november 2018, via eHerkenning ontvangen op 8 november 2018 van Böhtlingk Architecten, 's-Herenweg 40 Maasland, namens, Oostgaag 31 te Maasland;
- 2.23** brief van 7 november 2018, ontvangen 8 november 2018, van Restauro Architecten, Woudselaan 6 Den Hoorn, namens, Rijksstraatweg 23 te Schipluiden;
- 2.24** brief van 8 oktober 2018, ontvangen 9 november 2018, van AKD advocaten, Wilhelminakade 1 Rotterdam, namens, Woudseweg 168 te Schipluiden;
- 2.25** brief van 8 november 2018, ontvangen 8 november 2018, van Van Leerdam Bemiddelings- en Adviesbureau, Fluitekruid 64 Den Hoorn, namens, Oostgaag 27 te Maasland;
- 2.26** brief van 8 november 2018, ontvangen 9 november 2018, van LTO Noord Glaskracht, Louis Pasteurlaan 6 Zoetermeer;
- 2.27** brief van 8 november 2018, ontvangen 8 november 2018, van, Molenlaan 2 Schipluiden;
- 2.28** brief van 9 november 2018, via DigiD ontvangen 9 november 2018, van, Kortebuurt 16 Maasland.

2.1 Inhoud zienswijze van, Oostgaag 1 te Maasland.

De zienswijze heeft betrekking op een deel van het buitengebied dat qua bestemming niet is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook ongegrond. Echter zijn wij van mening dat een verduidelijking op zijn plaats is.

Inhoud onderdeel 1

De bestemming van een aangrenzend perceel is "agrarisch met waarden" terwijl het dezelfde karakteristieken heeft als het perceel Oostgaag 1 met de bestemming "wonen".

Inhoud Onderdeel 2

In 2013 of daarvoor is men niet op de hoogte gebracht van de wijziging van de bestemming.

Reactie gemeente onderdeel 1

Het betreft hier een voormalige boerderij. Doordat er geen sprake meer was van een volwaardig agrarisch bedrijf is de bestemming omgezet naar wonen. Anders zou er sprake zijn geweest van illegale bewoning. Een bijkomende reden was dat door omzetting van de bestemming naar Wonen het mogelijk werd de voormalige monumentale boerderij te splitsen in die zin dat dubbele bewoning mogelijk werd. Dit is ook gerealiseerd.

Reactie gemeente onderdeel 2

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan gelden de wettelijk verplichte voorschriften van publicatie zoals ook nu bij de herziening wordt gedaan. Bovendien zijn er voor de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 diverse inwonersbijeenkomsten geweest. Ook is er een inspraakronde gehouden. Verder kan splitsing van een monument alleen op verzoek worden gedaan. Bovendien moet er dan een woonbestemming gelden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Inhoud zienswijze van, Oostgaag 1 te Maasland.

De zienswijze heeft betrekking op een deel van het buitengebied dat niet is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook ongegrond. Echter zijn wij van mening dat een verduidelijking op zijn plaats is.

Inhoud onderdeel 1

Appellant geeft aan dat het perceel de bestemming Wonen en Tuin heeft. Daardoor is mogelijk de bestaande stal te gebruiken voor het houden van maximaal vijf paarden. Men verzoekt nu een paardenbak te mogen plaatsen buiten het bouwvlak terwijl dit volgens het (vigerende) bestemmingsplan alleen binnen het bouwvlak mogelijk is.

Inhoud onderdeel 2

Aangegeven wordt dat er door omstandigheden geen contact met appellant heeft plaatsgevonden bij de procedure van vaststelling van het bestemmingsplan over de wijzigingen op het eigen erf.

Reactie gemeente onderdeel 1

Binnen de bestemming Wonen is het hobbymatig houden van paarden inderdaad toegestaan. Op basis van de nota 'Paard en Landschap' van de gemeente Midden-Delfland is in het bestemmingsplan Buitengebied Gras van 2013 opgenomen dat er maximaal 5 paarden zijn toegestaan. Paardenbakken zijn niet buiten het bouwvlak toegestaan volgens de specifieke gebruiksregel 29.4 onder b. Daarenboven geldt in dit geval dat er op kleine afstand (minder dan 25 meter) van de gevraagde paardenbak een ander woonhuis staat.

Reactie gemeente onderdeel 2

Zie de reactie onder 2.1.2.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 Inhoud zienswijze van, Westgaag 106a, Maasdijk;

Inhoud

Aangegeven wordt dat de familie eigenaar is van de woning Westgaag 94a, te Maasland, en dat deze zal worden aangekocht door de dochter. De bestemming is echter agrarisch zonder echter gekoppeld te zijn aan een tuinbedrijf. Er wordt dan ook verzocht de bestemming om te zetten naar wonen. Verder wordt vermeld dat de voormalige kassen in het verleden zijn verkocht aan de eigenaar van een nabij gelegen tuinbouwperceel.

Reactie gemeente

Enige maanden geleden is hier al melding van gemaakt toen is afgesproken dat er een zienswijze kon worden ingediend tegen het ontwerp van de herziening.

Na de verkoop van het kassencomplex aan de Westgaag is de bestemming van de woning niet aangepast terwijl er geen enkele binding meer was met het glastuinbouwbedrijf. Nu ook de

aangrenzende woningen een woonbestemming hebben ligt het in de rede om de bestemming van de woning om te zetten naar de bestemming Wonen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Inhoud zienswijze van Evides waterbedrijf Postbus 4472, te Rotterdam;

Inhoud

Evides geeft aan dat enkele waterleidingen niet zijn opgenomen op de plankaart en wil dat deze worden opgenomen onder als "dubbelbestemming Leiding - Water".

Reactie gemeente

De plankaart zal worden aangepast.

2.5 Inhoud zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061 te Delft;

Inhoud onderdeel 1

Bij een aantal regels is de zin "er dient te worden voorzien in voldoende watercompensatie" gewijzigd in "uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnormen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen". Bij 3.8.1.g Vergroten Bouwvlak en 3.8.2.g Realisatie Nieuw Bouwvlak is dit echter niet gewijzigd. Het schap verzoekt om dit bij deze regels ook aan te passen.

Inhoud onderdeel 2

In regel 29.3.1 Inhoudsmaat woningen staat geen regel voor watercompensatie genoemd. In de waterparagraaf behorende bij het onderliggende bestemmingsplan reactie onderdeel situatie uitgegaan wordt. Wij verzoeken u de voorwaarde van instemming van Delfland, genoemd in andere regels (zoals ook beschreven in de paragraaf hiervoor), hier ook te vermelden.

Inhoud onderdeel 3

Bij meerdere artikelen wordt geen afwijking van de bouwregels genoemd, onder andere bij "gemengd, artikel 7", "horeca, artikel 10" en "recreatie, artikel 17". In uw antwoord op onze reactie op het voorontwerp stelt u, dat voor deze artikelen de algemene afwijkingsregels gelden. Volgens deze algemene afwijkingsregels (artikel 51.1) kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels, wanneer onder bepaalde voorwaarden het bouwvlak met maximaal 10% wordt vergroot. Ook hier verzoeken wij u het waterbelang beter te borgen.

