

Bestemmingsplan Vinkeweg 73

Gemeente Oegstgeest

Nota inspraak

GEMEENTE OEGSTGEEST



Planstatus:	Voorontwerp
Plan identificatie:	NL.IMRO.0579.BPVinkeweg73-VO01
Datum:	8 maart 2018
Contactpersoon AROM:	Krijn de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
2	INSPRAAKREACTIES	5
2.1.	Vinkeweg 75 Oegstgeest.....	5
2.2	Vinkeweg 71 te Oegstgeest.....	19
2.3	Verlengde Vinkenweg 9 Sassenheim	20

1 INLEIDING

Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Vinkeweg 73' heeft 6 weken tot en met 20 december 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een inspraakreactie worden ingediend.

In totaal zijn 3 reacties ontvangen.

In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties puntsgewijs samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft tot aanpassingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord.

De ontvangen overlegreacties van overheidsinstanties worden behandeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

2 INSPRAAKREACTIES

2.1. Vinkeweg 75 Oegstgeest

Inspraakreactie

Hieronder is de inspraakreactie omschreven en de geuite zorg weergegeven. Vervolgens zijn de overwegingen van gemeentewege weergegeven. In de kolom 'conclusie' wordt aangegeven of het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Opmerkingen inspreker op regels:

plaats	Omschrijving	Zorg	Overweging gemeente	Conclusie
Art1.9	...vervaardigen, verwerken en verhandelen van goederen die verband houden met de hoofdfunctie	Het wordt hiermee mogelijk aangevoerde vis te verwerken. Gezien het ruimtebeslag op bouwtekening is de kweek al van ondergeschikt belang. Dit kan in potentie een visverwerker worden met kweek als etalage functie. Kwekerij dient als legitimatie voor vestiging op agrarische grond. Slachtafval en roken geven overlast aan burens.	Naast de kweek en rook van paling zal ook van vis van elders worden aangevoerd. Dit houdt verband met de agrarische hoofdfunctie. Het telen en kweken is daarbij het hoofddoel.	Geen aanpassing
Art3.1c	Detailhandel in ter plaatse gekweekte of geproduceerde producten	Hier staat in de tekst OF. Men zou dus ook niet eigen producten die er wel zijn bewerkt kunnen verkopen.	Dat klopt. Er kunnen ook elders gekweekte vissen er plaatse worden gerookt en verkocht. In de huidige situatie was dat ook het geval met gekweekte planten. Dat heeft niet tot problemen geleid.	Geen aanpassing
Art3.1d	Detailhandelsverkoop eigen product max 150m2	Vestiging van een detailhandel. Kan evt ook met aangevoerd product van huurkwekerijen / partners onder dezelfde firma.	De kweek van paling vormt de hoofdactiviteit. De meeste paling wordt bezorgd bij restaurants Een klein gedeelte kan ter plaatse worden gekocht. Dat valt onder de detailhandelsfunctie. Daarnaast zal, in bescheiden	Geen aanpassing

			<p>mate, makreel worden gerookt en verkocht.</p> <p>In de huidige situatie is een sierteeltbedrijf toegestaan (artikel 1 Begrippen' sierteeltbedrijf): een bedrijf dat gericht is op de teelt van siergewassen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen. Ook hier is de functie handel toegestaan. Dat heeft niet tot problemen geleid. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat dat in de toekomstige situatie wel tot problemen zal leiden.</p>	
Art3.1e	Horeca cat1 max 100m2	Vestiging van daghoreca als lunchroom, ijssalon en snackbar wordt mogelijk. Dit geeft verkeersdruk, afval en geluidsoverlast bij burens en in landelijk gebied.	Het systeem van horeca categorieën is een geëigend middel om hinder te reguleren. Hier is sprake van de meest lichte vorm van horeca die ook nog eens beperkt is omvang, waardoor de ondergeschiktheid gegarandeerd is.	Geen aanpassing
Art3.1f	Postorder bedrijf voor eigen product max 45m2	Verdere uitbouw van detailhandelsfunctie.	De vraag naar vis via een bestelling per post is niet meer weg te denken uit de huidige maatschappij. De functie is, qua omvang, ondergeschikt aan de hoofdfunctie.	Geen aanpassing
Art3.1i	Extensief recreatief medegebruik	Dit botst met art 3.1g, waarin bestaande natuurwaarden behouden en ontwikkeld dienen te worden. Men kan er kamperen, workshops geven etc.	Extensief recreatief gebruik is ook toegestaan. Dat wil zeggen fietsen en wandelen. Dat komt ook voor binnen de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden'.	Geen aanpassing

