



Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Birckhoeve Ontwerp d.d. 3 februari 2020

*Ontwerp
Mei 2020*

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Gevolgde procedure ontwerpbestemmingsplan	2
3. Ontvangen zienswijzen en ontvankelijkheid	2
4. Beantwoording zienswijzen	3
5. Ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van het overleg met omwonenden	18
6. Overzicht alle wijzigingen bestemmingsplan	21

1. Inleiding

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan “Birckhoeve” (gedateerd op 3 februari 2020) samengevat en voorzien van beantwoording. Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld die voortvloeien uit overleg tussen de initiatiefnemer en omwonenden.

Voordat daar inhoudelijk op wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen (paragraaf 3).

Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 4). In die paragraaf wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Als daartoe aanleiding is, is in de conclusie aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 5 worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld die voortvloeien uit overleg tussen de initiatiefnemer en omwonenden. Een overzicht van de wijzigingen is in paragraaf 6 opgenomen.

2. Gevolgde procedure ontwerpbestemmingsplan

Zoals artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorschrijven, heeft het ontwerpbestemmingsplan “Birckhoeve”, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit gebeurde in de periode van vrijdag 21 februari 2020 tot en met donderdag 2 april 2020. Een analoge versie van het plan heeft gelegen bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein. Gedurende de terinzagelegging is de Publieksbalie gesloten vanwege het coronavirus. Om het bestemmingsplan in te kunnen zien kon contact op worden genomen met het Klantcontactcenter van de gemeente via het telefoonnummer 14070 of kon een mail worden gestuurd naar stadhuis@rijswijk.nl. Dit is kenbaar gemaakt via het publicatiebord bij de ingang, op de website en in Groot Rijswijk. Een pdf-versie van het plan was te vinden op de gemeentelijke website www.rijswijk.nl en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de gemeentelijke website en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ontvangen zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn vijf zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Alle zienswijzen zijn door privépersonen ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Twee zienswijzen zijn niet gericht aan het juiste orgaan: de gemeenteraad. In het kader van de doorzendplicht zijn deze zienswijzen echter aan de gemeenteraad doorgezonden. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld.

4. Beantwoording zienswijzen

1	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie																																																								
1.1	Onvoldoende parkeergelegenheid																																																										
	In de zienswijze stellen de indieners dat onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. Volgens indieners is bij het vaststellen van het benodigde aantal parkeerplaatsen onvoldoende rekening gehouden met het gegeven dat bij alle woonhuizen een beroep aan huis kan worden uitgeoefend waarvoor, indien aan huis klanten worden ontvangen, parkeergelegenheid noodzakelijk is bovenop de parkeergelegenheid die per woonhuis is berekend. Indieners wijzen er ook op dat de exploitatie van het winkeltje en eventuele horeca nog extra parkeervoorzieningen kunnen vergen. Indieners willen daarom dat ten minste 20 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.	In het bestemmingsplan is de berekening van de parkeerbehoefte van de nieuw te realiseren woningen bepaald. Er moeten in totaal 14 parkeerplaatsen aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte. Er wordt een parkeerkoffer gerealiseerd met elf parkeerplaatsen. Daarnaast worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd naast Birkhoven 15. Met inbegrip van de vier bestaande parkeerplaatsen (voor de bestaande woningen; waarvan de parkeerbehoefte niet is meegenomen in onderstaande tabel) zijn na realisatie van het initiatief in totaal achttien parkeerplaatsen beschikbaar (waarvan 14 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen). <table><tr><th></th><th colspan="3">Nota Parkeernormen 2011</th><th colspan="3">Op basis van CROW (70% van de bandbreedte)</th></tr><tr><th>Type</th><th>Norm</th><th>Aantal</th><th>Totaal</th><th>Norm</th><th>Aantal</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>2x 2-1 kap (koop)</td><td>2,1</td><td>2</td><td>4,2</td><td>2,1</td><td>2</td><td>4,2</td></tr><tr><td>2x Geschakeld (grondgebonden)</td><td>2,1</td><td>2</td><td>4,2</td><td>1,9</td><td>2</td><td>3,8</td></tr><tr><td>Woning</td><td>1,8</td><td>1</td><td>1,8</td><td>1,8</td><td>1</td><td>1,8</td></tr><tr><td>Recreatiewoning</td><td>*1</td><td>2</td><td>2,6*2</td><td>1,5</td><td>2</td><td>3,0</td></tr><tr><td>Winkeltje</td><td>*1</td><td>30 m²</td><td>1,3</td><td>4,4</td><td>30 m²</td><td>1,3</td></tr><tr><td>Totaal</td><td></td><td></td><td>14,1</td><td></td><td></td><td>14,1</td></tr></table> *1: niet gedefinieerd *2: 1,3 bij 50% bandbreedte. Voor functies die niet weergegeven zijn in de Parkeernota wordt een bandbreedte van 50 procent gebruikt. Uit de Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk volgt dat		Nota Parkeernormen 2011			Op basis van CROW (70% van de bandbreedte)			Type	Norm	Aantal	Totaal	Norm	Aantal	Totaal	2x 2-1 kap (koop)	2,1	2	4,2	2,1	2	4,2	2x Geschakeld (grondgebonden)	2,1	2	4,2	1,9	2	3,8	Woning	1,8	1	1,8	1,8	1	1,8	Recreatiewoning	*1	2	2,6*2	1,5	2	3,0	Winkeltje	*1	30 m²	1,3	4,4	30 m²	1,3	Totaal			14,1			14,1	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Nota Parkeernormen 2011			Op basis van CROW (70% van de bandbreedte)																																																							
Type	Norm	Aantal	Totaal	Norm	Aantal	Totaal																																																					
2x 2-1 kap (koop)	2,1	2	4,2	2,1	2	4,2																																																					
2x Geschakeld (grondgebonden)	2,1	2	4,2	1,9	2	3,8																																																					
Woning	1,8	1	1,8	1,8	1	1,8																																																					
Recreatiewoning	*1	2	2,6*2	1,5	2	3,0																																																					
Winkeltje	*1	30 m²	1,3	4,4	30 m²	1,3																																																					
Totaal			14,1			14,1																																																					