Reactie gemeente op onderdelen

De regels worden dusdanig aangepast dat er een uniforme regeling ontstaat.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.6 Inhoud zienswijze van Böhthlingh architecten, 's-Herenstraat 40 te Maasland, namens, Kwakelweg 7a, Maasland;

Inhoud onderdeel 1

Reclamant geeft aan dat het bouwvlak aangepast dient te worden en in overeenstemming moet worden gebracht met de lopende aanvraag.

Inhoud onderdeel 2

Reclamant motiveert dat de nokhoogte van het bijgebouw van 5 naar 6 meter zou moeten worden verhoogd om een betere slaapruijnte in de B&B ontstaat.

Reactie onderdeel 1

Wij hebben het verzoek van aanvrager onlangs gehonoreerd. Het bouwvlak zal daarop worden aangepast.

Reactie onderdeel 2

Dit onderdeel wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan staat de nokhoogte van 6 meter toe.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Inhoud zienswijze van, Oostveenseweg 13a, Schipluiden;

Inhoud

Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van het perceel. Recent is er daar in overleg met de gemeente een nieuwe woning gebouwd met aanbouwen en is de tuin vergroot. In de nu voorliggende herziening is hetgeen is afgesproken niet volledig op de plankaart overgenomen. Verzocht wordt dit alsnog te doen

Reactie gemeente

De verbeelding is inderdaad niet op de juiste wijze aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Inhoud zienswijze van de heer A. de Haas, Kortebeurt 16a, namens, Kortebeurt 16a te Maasland;

Inhoud onderdeel 1

Korthedshalve wordt een zienswijze ingediend over de procedure rondom een vergunningaanvraag die buiten behandeling is gesteld.

Inhoud onderdeel 2

Zienswijze wordt ingediend tegen de verplichting van een openbaar toegankelijk pad vanaf de openbare weg naar de door de herziening mogelijk gemaakte schapenstal. Gewezen wordt op het feit dat dit tot onrust kan leiden bij de schapen en zeker lammeren. Bovendien wordt de wenselijkheid van het pad betwijfeld.

Reactie onderdeel 1

Vergunningaanvragen en besluiten daarover maken geen deel uit van de herziening van dit bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook ongegrond. Inhoudelijk stellen wij dat wij tegemoet komen aan de wens van de eigenaar van de grond door herbouw van een schapenstal mogelijk te maken. Hiervoor kan nu een reguliere vergunning worden aangevraagd.

Reactie onderdeel 2

De wenselijkheid van het pad was ingegeven door de recreatieve meerwaarde die het pad zou hebben bij het recreatief aantrekkelijk maken van de Maaslandse Poort. Inmiddels zien wij in dat de meerwaarde van een dergelijk pad marginaal is. De verplichting tot aanleg van het pad zal uit de regels worden gehaald.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aan passing van het bestemmingsplan.

**2.9 Inhoud zienswijze van, Kortebuurt 16 te Maasland;
Inhoud**

Reclamant maakt bezwaar tegen de plaats waar de schapenstal en het pad van Kortebuurt 16a staan gesitueerd in het plan. Hij geeft aan dat de schuur te dicht op zijn woning staan en verwijst naar de plaats waar de oude schuren hebben gestaan.

Reactie gemeente

In overleg met de aanvrager van de stal is het bouwvlak verplaatst naar de andere kant van het perceel.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**2.10 Inhoud zienswijze van, Westgaag 19 te Maasland, ondersteund door,
Westgaag 17 te Maasland;****Inhoud**

Met de gemeente is in 2018 een koopovereenkomst gesloten voor een perceel grond bij Westgaag 19. Daarbij is afgesproken dat de bestemming van dat perceel zou worden omgezet van Agrarisch met Waarden naar Tuin. Die wijziging is slechts gedeeltelijk overgenomen in de tekening. Het verzoek is om dit alsnog te herstellen.

Reactie gemeente

Hetgeen gesteld wordt is juist. De verbeelding zal daarop worden aangepast.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**2.11 Inhoud zienswijze van Van Leerdam Bemiddeling en Adviesbureau, Fluitekruid 64 te
Den Hoorn namens, Willemsoordseweg 5 te Schipluiden;**

De zienswijze heeft betrekking op een deel van het buitengebied dat niet is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook ongegrond. Echter zijn wij van mening dat een reactie op zijn plaats is.

Inhoud

Reclamant verzoekt om de bestemming van percelen op het adres om te zetten van Agrarisch met Waarden naar Landschappelijke overgangszone. Gezien de oppervlakte van de gronden, ongeveer 17.705 m² moet dit perceel te klein worden geacht om aan de voorwaarden van de huidige bestemming te voldoen en om een agrarisch bedrijf te exploiteren. Met de omzetting van de bestemming zou bovendien recht worden gedaan aan de feitelijke situatie die is ontstaan na de ruilverkaveling. Bovendien ontstaat de mogelijkheid om kleinschalig agrarische activiteiten te ontwikkelen zonder steeds te conflicteren met de planologische regelgeving. Het is er de familie alles aan gelegen om het gehele complex, waar de historische boerderij de Keijzershof als rijksmonument deel van uitmaakt, te behouden en zo mogelijk in een historische context te plaatsen. Deze staat namelijk reeds aangegeven op de kaart van Cruquius uit 1712.

Reactie gemeente

Het verzoek van reclamant strookt niet met het beleid van de gemeente om het buitengebied zo veel als mogelijk beschikbaar te houden voor agrarische doeleinden en zichtlijnen open te houden. Ook willen wij het bestaande slotenpatroon in stand houden. Daarnaast is het verzoek zoals hierboven al aangegeven ongegrond.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.12 Inhoud zienswijze van, Oostveenseweg 13b, te Schipluiden;

Inhoud onderdeel 1

Reclamant wil voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld de toezegging van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht hebben dat de bestaande gebouwen (die er al 15 jaar staan) op basis van het herziene bestemmingsplan formeel worden vergund.

Inhoud onderdeel 2

In de regels is in artikel 29.2 onder e. van de bouwregels opgenomen dat onder de 'specifieke bouwaanduiding- groter oppervlak- bijgebouwen' is opgenomen dat dit ten hoogste 440 m² is. Reclamant wil dit maximum ook opgenomen hebben in de toelichting op blz. 13 waar het specifiek gaat over de Oostveenseweg 13b.

Reactie gemeente onderdeel 1

De herziening van het bestemmingsplan maakt de bestaande gebouwen ruimtelijk mogelijk. Bij een vergunningaanvraag gaat het echter om meer zaken dan alleen het bestemmingsplan. De vergunningaanvraag zal ook moeten voldoen aan het Bouwbesluit, de Welstandnota en de Bouwverordening.

Reactie gemeente onderdeel 2

Alhoewel dit formeel niets toevoegt zal dit op blz. 13 worden toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13 Inhoud zienswijze van Restauro Architecten, Woudselaan 6 te Den Hoorn.