Art3.1j	Bij bestemming horende voorzieningen	Zo zou men voor het extensief recreatief medegebruik bij een toiletgebouw en douche kunnen aanvragen. Wederom in strijd met art3.1g.	Deze regeling komt ook in de huidige bestemming voor, zodat er geen wijziging is in het regime.	Geen aanpassing
Art3.2.1e	Uitbreiding toegestaan indien voor de continuïteit van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk.	Vrijbrief voor verdere bebouwing met toename van overlast als gevolg. Indien kwekerij gedeelte te klein is. In opzet is het plan al geen volwaardige kwekerij, dus kan er een complete kwekerij bij aangevraagd worden	Dit is een standaardregeling van toepassing op elk agrarisch bedrijf in het buitengebied. Voor onderhavige ontwikkeling is deze niet noodzakelijk.	Artikel 3 lid 2 sub 1 onder e wordt verwijderd.
Art3.2.2a	Voersilo's tot 15m hoogte.	Waar is dat voor nodig bij een viskwekerij?	Dit is de standaardregeling voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit is de huidige bestemmingsregeling die is overgenomen.	Geen aanpassing
Art3.2.2b	Tunnelkassen tot 2m en andere bouwwerken tot 1,5m hoogte buiten bouwblok mogelijk.	Initiatiefnemer zegt waardevol grasland en openheid terug te brengen in de polder. Waar zijn dan seizoensgebonden sierteelt bouwwerken voor nodig? Het is zo mogelijk de sierteelt opnieuw op te pakken en in de winkel te verkopen. De gewonnen openheid verdwijnt zo weer.	Zie antwoord hierboven.	Geen aanpassing
Art3.3.1	Bouwblok vergroting veehouderij bedrijf tot 1,5ha.	Met het vergunnen van een palingkwekerij wordt een <u>nieuw intensief</u>	In het voorontwerpbestemmingsplan komt deze niet voor. Deze regeling, die standaard voorkomt	Geen aanpassing

		<u>veehouderij bedrijf</u> gevestigd. Dit kan dan een bouwblok vergroting aanvragen. In theorie is het mogelijk de hele kavel hiermee te bebouwen.	in het bestemmingsplan buitengebied, is als gevolg van eerdere mondelinge inspraak door inspreker komen te vervallen.	
Art3.3.2	Buiten bouwblok mag overkapping van 50m2 en 3m hoog gezet worden.	Weer extra bebouwing in open ruimte.	De toegestane overkapping is beperkt van omvang en overgenomen uit de huidige planregeling.	Geen aanpassing

Opmerkingen inspreker op toelichting:

plaats	Beschrijving	Zorg	Overweging	Conclusie
Blz6	Er verdwijnt 2380m2 bebouwing en er komt 375m2 voor terug.	Op 30% van het perceel gaat de grondgebonden agrarische productie verloren. Wij denken dat het grasland gebruikt gaat worden voor een workshop, speelweide voor honden en kinderen van bezoekers. Eventueel paarden en andere dierentuin. Hiermee verdwijnt de grondgebonden productie. Bovendien verliest de natuur ook, er zal geen weidevogel nestelen.	Er vindt ontstening plaats in het buitengebied. Daardoor ontstaat vanaf de A44 een ruimer open doorzicht over het landschap. Dat is een kwaliteitswinst.	Geen aanpassing
Blz10	Uitsluitend verkoop van producten uit eigen kwekerij.	Planregels bieden die mogelijkheid wel om andere producten te verkopen.	Producten van elders die zelf in eigen rokerij worden bereid zullen ook worden verkocht.	Geen aanpassing
	Ontwerp gebouw heeft hoofdvorm van agrarisch bijgebouw op naastgelegen erf.	Dit bijgebouw waarnaar verwezen wordt is verouderd en staat op de nominatie om vervangen te worden. Daarbij wil ik natuurlijk niet gebonden zijn aan de welstand van	Op de eigen bouwwerkzaamheden van inspreker is de welstandsnota eveneens van toepassing. Onderhavig	Geen aanpassing