		degene die een aanvraag voor de activiteit bouwen indient het aantal te realiseren parkeerplaatsen in eerste instantie aan dient te leggen op eigen terrein. Dat wordt in dit geval gedaan. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met het gegeven dat bij alle woonhuizen een beroep aan huis kan worden uitgeoefend. Hier is rekening mee gehouden in de hoogte van de gehanteerde parkeernormen. Ook in de CROW normen is rekening gehouden met de mogelijkheid om een beroep aan huis uit te oefenen. Uit de parkeerberekening volgt dat ook rekening is gehouden met het winkeltje (en eventuele horeca) bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor de totale ontwikkeling. Gelet op bovenstaande beantwoording is het niet nodig om meer parkeerplaatsen aan te leggen dan de normen voorschrijven. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om te bepalen dat een parkeervoorziening op eigen terrein moet worden opgenomen die groter is dan 18 plaatsen.	
1.2	Lichtoverlast		
	Het wordt mogelijk om maximaal 6 lichtmasten tot 7 meter hoog te plaatsen naast de paardenbak. Dit zorgt mogelijk voor lichtoverlast voor omwonenden. Indieners zien primair graag dat de mogelijkheid tot het plaatsen van lichtmasten wordt geschrapt uit het bestemmingsplan. Secundair wordt verzocht om te bepalen dat de lichtmasten moeten voldoen aan de vereisten om zoveel mogelijk gericht licht te geven waarbij de masten ook nog kunnen worden afgestemd.	Vanuit de woning van indieners is zicht op de huidige bestaande activiteiten voor de paarden in de gedraineerde losgooibak bij de bestaande uitloopstal met paddock. Daar zijn op dit moment ook twee lampen aanwezig. Die lampen schijnen in de richting van de woning van indieners. De twee lampen bij de bestaande uitloopstal worden verwijderd. De mogelijkheid voor het realiseren van masten binnen de bestemming "Groen" (waar de paddock in ligt) wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze uit het bestemmingsplan verwijderd. Onderdeel van het initiatief is dat een paardenbak wordt gerealiseerd ter plaatse van de binnen de bestemming Agrarisch opgenomen specifieke bouwaanduiding. De activiteiten verschuiven daardoor naar een locatie verder van de woning van indieners. Dat heeft tot gevolg dat er vanuit die woning geen zicht meer is op de activiteiten. Ook de lampen die bij de nieuwe paardenbak worden geplaatst komen uit het zicht van de indieners te staan. Er staat namelijk een woning tussen de te realiseren lampen en de	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. In artikel 4, tweede lid, aanhef, onderdeel b vervalt 'en masten'.