De zienswijze is niet ontvankelijk daar het bureau geen direct belanghebbende is in het buitengebied. Echter heeft het bureau natuurlijk wel te maken met deze herziening vanwege de opdrachten in het gebied. Het bureau wijst in haar zienswijze op fouten in de herziening.

Inhoud

Er wordt op gewezen dat er in de regels (artikel 29.3) en de toelichting (hoofdstuk 7, punt 4) met betrekking tot de 'afwijkingmogelijkheid inhoudsmaat woningen' een verschil zit. Bovendien is het onduidelijk hoe wordt omgegaan met de categorie woningen met een inhoud tussen de 500 m³ en 750 m³.

Reactie gemeente

De opmerkingen van Restauro zijn terecht. De regeling zal worden aangepast zowel in de regels en in de toelichting. De trappen worden dan als volgt:

Woningen kleiner dan 500m³ kunnen worden vergroot tot maximaal 500m³;
Woningen groter dan 500m³ en kleiner dan 750m³ kunnen worden vergroot tot maximaal 750m³;
Woningen groter dan 750 m³ kunnen worden vergroot tot 1.000m³.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.14 Inhoud zienswijze van, Breeweg 5 te Schipluiden.

Inhoud

Reclamant geeft aan dat hij een bouwplan heeft ingediend bij de gemeente waarbij het nu lijkt dat zijn plannen daarin niet passen:

1. Bij de partiële herziening wordt in de regels het bebouwingspercentage verkleind van 65 naar 30%. De plannen van reclamant zijn weliswaar kleiner dan 65% maar meer dan 30%. Er wordt dan ook gevraagd om ontheffing van deze nieuwe regel.
2. Reclamant geeft aan dat de woning, inclusief bijgebouwen, maximaal 1000 m³ zou kunnen bedragen. De huidige gebouwen overstijgen reeds dit volume en men wil ongeveer hetzelfde terugbouwen.
3. Het bouwvlak is nu getekend langs de huidige bebouwing. Omdat bij de herbouw het gebouw anders ingedeeld gaat worden zou een kleine strook buiten het bouwvlak komen te liggen. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente

1. De regel waar naar wordt verwezen is niet van toepassing omdat het hierbij gaat om vervangende bouw;
2. Ook deze regel is niet van toepassing vanwege het volume van de bestaande gebouwen;
3. Bij de bespreking van de plannen is dit reeds besproken. Het bouwvlak zal hier op worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.15 Inhoud zienswijze van Cees Advocaten, Staalweg 52-58 te Delft, namens, Gaagweg 22 te Schipluiden;

Inhoud

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voert daarvoor de volgende zienswijzen aan:

1. reclamant stelt dat er een gebrek is in de publicatie. Het plan is gepubliceerd op vrijdag 29 september 2018. Deze datum bestaat niet. Het is niet duidelijk of vrijdag 28 september 2018 of zaterdag 29 september 2018 wordt bedoeld. Reclamant is van mening dat dit gebrek niet kan worden hersteld en het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd.
2. Reclamant is van mening dat het opnemen van de dubbelbestemming overig-zone 1 en de daarbij behorende bouwregels de bouwmogelijkheden op de gronden worden beperkt en de waarde van deze gronden afneemt, zonder dat hieraan een zorgvuldige, kenbare afweging aan ten grondslag ligt.
3. Reclamant is van mening dat onvoldoende gemotiveerd is waarom het vaststellen van een exploitatieplan achterwege gelaten zou kunnen worden. Er is geen anterieure overeenkomst gesloten, de wijziging van de bestemming kan leiden tot planschade, niet kan worden uitgesloten dat grondeigenaren niet willen meewerken en daarmee staat niet vast dat de bestemmingsplanherziening economisch uitvoerbaar is.

Reactie gemeente

1. In de publicatietekst staat dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 29 september voor de duur van zes weken ter inzage ligt. Hiervan is kennis gegeven in het Gemeenteblad en de Staatscourant van donderdag 27 september 2018. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via de elektronische weg beschikbaar gesteld. Hoewel er sprake is van een verschrijving in de publicatietekst, bedoeld is vrijdag 28 september, is niet gebleken dat belanghebbende daardoor benadeeld is, daar hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is, ondanks de verschrijving, niet gebrekkig. De zienswijze is ongegrond.
2. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de provincie Zuid-Holland een reactie ingediend. In de brief van 11 april 2018 staat onder meer aangegeven dat de provincie voornemens is om groot onderhoud te plegen aan de provinciale weg N468 en deze op te waarderen wat betreft mogelijke verkeersbelasting (gewicht). Daarnaast zijn maatregelen nodig om de stabiliteit van het dijklichaam waarop de N468 ligt, te verbeteren. In de brief staat verder vermeld dat enkele maatregelen die hierbij van belang zijn, nog niet passen binnen het voorontwerpbestemmingsplan. Het gaat dan bijv. concreet om het aanbrengen van damwanden of het aanleggen van steunbermen. De gebiedsaanduiding 'overige zone-1' met bijbehorende regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan om tegemoet te komen aan voornoemde provinciale belangen. Aan deze keuze ligt de urgentie van het beoogde onderhoud voor zowel de verkeersfunctie als de waterkering ten grondslag, evenals het feit dat de werkzaamheden in hoofdzaak de inpassing van en onderhoud aan de weg betreffen. Er ligt dus wel degelijk een afweging ten grondslag aan de keuze om voornoemde gebiedsaanduiding op te nemen. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat er op het gedeelte van de gronden waar reclamant op doelt – gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' – ook de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' van toepassing is. Op basis daarvan bestaat er geen rechtstreekse mogelijkheid gebouwen te situeren op gronden die in de zone van voornoemde dubbelbestemming vallen. De zienswijze is ongegrond.
3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad motiveren dat het bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar uitvoerbaar is. In de toelichting staat vermeld dat de gemeente de plankosten van onderhavige herziening voor haar rekening neemt. Deze kosten zijn in dit geval niet toe te schrijven aan een specifieke groep gebruikers. De herziening heeft immers onder meer betrekking op veranderende wet- en regelgeving, voortschrijdende inzichten op inhoudelijke thema's en een aantal kleinschalige ontwikkelingen. Indien er aanvullende plankosten worden gemaakt, zoals voor kleinschalige particuliere ontwikkelingen, dan zullen deze worden verhaald op de betreffende initiatiefnemer. Met de betreffende initiatiefnemer wordt in dat geval een anterieure overeenkomst gesloten. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.16 Inhoud zienswijze van Cees Advocaten, Staalweg 52-58 te Delft, namens, Molenlaan 1b 2636 AR te Schipluiden

Inhoud per onderdeel

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voert daarvoor de volgende zienswijzen aan:

1. reclamant stelt dat er een gebrek is in de publicatie. Het plan is gepubliceerd op vrijdag 29 september 2018. Deze datum bestaat niet. Het is niet duidelijk of vrijdag 28 september 2018 of zaterdag 29 september 2018 wordt bedoeld. Reclamant is van mening dat dit gebrek niet kan worden hersteld en het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd.