		mijn buurman. Mijn nieuwbouw is de nieuwe standaard voor agrarische gebouwen. (Gepotdekseld hout is te duur, vraagt onderhoud en is brandgevoelig).	bouwplan heeft daar geen invloed op.	
Blz11	Meer bebouwing dan rokerij niet toegestaan.	Planregels zelf bieden die mogelijkheid wel. Bovendien is ook forse uitbreiding mogelijk.	Dit is een standaardregeling die voor onderhavig plan overbodig is. De planregels worden aangepast. Wijzigingsbevoegdheid naar groter bouwvlak, die in de huidige planregeling ook al voorkomt, is eerder al verwijderd wordt verwijderd. De binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een overkapping of bijgebouw wordt ook verwijderd.	Aanpassing planregels. De binnenplanse afwijking voor een bijgebouw of overkapping wordt verwijderd (artikel 3.3.1)
Blz14	Eenheid met boerderij nr 75 wordt benadrukt.	De gelijkenis tussen onze bedrijven zien wij niet. Wij willen bij ontwikkeling van ons bedrijf geen hinder ondervinden van een ruimtelijke koppeling met de burens. Keuze van schaal, materiaal en plaats moeten functioneel zijn voor ons bedrijf.	Het gaat om een ruimtelijke verbinding, door het groeperen van bebouwing.	Geen aanpassing
H3 blz15 -17	Conclusie: Betreft bouwen op bestaande locatie zonder stedelijke functies dus past in Rijksbeleid.	Mijn conclusie is <u>bestemmingswijziging</u> . <u>Nieuw vestiging van een intensieve veehouderij op een nieuw bouwblok</u> (verkregen volgens ruimte voor ruimte). Daarbij komen als nevenfuncties een slagerij en een rokerij binnen invloedssfeer aangrenzend bedrijf en woning. Vervolgens	Het gaat om een bestaande bedrijfslocatie. Er hoeven geen onbebouwde gronden te worden opgeofferd. De nieuwe functie is een logisch vervolg op de vorige functie.	Geen aanpassing

		worden stedelijke functies detailhandel en horeca toegevoegd. BRO wel van toepassing.		
Blz18 -23	Provinciaal beleid is kwaliteit van het landschap op te waarderen.	Het plan voorziet in een opwaardering van het landschap, maar legt tevens de kiem voor een forse toename van bebouwing. Bovendien wordt het agrarisch karakter van het gebied aangetast en precedent gezet voor verdere verrommeling. Netto wordt hier 0,5ha grasland gecreëerd, terwijl een bedrijf dat 65ha grasland bewerkt in potentie wordt belemmerd. Mijn alternatief voor sanering creëert netto 0,9ha grasland en versterkt het agrarisch bedrijf.	De planregeling wordt aangepast. Zie eerdere reactie op dit punt (blz. 9 bovenaan).	Regels worden aangepast. Artikel 3.3.1 komt te vervallen.
Blz23	A44 is heldere grens tussen stedelijke functies en het landelijk gebied....	Door het toestaan van dit bedrijf met zijn stedelijke functies wordt een duidelijke grens in het landschap overschreden.	Het project is een agrarisch bedrijf met verbrede activiteiten. Om verrommeling op het platteland tegen te gaan en tevens een vitaal platteland te creëren zijn nevenactiviteiten onontbeerlijk. Deze houden verband met de agrarische activiteiten en laten andere inwoners ook kennismaken met de productie van voedsel en het platteland.	Geen aanpassing
Art3.1.8	Voor verbredingsactiviteiten mag het bouwblok 0,5ha worden vergroot mits agrarisch de hoofdfunctie blijft en	Weer extra bouwmogelijkheden. Hoe wordt gemeten of hoofdfunctie nog de grootste is? (Omzet, oppervlak, arbeid)? Verder	De planregeling zijn reeds aangepast als gevolg van de eerdere inspraakreactie. De standaard-uitbreidingsregels zijn	Geen aanpassing

	het niet nadelig voor de naburige bedrijfsvoering is.	mag het mijn bedrijfsvoering dan niet belemmeren, maar hoe zit het met mijn woonomstandigheden? Indien het bedrijf eenmaal gevestigd is en ik zou mijn bedrijf uit willen breiden geldt wel dat ik mijn activiteiten aan mijn buurman moet toetsen.	voor dit perceel komen te vervallen.	
Blz24	Conclusie: Plan voldoet aan kernwaarden provincie. Openheid, gras en ecologische ontwikkeling.	Plan biedt de mogelijkheid tot verdere versterking van het buitengebied. Door geluid, verkeer en afval wordt rust van weidevogels en ecologie verstoord.	Zie reactie op bladzijde 8 (beantwoording achter blz. 6).	Geen aanpassing
Art3.1.13	Met de nieuwbouw wordt een volwaardige en duurzame agrarische functie van het gebied behouden.	Onzin. Met nieuwbouw verliest 30% van het perceel direct zijn agrarische functie. De kiem wordt gelegd voor een industriële verwerker met 1,5ha bouwvlak +0,5ha voor nevenfuncties. Het betreft hier geen agrarisch bedrijf maar een vermomde verwerker / detaillist en horeca. Dit bedreigt het enige volwaardige agrarisch bedrijf dat duurzaam 65ha grasland onderhoudt.	Zie reactie op bladzijde 8 (beantwoording achter blz. 6).	Geen aanpassing
Art4.1.6	Conclusie: Geen negatieve gevolgen voor water.	Er is geen riool op de locatie. Kwekerij, slagerij, winkel en horeca (met een personele bezetting van 17 personen) moeten hun afval kwijt op de septic tank. Ik denk dat met deze stroom water het afval vrijwel ongezuiverd de sloot in loopt. Ook omdat een septic tank niet werkt met schoonmaakmiddelen die noodzakelijk zijn om hygiënisch te werken. Ik	Het afvalwater zal volgens de regels worden afgevoerd.	Geen aanpassing