		woning van indianers. De lampen die worden geplaatst worden bovendien de andere kant op gericht (niet meer in de richting van de woning van indianers). Ook worden de activiteiten ruimtelijk ingepast achter groenblijvende beplanting en op die manier (voor andere omwonenden) verder aan het zicht onttrokken. Overigens is het op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk om lichtmasten te realiseren. Die mogelijkheden worden in het nieuwe bestemmingsplan juist beperkt (er is naar aanleiding van inspraakreacties toegevoegd dat maximaal zes lichtmasten zijn toegestaan). De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de mogelijkheid tot het realiseren van lichtmasten te schrappen. Om 's avonds gebruik te kunnen maken van de paardenbak en bijbehorende voorzieningen blijft de bestaande mogelijkheid tot het realiseren van een lichtvoorziening behouden. Een lichtvoorziening is voornamelijk wenselijk in verband met de vroege donkerte gedurende de winterperiode. Aangezien het gaat om hobbymatige activiteiten zal het wenselijk zijn om na reguliere werktijden activiteiten in en rond de paardenbak uit te voeren. Om lichtoverlast te beperken is het beter meerdere lichtpunten met minder intensiteit (Lux) te plaatsen, dan 1 groot lichtpunt (bouwlamp) bij een paardenbak. De armaturen dienen horizontaal geplaatst te worden met asymmetrische optieken/lenzen. Zo is het beter direct nabij de paardenbak lampen te plaatsen dan deze verderaf aan een bestaand bouwwerk te bevestigen. Door dergelijke maatregelen kan de lichtuitstraling naar de omgeving sterk worden gereduceerd. Ook de positie van de lichtpunten kan daaraan bijdragen. In het kader van faunabescherming wordt verlichting met een minimale blauw component en UV aanbevolen: geeloranje, oranje of amber. Deze maatregelen worden toegepast.	
2	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
2.1	Onvoldoende parkeergelegenheid		
	Eigenaren en gebruikers zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen in de wijk Villapark Eikelenburgh, terwijl bij het vaststellen van de parkeernorm van Villapark Eikelenburgh geen rekening is	Zoals onder punt 1.1 nader is toegelicht is bij het voorbereiden van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Wij hebben begrip voor	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	gehouden met de wijziging van de bestemming van Birckhoeve.	de vrees van indieners, maar zien op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat eigenaren en gebruikers gebruik maken van de parkeerplaatsen in de wijk.	
2.2	Lichtoverlast		
	Als wordt toegestaan om lichtmasten te plaatsen in de paardenbak leidt dat tot lichtoverlast voor de eigenaren van de woningen die grenzen aan de Birckhoeve, waaronder begrepen het woonhuis van indieners.	Zie de reactie bij punt 1.2.	Zie aanpassing bestemmingsplan bij punt 1.2.
2.3	Overlast toegangsweg		
	Het woonhuis van indieners grenst aan de toegangsweg naar de Birckhoeve. Ten tijde van de aankoop van het woonhuis ging indiener er van uit dat uitsluitend het bestemmingsverkeer voor de woonwijk Villapark Eikelenburgh langs hun woonhuis zou rijden. Als de plannen van Birckhoeve doorgaan, betekent dit dat er nog meer verkeer langs het woonhuis van indieners komt. Dat is volgens indiener onacceptabel vanwege onder andere de toenemende verkeersdruk, de daarbij komende geluidsoverlast en de vrijkomende uitlaatgassen. Ook gaat dit mogelijk ten koste van de verkeersveiligheid. Daarnaast vraagt indiener zich af of voormelde toegangsweg is berekend op het extra verkeer.	In de Nota van inspraak en overleg is toegelicht dat de hoofdpunten van het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreacties is aangepast. Er zijn – tussen de fase voorontwerp en ontwerp – diverse functies geschrapt. Mede hierdoor heeft de toename van de verkeersintensiteit ten gevolge van het plan een beperkte omvang. Het gaat om de verkeersbewegingen vanwege 5 nieuwe woningen, 2 recreatiewoningen en een winkeltje. Op basis van de kentallen en vuistregels van de betreffende CROW-publicatie leidt dit (worst case) tot ca. 30 extra vervoersbewegingen per etmaal. In de praktijk wordt ingezet op maximaal 1 auto per huishouden en 2 verplichte deelauto's (opgeladen met eigen elektriciteit), waardoor het aantal vervoersbewegingen aanzienlijk minder zal zijn (aangezien dat niet juridisch afdwingbaar is, is daar geen rekening mee gehouden in de berekeningen). De door indiener genoemde verkeerstoename en de daaruit voortvloeiende gevolgen zijn dan ook zodanig beperkt van omvang dat dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De geringe toename kan bovendien gemakkelijk worden opgevangen door de 30 km/h wegen in Eikelenburg. De beperkte toename van verkeer als gevolg van dit initiatief kan gemakkelijk via deze interne ontsluitingsstructuur en bijbehorende capaciteit van de weg worden afgewikkeld.	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