2. Reclamant is van mening dat de verbeelding in strijd is met de rechtszekerheid. Reclamant geeft aan dat doordat op de verbeelding alleen de wijzigingen van de verbeelding zijn weergegeven niet kan worden afgeleid of een wijziging van de regels op een perceel heeft plaatsgevonden. Dat kan alleen door het plan in combinatie met het oude bestemmingsplan te raadplegen en vervolgens de regels te bestuderen. Reclamant acht deze wijze van planologie bedrijven ondoorzichtig en hierom in strijd met de rechtszekerheid.
3. Reclamant is van mening dat de planherziening geen beperkingen mag opleveren voor de uitoefening van glastuinbouwbedrijven. Reclamant verwijst naar de zienswijze van LTO Noord Glaskracht en geeft aan dat deze hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
4. Reclamant geeft aan dat de maximale goothoogte van bedrijfswoningen is verlaagd van 6 naar 4,5 meter. In de visie van reclamant is een herziening niet bedoeld om dergelijke ingrijpende wijzigingen in het beleid door te voeren. Daarnaast verwijst reclamant naar het beeldkwaliteitsplan waarin is aangegeven dat de voorwaarde geldt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan of extra aandacht/zorg vraagt en dus niet maatgevend moet zijn voor bestaande bestemmingen.

Reclamant zegt er vanuit te gaan dat het gebruik van voor glastuinbouw bedoelde gronden niet mag worden beperkt door de herziening van het vigerende bestemmingsplan. In de ogen van reclamant mogen de regels geen beperkingen stellen aan eventuele herbouw van bestaande kassen, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen, maar ook niet aan (nieuw) bouw op basis van niet benutte ruimte in het bestemmingsplan.

Reclamant zegt er vanuit te gaan dat het gebruik van voor glastuinbouw bedoelde gronden niet mag worden beperkt door de herziening van het vigerende bestemmingsplan. In de ogen van reclamant mogen de regels geen beperkingen stellen aan eventuele herbouw van bestaande kassen, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen, maar ook niet aan (nieuw) bouw op basis van niet benutte ruimte in het bestemmingsplan.
5. Reclamant wijst erop dat toetsing aan de handleiding bouwplannen binnen de bestemming agrarisch vereist is bij verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, maar niet geldt voor kleinschalige windenergievoorzieningen (art 3.4.9.) of voor kleinschalige zonnevelden (art 3.8.9). Reclamant vindt dit onderscheid niet begrijpelijk. Reclamant is van mening dat de herziening geen beperkingen dient te stellen aan glastuinbouw ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
6. Reclamant verzoekt de afwijkmogelijkheid van artikel 2.3.3. lid 1 van de Provinciale Verordening Ruimte op te nemen in artikel 50.1. lid c, zodat de mogelijkheid bestaat om in afwijking van het beschermingsregime van molens nieuwe bebouwing onder voorwaarden te realiseren.
7. Reclamant is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.8. waarmee percelen met de bestemming "Agrarisch met waarden" kunnen worden omgezet in de bestemming "Groen – landschappelijke overgangszone" ruimte laat voor afwijkingen met grote planologische gevolgen. Deze bevoegdheid kan volgens reclamant een beperking gaan vormen voor de herstructurering van glastuinbouwbedrijven. Reclamant verwijst in dit kader naar een uitspraak van de Afdeling van 2 juli 2012. In de doeleinden omschrijving is het perceel van reclamant aanwezig voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf. Het hobbymatig gebruik van gronden staat gebruik van gronden voor een agrarisch bedrijf na realisering van de bestemming Groen-Landschappelijke overgangszone in de weg en daarmee ook de reconstructie van glastuinbouwbedrijven. Tenslotte geeft reclamant ook aan dat de bevoegdheid met de term restpercelen onvoldoende begrensd is.
8. Reclamant verzoekt de bestemming "Groen" tussen de Molenlaan en de Monsterwatering te laten vervallen en te wijzigen in "Agrarisch Waarden". Reclamant wijst erop dat de recreatieve verbinding aan de overzijde van de Monsterwatering is gerealiseerd. Dat betekent volgens reclamant dat een agrarische bestemming beter aansluit bij het huidige gebruik.

Reactie gemeente

1. In de publicatietekst staat dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 29 september voor de duur van zes weken ter inzage ligt. Hiervan is kennis gegeven in het Gemeenteblad en de Staatscourant van donderdag 27 september 2018. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via de elektronische weg beschikbaar gesteld. Hoewel er sprake is van een verschrijving in de tekst, bedoeld is vrijdag 28 september, is niet gebleken dat belanghebbende daardoor benadeeld is, daar hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is, ondanks de verschrijving, niet gebrekkig. De zienswijze is ongegrond.
2. Reclamant is van mening dat de vormgeving van het bestemmingsplan in strijd is met de rechtszekerheid. In paragraaf 1.3. van de toelichting is beschreven hoe het plan is vormgegeven. Deze wijze van vormgeving van een herziening van een bestemmingsplan is al door verschillende gemeenten toegepast. In uitspraak 201601748/1/R2 d.d. 28 september 2016 inzake bestemmingsplan "Buitengebied, 1e herziening" van de gemeente Geertruidenberg en uitspraak 201504877/3/R2 d.d. 8 maart 2017 inzake bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Teylingen heeft de Raad van State aangegeven dat een aanleiding voor het oordeel dat de weergave op www.ruimtelijkeplannen.nl, niet leidt tot een rechtsonzekere situatie. Wij zijn dan ook van mening dat de herziening voldoende duidelijk maakt welke wijzigingen worden doorgevoerd bestemmingsplan en het plan niet in strijd is met de rechtszekerheid.
3. LTO Noord Glaskracht geeft aan dat voor duurzame glastuinbouwbedrijven die niet gesaneerd zullen worden in het BP Gras op zijn minst dezelfde regels zouden moeten gelden als in het bestemmingsplan Gras. De huidige regels voor glastuinbouw zijn vastgesteld in het moederplan bestemmingsplan buitengebied Gras. In de toelichting van het moederplan is in paragraaf 5.1.1. beschreven op basis van welk beleid de regels in het moederplan tot stand zijn gekomen. Anders dan in het plangebied Glas wil de gemeente in het plangebied Gras uiteindelijk de verspreid liggende glastuinbouwbedrijven saneren, maar om de zittende ondernemers de ruimte te geven zolang dit nog niet is gebeurd zijn in het moederplan de bouwmaten binnen bouwvlakken verruimd zodat het plan ruimte biedt voor ontwikkeling.
4. Het beleid van de gemeente is sinds de vaststelling van het moederplan niet gewijzigd. In onderhavige 1^e herziening van het bestemmingsplan zijn daarom de bouwmaten voor kassen en voorzieningen zoals silo's bij glastuinbouwbedrijven niet gewijzigd. Welke wijzigingen middels een herziening worden doorgevoerd in een bestemmingsplan is aan de gemeenteraad. Dit kunnen zowel verruiming als beperkingen zijn. Het bestemmingsplan Buitengebied Gras biedt planologische ruimte voor forse uitbreidingen van melkveehouderijen en het (her)bouwen van grote burgerwoningen. Wij vinden het van belang dat deze ontwikkelingen landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ingepast worden in het waardevolle landschap van Midden-Delfland. Gelet hierop is het noodzakelijk dat de gemeente kan sturen op de beeldkwaliteit van deze plannen. Deze sturing op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied sluit aan op de provinciale regels.
De verlaging van de maximale goothoogte komt voort uit het feit dat de meeste bebouwing in het buitengebied al bestaat uit woningen van een laag met kap. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij hiervan afgeweken kan worden. Hiervoor is bij de bestemming agrarisch met waarden al een afwijkmogelijkheid worden. Deze zal ook worden opgenomen bij de bestemming bedrijf en wonen.
5. Per abuis is de voorwaarde dat de ontwikkeling moet passen binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit, zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit niet opgenomen. Deze wordt alsnog toegevoegd.
6. In 50.1.c is aan afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van 50.1.a. en 50.1.b. Deze bevoegdheid biedt zoals reclamant vraagt de mogelijkheid om onder voorwaarden toch bebouwing te realiseren binnen de molenbiotop. De toevoeging "of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd" uit de PRV is hier niet in opgenomen. Deze wordt alsnog toegevoegd.
7. Deze bevoegdheid is opgenomen om de bestemming van agrarische restpercelen, die naar verwachting voor de herstructurering van glastuinbouwbedrijven ook niet van waarde zullen zijn