		voorzie een grote verslechtering van het oppervlakte water.		
Art4.1.14	Conclusie: Plan voldoet aan parkeren en verkeer.	De Vinkeweg is een doodlopende weg met uitsluitend bestemmingsverkeer en fietsers. Als bewoner weet ik dat veel mensen de afsluiting negeren of de oprit naar de snelweg missen. Rond de planlocatie halen zij verwarrende manoeuvres uit om te keren. Op het terrein zelf zijn weliswaar voldoende parkeerplaatsen, maar uitparkeren zal middels een stuk achteruit rijden moeten gebeuren. Dit stuk is te smal voor een efficiënt parkeerterrein. De verkeerssituatie zal zeker verslechteren. Een ruim parkeerterrein aan de andere kant van het gebouw is veel veiliger maar gaat ten koste van de gewonnen openheid. De situatie op de weg is niet op te lossen. Extra verkeer geeft meer ongelukken, zeker als men er niet bekend is.	Zoals te lezen is in paragraaf 4.1.16 'Verkeer en vervoer' zal de nieuwe functie geen invloed hebben op de verkeersveiligheid en het verkeersbeeld. Het bedrijfsterrein waar het parkeren is voorzien is 13m tot 20m breed, zodat er voldoende ruimte is om op eigen terrein te kunnen keren en veilig de Vinkeweg op en af te rijden.	Geen aanpassing
Art4.1.18	Aspect geur is voor palingweek niet van toepassing. Voor visverwerking is een afstand van 50m tot woning de norm. Voor roken is dat 300m tot de woning. Door technische oplossingen zou de woning geen hinder ondervinden.	De richtlijnen zijn niet voor niets opgesteld en worden door initiatiefnemer volledig genegeerd. De gekozen technische oplossingen zijn niet onderzocht / voorgesteld of beschreven. De emissie wordt gewoon op 38m aangevraagd. Bovendien reageren de koeien ook op geur. De geur van een houtbrand	Van richtlijnen kan gemotiveerd worden afgeweken. In de toelichting wordt uitgelegd waarom in dit geval kan worden afgeweken.	Geen aanpassing

		doet een natuurlijk alarm in de koeien afgaan. Ze worden er erg onrustig van zeker als het in een afgesloten ruimte als de stal hangt.		
Art5	Provincie op hoofdlijnen akkoord. Minder bebouwing, beter uitzicht en clustering van gebouwen passen in beleid.	De provincie geeft hiermee een reactie op het ruimtelijke plaatje. Het landschap gaat er in beginsel op vooruit. Echter, door met dit plan in te stemmen is in potentie bebouwingstoename mogelijk, teruggang van water en landschappelijke kwaliteit, conflict met aangrenzend agrarisch bedrijf en verslechtering van lokale verkeerssituatie. Bovendien schaadt het de agrarische structuur van het gebied. Het is nu aan de gemeente om deze belangen te wegen.	Er is sprake van een logische invulling op een bestaand agrarische bouwkvavel waar sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. De structuur in het gebied wordt niet aangetast.	Geen aanpassing

Opmerkingen inspreker op verbeelding:

Zorg	Overweging	Conclusie
Het lijkt mij logisch dat bij vestiging van een meer belastende functie, de afstand tot de burens wordt vergroot. In dit geval gebeurt het tegenovergestelde. Het bouwvlak wordt verplaatst van 50m naar 23m uit de punt van het woonhuis. We komen zo dicht mogelijk op elkaar. Er wordt ook geen ruimte gelaten om een robuuste scheiding tussen de erven aan te leggen. De bestaande windsingel die ons bedrijf bij de bouw aan het landschap moest onttrekken is inmiddels 25m hoog. Deze bomen zouden direct op de te bouwen bedrijfsgebouwen kunnen vallen met persoonlijke en materiële schade tot gevolg. Als dit plan doorgang vindt, zal ik onze windsingel	Het bouwvlak wordt richting het perceel van de firma Inspreker gelegd om de openheid van het landschap te kunnen versterken. Dit is een voorwaarde van de provincie. In de milieuparagraaf wordt nader ingegaan in de milieusituatie van beide bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor het houden van melkvee buiten de bebouwde kom een afstand voor van 50 m van de stal tot een geurgevoelig verblijf. Het dierenverblijf van de palingrokerij is geen geurgevoelige ruimte. De naastgelegen ruimte wel. Om te voldoen aan de afstandseisen zal het bouwvlak zo worden gelegd dat voldaan	Op de verbeelding schuift het bouwvlak ongeveer 5m op ten opzichte van het perceel van inspreker.

<p>moeten kappen en zal het geluid van de snelweg toenemen.</p> <p>NB, het plangebied bestaat uit 2 kadastrale percelen. Op het perceel waar nu de bouwka­vel wordt aangevraagd, rustte helemaal geen bebouwings­mogelijkheid. Dit perceel was bestemd als open teelt</p>	<p>wordt aan deze afstandseis. De verbeelding wordt hierop aangepast.</p> <p>Normaal onderhoud van bomen behoort tot de taak van de eigenaar. Of er bebouwing staat of niet maak in wezen niet uit. Er zou ook iemand kunnen lopen. Windsingels houden nauwelijks tot geen geluid van snelwegverkeer tegen. De geluidssituatie vanwege de snelweg zal niet veranderen.</p> <p>Het kweken van vis is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en daarmee, zoals in onderhavige geval, een agrarische activiteit. Er is in die zin geen sprake van een industriële of stedelijke functie, zoals inspreker stelt.</p> <p>Onderhavige ontwikkeling ziet op vrijkomende agrarische bebouwing. Uit onderzoek blijkt dat de trend van de afgelopen jaren in vrijkomende agrarische bebouwing ook de komende jaren verder doorzet. Verwacht wordt dat leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanzienlijke impact kan hebben op de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied (Bron: Leegstand Agrarische Gebouwen - Alterra 2014).</p> <p>Met onderhavig plan wordt een kans benut om leegstaande bebouwing een andere, passende ruimtelijke functie te geven, waarbij behoud of verbetering van de omgevingskwaliteit het uitgangspunt is.</p> <p>Zowel Gemeente Oegstgeest als de Provincie Zuid-Holland ondersteunen een gebiedsgerichte aanpak waarin de provincie samen met betrokken partners werkt aan verdere ontwikkeling van kennis en innovatieve maatregelen voor deze opgave (Brief Gedeputeerde Staten aan colleges van b&w, d.d. 29 augustus 2017, kenmerk PZH-2017-605178144). Onderhavig plan geeft invulling aan de gebiedsgericht</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>aanpak. Zoals uit de toelichting blijkt is overleg gepleegd met de provincie en stemt zij in met plan (H5 Uitvoerbaarheid).</p> <p>Het zetten van stappen richting een duurzamere, deels meer op de stad gerichte landbouw vraagt durf en creativiteit van agrarische ondernemers. Onderhavig plan biedt een kans tot het verbeteren van de relatie tussen burgers uit de stad en het platteland. Het vormt de mogelijkheid om educatie te geven over de productie van voedsel en de duurzame nieuwe rol van het platteland.</p> <p>Ten aanzien van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' wordt het volgende opgemerkt. In de toelichting wordt in gegaan op het aspect 'bedrijven- en milieuzonering (4.1.7 Aanleiding en doel en verder). Hierin wordt uitgelegd dat, op basis van onderzoek, in dit specifieke geval kan worden afgeweken van de richtwaarde voor het aspect geur. Inspreker onderbouwt niet waarom niet kan worden afgeweken van de richtwaarde.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Verder brengt inspreker nog een aantal zaken naar voren die hierboven nog niet of zijdelings aan de orde komen.

1. Aantasting woongenot

Inspreker vreest aantasting van het woongenot en verlies van privacy. Na 40 jaar in harmonie met de burens te hebben geleefd is, hecht de familie erg aan het behoud van leefklimaat.

De daghoreca op het buitenterras kan geluidsoverlast geven. Verwacht wordt verder dat de privacy wordt aangetast door bezoekers, omdat de erven fysiek nauwelijks gescheiden zijn. Dit is ook gevaarlijk omdat het bedrijf inspreker met grote machines werkt.