3.1	Gezinshuis		
	Indiener wil graag op het terrein van Birckhoeve een gezinshuis starten met inpandige woonruimte voor haar bejaarde moeder. Al jaren droomt indiener van wonen op een groene locatie met vrij uitzicht in	Het voorstel van indiener richt zich op het zodanig aanpassen van het bestemmingsplan, dat indiener een vrijstaande woning op de plek van de recreatiewoningen kan realiseren. In het bestemmingsplan wordt een particulier initiatief mogelijk gemaakt. Hiervoor worden een	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	Rijswijk, waar gemeenschapszin centraal staat. De locatie die volgens indiener binnen Birkhoeve daarvoor in aanmerking komt heeft een te klein perceel en wordt beroofd van zowel het groene uitzicht als de zon vanwege de te realiseren woningen. Het perceel is dus te klein om de plannen te realiseren en onaantrekkelijk door gebrek aan tuin en uitzicht. Het voorstel van indiener is om twee percelen op de Birkhoeve bij elkaar te trekken, zodat deze qua grootte in balans is met de naastgelegen kavels. Daarnaast is het verzoek van indiener om de recreatiewoningen te laten vervallen en die locatie te bestemmen voor een huis en tuin groot genoeg om een gezin van vijf kinderen en drie volwassenen te herbergen. Recreatiewoningen passen volgens indiener niet in een randstad met hoge woningnood. Het drie-generatie gezinshuis van indiener past daarentegen goed binnen de transformatie agenda Jeugd en het Rijswijkse plan om ouderen zo lang mogelijk te laten participeren.	aantal bouwvlakken toegevoegd, waaronder een bouwvlak met de functie recreatiewoningen. De initiatiefnemer is met dit plan gekomen. De stedenbouwkundige inpassing daarvan wordt in het bestemmingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan verantwoord. Daar is uitgebreid ingegaan op de samenhang tussen de nieuwe woningen, de schuren, het centrale erf, de tuinen en de functionele zone. Ook is daar ingegaan op de inpassing van de recreatiewoningen. De recreatiewoningen zijn bewust op de huidige plek opgenomen vanwege de ligging tussen de veld- en de erf-zone en de daarbij behorende kenmerklijke ruimtelijke afwisseling tussen open en dicht. De diverse woningen zijn in samenhang vormgegeven (blz. 4 Beeldkwaliteitsplan). Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het voorstel van indiener gaat ten koste van de in het beeldkwaliteitsplan genoemde samenhang. De initiatiefnemer ziet geen aanleiding om de opzet van het plan te wijzigen. Het doel van de functiewijziging is juist om een bestaande voormalige boerderij een nieuwe functie te geven waarbij bebouwing en open landschap zoveel mogelijk behouden blijven. Voor het overige heeft het voorstel van indiener geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de daaraan verbonden uitvoeringskwesties. Het is mogelijk om binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, een of meer woning(en) te verwerven, ze zelf af te bouwen en daar met meerdere generaties te wonen. Het staat de indiener vrij om hierover in overleg te treden met de initiatiefnemer. De indeling van de woningen is binnen die kaders geheel naar eigen inzicht te realiseren. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de opzet van het bestemmingsplan aan te passen.	
4	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
4.1	Inspraakreactie		
	Indieners hebben eerder een inspraakreactie ingediend, waar volgens indieners onvoldoende rekening mee is gehouden, en verzoeken om die inspraakreactie – naast de ingediende zienswijze – als gronden voor de zienswijze te beschouwen.	De eerder ingediende inspraakreactie is in de Nota van Inspraak en vooroverleg – onder punt 1.1 tot en met 1.9 – van een antwoord voorzien. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
4.2	Lichte horeca		
	Er zijn onvoldoende aanpassingen	Wij kunnen ons goed voorstellen dat indieners niet zitten te	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het