te kunnen omzetten. Mocht dit wel het geval zijn dan zal, zoals dat ook nu het geval is bij een agrarische bestemming een planologische procedure doorlopen moeten worden.

Voor een zorgvuldige afweging waarbij ook naar de belangen van omliggende bedrijven wordt gekeken wordt als voorwaarde toegevoegd dat de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet mag worden belemmerd.

8. De gronden zijn voorzien van de bestemming Groen en worden ook als zodanig gebruikt. Er is dan ook geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.17 Inhoud zienswijze van, Oostgaag 9 te Maasland;

Inhoud 1

Reclamant wil vrijgesteld worden van de dubbelbestemming Archeologie 3. Dat wil zeggen archeologisch onderzoek bij herbouw van de kassen op het perceel, ook als de fundering wordt vernieuwd.

Inhoud 2

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er in bepaalde omstandigheden moet worden voldaan aan eisen uit het beeldkwaliteitsplan. Dit leidt tot extra kosten en vertraging in vergunningprocedures. Dit verslechtert de concurrentiepositie ten opzichte van bedrijven die hier niet mee te maken hebben.

Inhoud 3

Reclamant wil de eisen die gelden voor de aanleg van zonnevelden versoepeld hebben met name het feit dat zonnevelden niet zichtbaar mogen zijn.

Inhoud 4

Op moment kan niet worden voorzien welke hulpmiddelen over enkele jaren voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk zijn. Reclamant wil dus geen beperkingen voor drones in kassen.

Inhoud 5

De regels die gelden voor de "rustende boer" in de bestemming agrarisch zou ook moeten gelden voor de rustende tuinder.

Inhoud 6

Reclamant maakt bezwaar tegen het verlagen van de maximale goothoogte van bedrijfswoningen van 6 naar 4,5 meter.

Inhoud 7

Het bedrijf maakt bezwaar tegen de geringe mogelijkheid van uitbreiding van bedrijfswoningen van 10%. Mensen met een bedrijfswoning hebben vaak niet de keuze om een woning te zoeken naar hun smaak omdat zij gebonden zijn aan het bedrijf en dus aan de bedrijfswoning.

Inhoud 8

Bij deze herziening zitten niet alle kaarten van het gebied. Volgens de tekst is dan geen wijziging in de bestemming. Dit is echter lastig te controleren. Het bedrijf behoudt zich het recht voor om alsnog deze zienswijze aan te vullen dan wel beroep in te stellen tegen de vaststelling van het plan.

Reactie gemeente

1. Inhoudelijk verandert de dubbelbestemming niet zoals die al gold bij het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond;
2. Het buitengebied van Midden-Delfland is een uniek gebied en bestempeld als bijzonder provinciaal landschap. Dit brengt met zich mee dat daarvoor regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de handleiding beeldkwaliteit. Als er reden is om van deze regels af te wijken dan biedt dit bestemmingsplan daarvoor juist meer mogelijkheden dan bij het vigerende plan. De zienswijze is ongegrond.
3. Wij stellen ons op het standpunt dat zonnevelden in Midden-Delfland aan strikte voorwaarden moeten voldoen. Daarin worden wij gesteund en gecontroleerd door de provincie Zuid-Holland. De zienswijze is ongegrond.
4. Voor drones in kassen zijn geen beperkingen opgenomen. Overigens zullen wij de regeling omtrent drones dusdanig aanpassen dat drones gebruikt ten behoeve van de eigen bestemming mogelijk zijn.
5. De regels voor de rustende boer gelden in het vigerende bestemmingsplan bij de bestemming agrarisch met waarden. Daaronder vallen dus ook tuinders met de bestemming agrarisch met waarden met de functieaanduiding glastuinbouw.
6. De verlaging van de maximale goothoogte komt voort uit het feit dat de meeste bebouwing in het buitengebied al bestaat uit woningen van een laag met kap. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij hiervan afgeweken kan worden. Hiervoor is bij de bestemming agrarisch met waarden al een afwijkingmogelijkheid worden. Deze zal ook worden opgenomen bij de bestemming bedrijf en wonen.
7. De regels maken een uitbreiding van woningen mogelijk. Per abuis is aangegeven dat een uitbreiding van 10% van de inhoud is toegestaan. Dit wordt gewijzigd in 10% van de oppervlakte. Deze mogelijkheid in combinatie met de toegestane goot- en nokhoogte biedt voldoende ruimte voor vergroting van woningen.
8. In paragraaf 1.3. van de toelichting is beschreven hoe het plan is vormgegeven. Deze wijze van vormgeving van een herziening van een bestemmingsplan is al door verschillende gemeenten toegepast. In uitspraak 201601748/1/R2 d.d. 28 september 2016 inzake bestemmingsplan "Buitengebied, 1e herziening" van de gemeente Geertruidenberg en uitspraak 201504877/3/R2 d.d. 8 maart 2017 inzake bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Teylingen heeft de Raad van State aangegeven dat een aanleiding voor het oordeel dat de weergave op www.ruimtelijkeplannen.nl, niet leidt tot een rechtsonzekere situatie. Wij zijn dan ook van mening dat de herziening voldoende duidelijk maakt welke wijzigingen worden doorgevoerd bestemmingsplan en het plan niet in strijd is met de rechtszekerheid.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.18 Inhoud zienswijze van Maaslands IJsvermaak, Westgaag 106a te Maasdijk;

De zienswijze heeft betrekking op een deel van het buitengebied dat niet is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook ongegrond.