Reactie gemeente

In het kader van de gestelde aantasting van de privacy is het volgende van belang. Met het plan zal het aan de zijde van het perceel van Brusse inderdaad wat drukker worden. De percelen zijn visueel gescheiden door middel van bosschages en bomen. Er is enigszins sprake van zicht op de voorkant van het erf en de voorzijde van de tuin van de bedrijfswoning. Dat is ook in de huidige situatie het geval. De afstand tot de voorzijde van de bedrijfswoning tot het bedrijfsperceel bedraagt 20m tot 60m en tot het nieuwe bouwvlak 25 m. De nieuwe bedrijfsbebouwing bestaat uit een laag met kap. Dit maakt dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast.

De afweging van belangen van derden, waaronder het belang van inspreker, vindt bij de voorbereiding en vaststelling van dit het bestemmingsplan plaats in het kader van het vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro). In deze afweging wordt rekening gehouden met belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende percelen. Dit komt aan de orde in de paragraaf 'bedrijven- en milieuzonering'.

Een bedrijfswoning geniet dezelfde bescherming als een burgerwoning. Vandaar dat ook uitvoerig aan milieuaspecten is getoetst.

De keuze voor onderhavige ontwikkeling hangt samen met het feit dat er sprake is van een bestaande bedrijfslocatie met een rommelige aanblik. Uit planologisch oogpunt verdient het hergebruiken van dit type bedrijfskavels de voorkeur boven het opofferen van bestaand groen en het in stand laten van een rommelige aanblik. Het amoveren van kassen en bebouwing kost geld. Er is een financiële drager nodig. De beperkt omvang van het bouwvlak sluit een aantal agrarische functies, met groot ruimtebesluit, uit. De functie verandert in hoofdzaak van teelt in siergewassen naar de teelt in vis. Dat is op zichzelf een logische opvolgende functie. Ruimtelijk gezien is er, door amovering van de kassen, sprake van een verbetering.

Wat het aspect geluid betreft is akoestisch onderzoek uitgezet. Dit aspect, geluid afkomstig van het terras, wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan (Rapport, akoestisch onderzoek industriewaaier, Vinkeweg 73 te Oegstgeest, project 16390, d.d. 29 januari 2018).

Op basis van de berekening en de rapportage kan samenvattend gesteld worden dat de onderzochte bedrijfsvoering geen knelpunten veroorzaakt met betrekking tot de geluiduitstraling en dat vanwege de nieuwe bedrijvigheden het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse van woonbestemmingen in de omgeving niet onevenredig wordt aangetast (par. 5.3).

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is, mede op basis, van deze inspraakreactie een akoestisch onderzoek opgesteld, waaruit blijkt dat er geen onevenredige aantasting van het woongenot optreedt. Deze wordt als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd.

2. Beperking bedrijfsontwikkeling en herontwikkeling

Verder wordt gevreesd dat de eigen bedrijfsontwikkeling wordt beperkt vanwege de invloedscirkel van 100m om het eigen bedrijf. Daarbij wil het bedrijf van inspreker zich verder ontwikkelen en wordt dat van het palingbedrijf ook verwacht. Inspreker komt met een alternatief voorstel voor de locatie.

Na het stoppen van het eigen bedrijf kunnen er met een wijzigingsbevoegdheid huizen gebouwd worden. Door de voorgestane ontwikkeling wordt dat een probleem.

Reactie gemeente

In de toelichting wordt in gegaan op het aspect 'bedrijven- en milieuzonering (4.1.7 Aanleiding en doel en verder).

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor het houden van melkvee buiten de bebouwde kom een afstand voor van 50 m van de stal tot een geurgevoelig verblijf. Het dierenverblijf van de palingrokerij is geen geurgevoelige ruimte. De naastgelegen ruimte wel.

Om te voldoen aan de afstandseisen zal het bouwvlak zo worden gelegd dat voldaan wordt aan deze afstandseisen. De verbeelding wordt hierop aangepast.

In de huidige situatie is eveneens sprake van een bedrijfsbestemming. De bedrijfswoning geniet in de huidige situatie bescherming. Het bestemmingsplan is daar ook in de nieuwe situatie op afgestemd, waardoor uit milieu-opzicht niet hoeft te worden gevreesd voor de eventuele realisatie van nieuwe woningen. Iets anders is dat voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning, onder meer, de nut- en noodzaak dient te worden aangetoond.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De verbeelding wordt aangepast. Het bouwvlak wordt wat verder weggelegd van de melkveestal van het bedrijf van inspreker. Verder wordt de toelichting uitgebreid met een geuronderzoek en akoestisch onderzoek (paragraaf bedrijven- en milieuzonering (4.1.7 Aanleiding en doel en verder).