De bestemming bij de vereniging is echter Agrarisch met waarden en dit is onjuist. De partiële herziening van het bestemmingsplan was in eerste instantie juist bedoeld om dit soort gevallen op te lossen. Dit is voor ons aanleiding over te gaan tot inhoudelijke behandeling.

Inhoud

De vereniging geeft aan dat zij dit jaar subsidie heeft gekregen zodat het clubhuis en baan meer multifunctioneel te kunnen gebruiken voor andere verenigingen en maatschappelijke

doeleinden. Naar de mening van de vereniging beperkt het plan die mogelijkheden en ook om in de toekomst een andere ondergrond dan gras te gebruiken voor de baan zodat eerder kan worden geschaatst of andere verenigingen er van gebruik kunnen maken.

Reactie gemeente

De bestemming van de gronden zal worden aangevuld met kleinschalige recreatieve activiteiten. Dit geeft voldoende waarborg voor meer functionaliteit zodat ook andere verenigingen zoals de postduivenvereniging er gebruik van kunnen maken. Voor maatschappelijke activiteiten is een vergunningaanvraag meer op zijn plaats omdat hiervoor onderzoeken nodig zijn zoals bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren etc.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.19 Inhoud zienswijze van....., Margrietstraat 3 te Berkel en Rodenrijs; ;

Inhoud

Reclamant dient een zienswijze in naar aanleiding van een concreet bouwplan. Het bouwplan (principeverzoek) voldoet daarbij niet aan de herziening vanwege een beperking in de maximalisering van een bouwvlak. Daarnaast voldoet het bouwplan niet aan het vigerende plan doordat ter plaatse er geen gebouw kan worden opgericht. Reclamant verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor zijn plan ter realisatie van een overkapping/parkeervoorziening en de bouw van een opslag/kantine/kantoor van drie lagen. Dit ter plaatse van zijn perceel tussen een viaduct, snelweg en hoge bossages.

Reactie gemeente

Hetgeen reclamant wenst past niet binnen het huidige bestemmingsplan en de nu aan de orde zijnde herziening. Vooruitlopend op het resultaat van een bouwaanvraag gaan wij het bestemmingsplan hier niet op aanpassen. De bouwaanvraag zal de reguliere procedure moeten doorlopen met als mogelijk resultaat een afwijzing of een voorstel aan de raad voor afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20 Inhoud zienswijze Gasunie, Concourslaan 17, Groningen;

Inhoud

Reclamant wijst er op dat in de verbeelding waar de enkelbestemming "Recreatie- Golfbaan is weergegeven" de aardgastransportleiding niet is weergegeven.

Reactie gemeente

De gastransportleiding zal de aardgastransportleiding op de bewuste plaats weergeven.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.21 Inhoud zienswijze van, Oostveenseweg 17 te Schipluiden;

Inhoud

Reclamant geeft aan dat er in de regels is opgenomen dat een paardenbak maximaal 20 bij 40 meter bedraagt. Tegenwoordig is 20 bij 60 meter normaal.

Reactie gemeente

Dit betreft een regel die geen onderdeel uitmaakt van de partiële herziening van het bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook ongegrond. Overigens wijzen wij er op dat de 20x40 paardenbak nog steeds gebruikelijk is en 20x60 meter gebruikt voor de hogere dressuur. Hier is in het buitengebied geen sprake van.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.22 Inhoud zienswijze Böhlingk Architecten, 's-Herenweg 40 Maasland, namens, Oostgaag 31 te Maasland;

Inhoud

In het kort vraagt reclamant:

- de introductie van een bouwvlak met bestemming "agrarisch met waarden" en verkleining van het bouwvlak "recreatie" of uitbreiding van het bouwvlak "recreatie" als daar ook geboerd mag worden;
- De introductie van een bouwvlak t.b.v. zuivelverwerking op de bestemming "agrarisch met waarden";
- De bouw van vier vakantieverblijven binnen de bestemming "recreatie" gesitueerd aan de rand van het weiland;
- Uitbreiding van de camping van 40 naar 60 plaatsen;
- In artikel 21 Verblijfsrecreatie 1 zijn de gebruiken nogal specifiek omschreven. Die regels zouden iets meer ruimte moeten bieden voor ontwikkeling/aanpassingen in de toekomst.

Reactie gemeente

in de eerste plaats merken wij op dat wij verheugd zijn met een dergelijke initiatiefrijke ondernemer in onze gemeente. Echter, bij de voorbereiding van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is uitgebreid contact geweest over de aanpassingen van het plan om tegemoet te komen aan de wensen van de ondernemer. Deze aanpassingen zijn dan ook in overleg met die ondernemer tot stand gekomen. De zaken die nu worden genoemd zijn te ingrijpend om op dit moment op te nemen in de herziening. Dat zou weer tot aanzienlijke vertraging leiden in de procedure. Wij stellen dan ook voor dat de ondernemer met ons overlegt over zijn voornemens.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.23 Inhoud zienswijze Restauro Architecten, Woudselaan 6 Den Hoorn, namens, Rijksstraatweg 23 te Schipluiden;

Inhoud

In het kort wordt verzocht om de bestemming van Rijksstraatweg 23 om te zetten van "agrarisch met waarden" naar "gemengd" dan wel om op de agrarische bestemming een aanduiding specifieke functieaanduiding "voormalig agrarisch bedrijf " te geven.

Reactie gemeente

Allereerst wijzen wij er op dat Rijksstraatweg 23 geen onderdeel uitmaakt van de partiële herziening. De zienswijze is dan ook ongegrond. Inhoudelijk stellen wij vast dat de Rijkstraatweg 23 niet conform de bestemming wordt gebruikt. Reclamant geeft onder andere aan dat het perceel in pieksituaties wordt gebruikt als parkeerplaats voor Op Hodenpijl. Wij stellen voor dat reclamant in overleg treedt met ons om deze situatie op te lossen.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.24 Inhoud zienswijze AKD advocaten, Wilhelminakade 1 Rotterdam namens, Woudseweg 168 te Schipluiden;

Inhoud

Korthedshalve verzoekt reclamant op het perceel de aanduiding agrarisch loonbedrijf aan te geven op de plankaart.

Reactie gemeente

Wij zijn al geruime tijd in overleg met reclamant. Hij is zijn bedrijfsvoering aan het veranderen zodat sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch loonbedrijf. Om hieraan te kunnen voldoen dient hij aan bepaalde voorwaarden van de gemeente voldoen. Anderzijds dient hij vanwege regels van andere partijen aan te tonen dat een agrarisch loonbedrijf op dat perceel ook mogelijk is. Om uit deze impasse te komen zullen wij de aanduiding agrarisch loonbedrijf opnemen op de plankaart zodat ruimtelijk een en ander mogelijk wordt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.25 Inhoud zienswijze Van Leerdam Bemiddelings- en Adviesbureau, Fluitekruid 64 Den Hoorn, namens, Oostgaag 27 te Schipluiden;

Inhoud

In het kort verzoekt reclamant de bestemming van het woongedeelte van het agrarische bedrijf, het ensemble dat is aangewezen als monument, af te scheiden van het agrarische bedrijf. Praktisch gezien wordt gevraagd de bestemming van voornoemd ensemble om te zetten naar de bestemming "wonen".

Reactie gemeente

Dit is een zaak die al meerdere jaren speelt. In 2016 is voor het perceel een bestemmingsplan opgesteld zodat er achter de toenmalige boerderij (het monument) nieuwe stallen konden worden opgericht. Daarmee is in feite het woongedeelte al fysiek gescheiden van het bedrijfsgedeelte. Dit wordt ook onderbouwd door een advies van de ABC-commissie. Het omzetten naar een woonbestemming kan echter niet zomaar. Inmiddels hebben onderzoeken aangetoond dat er ruimtelijk en ook milieutechnisch er geen bezwaren zijn voor de gevraagde omzetting. Wij zullen de bestemming van het ensemble dan ook omzetten naar de bestemming "wonen". Wij zijn nog in overleg met reclamant over de voorwaarden waaronder dit plaatsvindt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.26 Inhoud zienswijze LTO Glaskracht, Louis Pasteurlaan 6 Zoetermeer;

Inhoud

1. Terinzagelegging.

Reclamant wijst er op dat er in de publicatie is het plan voor zes weken ter inzage ligt vanaf vrijdag 29 september. Dit had ofwel vrijdag 28 september of zaterdag 29 september moeten zijn. Reclamant gaat er van uit dat met name de datum van bepalend is.

2. **Glastuinbouw.**
Reclamant vindt dat voor duurzame glastuinbouwbedrijven die vooralsnog niet gesaneerd worden, in het bestemmingsplan op zijn minst dezelfde regels zouden moeten hebben zoals ook in het bestemmingsplan Glas worden gehanteerd.
3. **Verbeelding.**
De huidige actualisatie van het bestemmingsplan beperkt zich tot onderdelen van het totale plan voor de regels zijn alle regels opgenomen maar in de verbeelding zijn alleen de veranderingen opgenomen. Op deze wijze is het onduidelijk waar welke regels gelden. Reclamant is dan ook van mening dat de planverbeelding niet voldoet.
4. **Drones.**
In artikel 3.5 lid d inzake specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het landen en opstijgen van helikopters, drones en luchtballonnen op gronden zonder agrarisch bouwvlak niet is toegestaan. Reclamant gaat er van uit dat het gebruik van drones in en rond kassen regulier is toegestaan.
5. **Agrarische bedrijfswoningen.**
Reclamant geeft aan dat voor het terugbrengen van de goothoogte van 6 naar 4,5 meter geen motovatie is te vinden in de Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied waar naar wordt verwezen. De onderbouwing dat een hogere goothoogte niet past in het buitengebied vindt reclamant onvoldoende. Ook in het bestemmingsplan Glas is een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen en ook in Gras zouden voor de verspreid liggende glastuinbouwbedrijven dezelfde eisen moeten gelden. Dit geldt ook voor het opnemen van de maximale uitbreiding van 10% voor uitbreiding bedrijfswoningen.
6. **Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied.**
Reclamant gaat er van uit dat toepassing van de handleiding niet aan de orde is bij herbouw van bestaande kassen, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen en (nieuw-) bouw op basis van bestaande, nog niet benutte ruimte in het bestemmingsplan. Dit geldt expliciet ook voor de herstructurering en modernisering van de bestaande glastuinbouw aan de Molenlaan. Het bevreemdt reclamant dat toetsing van bouwplannen aan de handleiding wel is vereist bij overschrijding bouwvlak, goothoogte, 1^e agrarische bedrijfswoning, vergroten bouwvlak, realisatie nieuw bouwvlak, vervolgfuncties, realisatie kampeerterrein en ruimte voor ruimteregeling maar niet voor kleinschalige windvoorzieningen en kleinschalige zonnevelden.
7. **Molenbiotoop.**
Bij de bescherming van de molenbiotoop is in de Provinciale Verordening Ruimte een afwijkmogelijkheid verwoord. Namelijk, als bij het oprichten van nieuwe bebouwing binnen een molenbiotoop zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd is afwijking mogelijk.
8. **Hobbymatig gebruik van agrarische restpercelen.**
Reclamant heeft bezwaar tegen artikel 3.8.8. waarin het herbestemmen van gronden met de bestemming Agrarisch met Waarden naar Groen-Landschappelijke overgangszone wordt mogelijk gemaakt. Het is zeer discutabel wat als restperceel kan worden aangemerkt en er worden geen voorwaarden aan verbonden. Ook de aanduiding 'klein' is erg subjectief. Daarnaast zou een onafhankelijke commissie moeten kunnen toetsen of een restperceel geschikt is voor gebruik door een volwaardig bedrijf.
9. **Groenbestemming langs de Molenlaan.**
Reclamant pleit er voor om de bestemming Groen tussen de Molenlaan en de Monsterwating te wijzigen in Agrarische Waarde nu de recreatieve verbinding aan de overzijde van de Monsterwating is gerealiseerd. Een agrarische bestemming op deze smalle strook sluit beter aan bij het huidige gebruik.

Reactie gemeente

1. In de publicatietekst staat dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 29 september voor de duur van zes weken ter inzage ligt. Hiervan is kennis gegeven in het Gemeentebled en de Staatscourant van donderdag 27 september 2018. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via de elektronische weg beschikbaar gesteld. Hoewel er sprake is van een verschrijving in de tekst, bedoeld is vrijdag 28 september, is niet gebleken dat

belanghebbende daardoor benadeeld is, daar hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is, ondanks de beschrijving, niet gebrekkig. De zienswijze is ongegrond.

2. LTO Noord Glaskracht geeft aan dat voor duurzame glastuinbouwbedrijven die niet gesaneerd zullen worden in het BP Gras op zijn minst dezelfde regels zouden moeten gelden als in het bestemmingsplan Gras. De huidige regels voor glastuinbouw zijn vastgesteld in het moederplan bestemmingsplan buitengebied Gras. In de toelichting van het moederplan is in paragraaf 5.1.1. beschreven op basis van welk beleid de regels in het moederplan tot stand zijn gekomen. Anders dan in het plangebied Glas wil de gemeente in het plangebied Gras uiteindelijk de verspreid liggende glastuinbouwbedrijven saneren, maar om de zittende ondernemers de ruimte te geven zolang dit nog niet is gebeurd zijn in het moederplan de bouwmaten binnen bouwvlakken verruimd zodat het plan ruimte biedt voor ontwikkeling.
3. Reclamant is van mening dat de vormgeving van het bestemmingsplan in strijd is met de rechtszekerheid. In paragraaf 1.3. van de toelichting is beschreven hoe het plan is vormgegeven.

Deze wijze van vormgeving van een herziening van een bestemmingsplan is al door verschillende gemeenten toegepast. In uitspraak 201601748/1/R2 d.d. 28 september 2016 inzake bestemmingsplan "Buitengebied, 1e herziening" van de gemeente Geertruidenberg en uitspraak 201504877/3/R2 d.d. 8 maart 2017 inzake bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Teylingen heeft de Raad van State aangegeven dat een aanleiding voor het oordeel dat de weergave op www.ruimtelijkeplannen.nl, niet leidt tot een rechtsonzekere situatie. Wij zijn dan ook van mening dat de herziening voldoende duidelijk maakt welke wijzigingen worden doorgevoerd bestemmingsplan en het plan niet in strijd is met de rechtszekerheid.