3. Ontstaan conflictsituaties tussen bedrijfstypen

Bij het ontstaan van conflictsituaties tussen de bedrijven kan gedacht worden aan mest, stof, zwaar transport, etc. De locatie is niet geschikt, omdat er geen ruime milieuvergunning aanwezig is.

Reactie gemeente

In de paragraaf 'bedrijven- en milieuzonering' is het project getoetst aan richtafstanden en gemotiveerd waarom de ontwikkeling ook op milieuvlak aanvaardbaar is. De motivering is uitgebreid met akoestisch onderzoek.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De motivering in de toelichting in de paragraaf 'bedrijven- en milieuzonering' is uitgebreid met akoestisch onderzoek.

4. Planschade/ waardederving bedrijf

De redelijk vrij en onbelemmerde ontwikkelingsmogelijkheden worden ingeperkt, waardoor schade wordt geleden.

Reactie gemeente

Het staat initiatiefnemer vrij om een verzoek om planschade in te dienen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Strijdigheid met gebiedsbestemming

De locatie is aantrekkelijk als horeca-gelegenheid en de paling is maar een bijzaak, aldus inspreker. Er is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De geplande functie hoort meer thuis op een industrieterrein.

Reactie gemeente

Zoals beschreven in de toelichting (Hoofdstuk 1 'Inleiding', paragraaf 'gewenste situatie' is het gewenst om een palingkwekerij te realiseren met een werkplaats en een streekwinkel waarin uitsluitend producten worden verkocht en geconsumeerd uit eigen kwekerij. Het plan voldoet aan de Verordening Ruimte. Het provinciaal beleid biedt kansen voor verbredingsactiviteiten, waaronder recreatie en de verkoop van producten uit eigen teelt om het platteland levendig en vitaal te houden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Verkeersveiligheid

De Vinkeweg leent zich verkeerskundig niet voor de nieuwe ontwikkeling. Veel mensen negeren de oprit naar de snelweg met verwarrende manoeuvres tot gevolg. Het parkeerterrein, dat gepland is, is te smal.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het onderwerp 'Verkeer en vervoer' (paragraaf 4.1.16 'Verkeer en vervoer'). Er worden problemen verwacht ten aanzien van de verkeersveiligheid en het verkeersbeeld.

Zoals blijkt uit de toelichting zijn haakse parkeervakken geprojecteerd. Voor haaksparkeren zijn parkeervakken van 2,5 m breed nodig. De lengte van de parkeerplaats is 5 m. Voor het inrijden en het maken van de bocht moet de straatbreedte 6m breed zijn. Een parkeerterrein met aan één zijde haaks parkeren is derhalve minimaal 11m breed. Het bedrijfsterrein waar het parkeren is voorzien is 13m tot 20m breed, zodat er

voldoende ruimte is om op eigen terrein te kunnen keren en veilig de Vinkeweg op en af te rijden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Precedentwerking

Door mee te werken aan de planvorming zullen ook op andere plekken functies ontstaan die er niet horen.

Reactie gemeente

In de toelichting wordt aangegeven en uitgelegd waaruit de ruimtelijke winst bestaat. Het zicht richting het grasland wordt verbeterd door de kassen en bebouwing te amoveren. Het nieuwe bouwvlak is kleiner in omvang.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Het proces is schimmig verlopen

Inspreker is van mening dat het bestemmingsplanproces schimmig is verlopen.

Reactie gemeente

Wat het proces betreft wordt het volgende opgemerkt. Het proces doorloopt de gangbare bestemmingsplanprocedure binnen Gemeente Oegstgeest. In de raadsbijeenkomst gedurende de terinzageleggingstermijn heeft inspreker ingesproken. ook in het vervolg van de procedure heeft inspreker de mogelijkheid om nog in te spreken. Daarnaast wordt hij persoonlijk geïnformeerd over het vaststellen van deze nota en daarbij geïnformeerd over zijn wettelijke rechten.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Vinkeweg 71 te Oegstgeest

1. Inspreker woont niet, maar werkt wel, in de direct invloedssfeer van het initiatief en vindt daarom op algemene gronden dat het initiatief niet past in het agrarisch gebied.
2. De te korte afstand tot het plan zal voor beide bedrijven problemen geven.
3. De verkeersafwikkeling op de doodlopende weg baart inspreker zorgen in relatie tot het initiatief.
4. Er is geen riool, waardoor vuil water wel eens in de sloot terecht zou kunnen komen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zoals aangegeven is onder inspreker nummer 2.1. wordt het plan aangepast op het aspect 'geur' en word het plan onderbouwd ten aanzien van het aspect geluid.