4. Voor drones in kassen zijn geen beperkingen opgenomen. Overigens zullen wij de regeling omtrent drones dusdanig aanpassen dat drones gebruikt ten behoeve van de eigen bestemming mogelijk zijn.
5. Het buitengebied van Midden-Delfland is een uniek gebied en bestempeld als bijzonder provinciaal landschap. Dit brengt met zich mee dat daarvoor regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de handleiding beeldkwaliteit. De verlaging van de maximale goothoogte komt voort uit het feit dat de meeste bebouwing in het buitengebied al bestaat uit woningen van een laag met kap. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij hiervan afgeweken kan worden en dit ook passend is binnen de kwaliteit van ons buitengebied. Hiervoor is bij de bestemming agrarisch met waarden al een afwijkmogelijkheid worden. Deze zal ook worden opgenomen bij de bestemming bedrijf en wonen.
6. De handleiding beeldkwaliteit buitengebied is van toepassing bij een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze is niet van toepassing bij de rechtstreekse bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De toetsing aan de handleiding beeldkwaliteit is niet opgenomen bij de regeling voor kleinschalige windvoorzieningen en kleinschalige zonnepanelen. Gezien de impact die deze kunnen hebben voor de kwaliteit van de omgeving wordt als voorwaarde opgenomen dat "de initiatiefnemer dient aan te tonen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in het LOP".
7. De toevoeging "of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd" uit de PRV is hier inderdaad niet in opgenomen. Deze wordt alsnog toegevoegd.
8. Deze bevoegdheid is opgenomen om de bestemming van agrarische restpercelen, die naar verwachting voor de herstructurering van glastuinbouwbedrijven ook niet van waarde zullen zijn te kunnen omzetten. Mocht dit wel het geval zijn dan zal, zoals dat ook nu het geval is bij een agrarische bestemming een planologische procedure doorlopen moeten worden. Voor een zorgvuldige afweging waarbij ook naar de belangen van omliggende bedrijven wordt gekeken wordt als voorwaarde toegevoegd dat de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet mag worden belemmerd.
9. De gronden zijn voorzien van de bestemming Groen en worden ook als zodanig gebruikt. Er is dan ook geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.27 Inhoud zienswijze va, Molenlaan 2 Schipluiden;

Inhoud

1. Beeld en kwaliteitsplan
Het invoeren van een extra toetsingsinstrument voor bebouwing ziet reclamant als een directe bedreiging voor de toekomst van de glassector en een belemmering voor innovaties. Reclamant gaat er dan ook van uit dat de handleiding niet van toepassing is voor de glastuinbouw.
2. Goothoogte
Reclamant stelt dat de huidige geldende goothoogten passen in het gebied. Inperking daarvan vormt een belemmering voor de toekomst omdat de woning wezenlijk deel uitmaakt van de bedrijfsvoering.
3. Reclamant stelt dat art. 3.8.8. geen belemmering mag geven voor toekomstige herstructurering tussen de huidige ondernemingen. De bestemming glastuinbouw moet blijven gelden voor alle afzonderlijke restpercelen. Ongewenste versnippering van het gebied wordt hiermee voorkomen.
4. Molenbiotoop.
Reclamant stelt planverruiming toe te juichen. Herstructurering en innovatie worden door de huidige bescherming van de molenbiotoop belemmerd. Verzocht wordt een artikel 50.1 lid c toe te voegen conform de Provinciale Verordening Ruimte.
5. Groenbestemming Molenlaan.
In het geldende bestemmingsplan is langs een groot deel van de Molenlaan een groenstrook opgenomen. Deze groenstrook had tot doel een recreatieve verbinding mogelijk te maken. Dit is inmiddels achterhaald. Mede door reclamant is er een volwaardige recreatieve verbinding tot stand gekomen in de Groeneveldsepolder. Tijdens de behandeling van voornoemd voorstel in de raadsvergadering is dan ook gesteld dat de Molenlaan bestemd moet blijven voor bedrijfsverkeer. Een bestemmingswijziging daartoe is dan ook op zijn plaats.

Reactie gemeente

1. Beeld en kwaliteitsplan.
De handleiding beeldkwaliteit is een document waarin al geldend beleid is vastgelegd. Deze wordt dan ook al als toetsingskader toegepast in het buitengebied. Uiteraard zijn er gevallen denkbaar waar afgeweken moet worden van de handleiding. In de partiële herziening is daarvan dan ook voorzien.
2. Goothoogte.
De goothoogten zijn juist verlaagd om beter aan te sluiten bij de praktijk in het buitengebied. Echter ook hier zijn er gevallen denkbaar waar van deze hoogten kan worden afgeweken. Hiervoor zijn dan ook afwijkingsregels opgenomen in de bestemming agrarisch met waarden. Deze zullen ook worden toegevoegd bij de bestemming Wonen en Bedrijf.
3. Artikel 3.8.8. geeft het college de bevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Groen-Landschappelijke overgangszone'. Bij artikel 3.8.8. onder a. is echter duidelijk aangegeven dat dit alleen mogelijk is indien het kleine restpercelen betreft die niet meer geschikt zijn om te worden gebruikt door een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit biedt voldoende waarborgen om ook ten behoeve van de glastuinbouw versnippering te voorkomen.
4. Molenbiotoop.
In 50.1.c is aan afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van 50.1.a. en 50.1.b. Deze bevoegdheid biedt zoals reclamant vraagt de mogelijkheid om onder voorwaarden toch

bebouwing te realiseren binnen de molenbiotoop. De toevoeging "of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd" uit de PRV is hier niet in opgenomen. Deze wordt alsnog toegevoegd.

5. Groenbestemming Molenlaan.

De bestemming van de strook is niet gewijzigd bij deze partiële herziening. De zienswijze is dan ook ongegrond.

Inhoudelijk kan worden gemeld dat de groenstrook waar op wordt gedoeld een dubbelbestemming waterstaat- waterkering en de bestemming groen heeft. De bestemming groen is bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, natuurvriendelijke oevers, waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende nutsvoorzieningen. Dit betekent niet dat er een fiets- en voetpad zal komen en dat ligt ook niet in de rede. Om de overige bestemmingen mogelijk te houden ligt een aanpassing van de bestemming ook niet in de rede.

2.28 Inhoud zienswijze van, Kortebuurt 16 Maasland.

Inhoud

Reclamant dient een zienswijze in op een tweetal vergunningen die in 2014 en 2015 zijn behandeld.

Reactie gemeente

De zienswijze is ongegrond daar die geen betrekking heeft op de partiële herziening van het bestemmingsplan. Overigens zijn wij in vooroverleg over nieuwe vergunningaanvragen.

Midden-Delfland, 2019

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
de secretaris, de burgemeester,

M. van den Born

A.J. Rodenburg