2.3 Verlengde Vinkenweg 9 Sassenheim

1. Inspreker vindt dat het plan niet past in de omgeving omdat het strijdig is met het duurzaam behouden van het agrarische en open karakter van het omliggende weidegebied.
2. De in de toelichting aangegeven arbeidsbezetting van 5 personen bevestigt dat het om duidelijk veel meer gaat dan alleen het bewerken van ter plaatse gekweekt paling. Er is geen sprake van een agrarische activiteit.
3. Het plan kan uitgroeien tot een aanmerkelijke grote omvang vanwege de afwijkingsbevoegdheid.
4. In de ladder gaat het om juist om situaties met ondergeschikte nevenactiviteiten en daarvan is hier geen sprake.
5. Er is geen sprake van verkoop van producten uit eigen teelt.
6. Verder is op geen enkele wijze rekening gehouden met het naastgelegen melkveehouderijbedrijf.
7. Verzocht wordt niet in te stemmen met het plan, dan wel verschillende functie uit te sluiten en bouwvlak verder weg te leggen van het veehouderijbedrijf zodat er geen kans is op een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Vinkeweg 75.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1

Conclusie

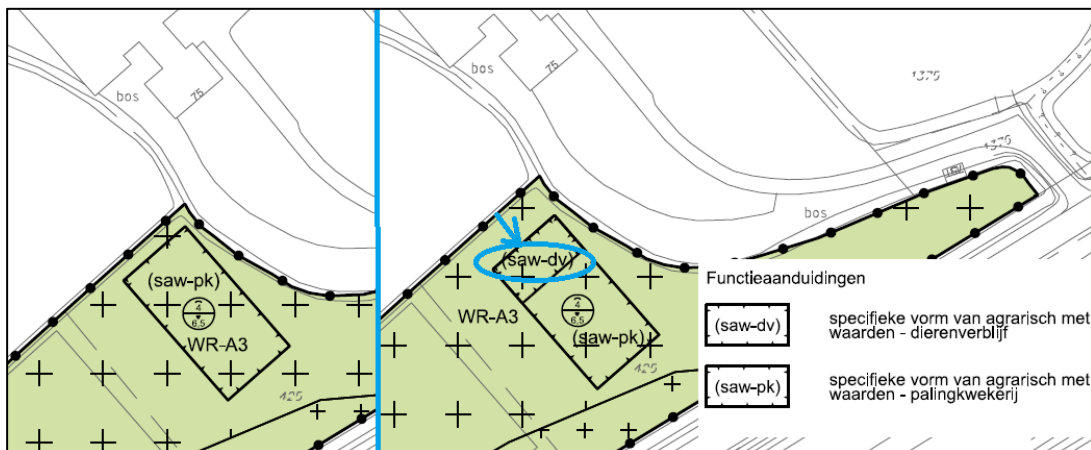
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zoals aangegeven is onder inspreker nummer 1. wordt het plan aangepast op het aspect 'geur' en word het plan onderbouwd ten aanzien van het aspect geluid.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ontvangen inspraakreactie aangepast:

Verbeelding:

- Het bouwvlak wordt verder weg gelegd van de melkveestal van het naastgelegen bedrijf;
- de aanduiding (saw-dv) wordt toegevoegd omdat in dat gedeelte van het bedrijf geen verblijfsruimte voor personen, maar voor dieren, kan worden gevestigd.
- de aanduiding (saw-pk) wordt ingekort ten gevolge van de introductie van de aanduiding (saw-dv), zodat de verblijfsruimte voor personen wordt ingeperkt.



Figuur. Links voorontwerp en rechts de ontwerpverbeelding.

Regels:

- In de regels wordt in artikel 3 'Agrarisch met waarden', lid 1 sub 3 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dierenverblijf' is uitsluitend een dierenverblijf toegestaan ten behoeve van de palingkwekerij.
- Artikel 3 lid 2 sub 1 onder e, f en g en artikel 3 lid 3 sub 1 komt te vervallen, zodat geen extra bebouwing via afwijking mogelijk is.

Toelichting

- De motivering in de toelichting in de paragraaf 'bedrijven- en milieuzonering' is uitgebreid met de conclusies uit het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitsrapport.
- Toegevoegd wordt als bijlage bij de toelichting het akoestisch rapport (Rapport, akoestisch onderzoek industrielaawaai, Vinkeweg 73 te Oegstgeest, project 16390, d.d. 29 januari 2018).