	doorgevoerd naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie. Zo wordt bijvoorbeeld nog steeds lichte horeca toegestaan. Dat houdt in dat er een koffiebar tot een hotel of restaurant mag worden gerealiseerd. Indieners zitten daar niet op te wachten en vragen of er ook alcohol geschonken gaat worden en wat de openingstijden zijn. Dat zal volgens indiener allemaal uit latere vergunningen moeten volgen hetgeen onvoldoende rechtszekerheid biedt en niet overeenkomt met de plannen die de aanvrager oorspronkelijk had. Deze wilde feesten gaan organiseren waarvan wij al eerder kennis hebben kunnen nemen door geluidsoverlast. Hiervoor was ook geen vergunning verleend en handhaving is natuurlijk op een zaterdagavond onbereikbaar.	wachten op een koffiebar, hotel of restaurant. Zo'n functie komt er ook niet. De genoemde horeca is kleinschalig. Alleen aan de detailhandelfunctie verwante horeca is toegestaan. Binnen deze categorie is alleen kleinschalige horeca toegestaan zoals een tearoom, koffiebar en lunchroom. Een hotel of restaurant (tot een bedrijfsoppervlak van maximaal 250 m²) valt onder de categorie 1b en is hier dus niet toegestaan. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Daar is opgenomen dat alleen horecacategorie 1a uit de in de bijlage bij de regels opgenomen staat van horeca-activiteiten is toegestaan. Die activiteit mag alleen ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding worden verricht. De oppervlakte van die aanduiding is ca. 30 m². De horeca is dus via de regels van het bestemmingsplan ingeperkt. Het winkeltje is bedoeld voor verkoop van producten uit de boerderij (fruit, groente, hooi, producten van het boerenland) en een samenwerkingsverband met Ons Ideaal (volkstuinten). Door de kleinschaligheid en afhankelijkheid van beschikbaarheid van de bewoners, zal de gelegenheid maximaal drie dagdelen per week open zijn. Dat wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een koffiebar, hotel, of restaurant. Het schenken van alcohol is niet aan de orde (dat wordt overigens niet geregeld via het bestemmingsplan, maar via het gemeentelijk stelsel van drank- en horecavergunningen). Het winkeltje is maximaal drie dagdelen per week open. Naar aanleiding van de zienswijze zijn aanvullende beperkingen in het bestemmingsplan opgenomen. Aanvullend aan de regels die nu al in het bestemmingsplan zijn opgenomen (beperkt tot functieaanduiding en horeca categorie 1a), is vastgelegd dat het winkeltje maximaal 3 dagdelen per week is geopend. Daarnaast wordt de tekst 'ondersteunende productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a' vervangen door 'ondergeschikte productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a'. Op deze manier is voldoende gewaarborgd dat sprake is van lichte horeca met beperkte overlast. Het	bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. In artikel 5, eerste lid, aanhef, onderdeel h wordt 'ondersteunende productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a' vervangen door 'ondergeschikte productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a'. II. Aan artikel 5, eerste lid, aanhef, onderdeel h wordt toegevoegd “, voor maximaal 3 dagdelen per week.”
--	--	---	--

		bestemmingsplan biedt daarmee voldoende rechtszekerheid.	
4.3	Parkeeroverlast		
	Er is toegezegd te handhaven op foutief parkeren, maar dit is juist wat wij willen voorkomen. Zo wordt door aanvrager verwezen naar parkeerplaatsen bij de begraafplaats of de volkstuintjes, maar deze zijn reeds afgesloten, nog daargelaten dat dit privé terrein betreft en dat het voor de aanvrager of zijn bewoners niet is toegestaan om daar te parkeren. Met de parkeernormen is onvoldoende rekening gehouden met de horeca-activiteiten wenst te exploiteren.	Zoals onder punt 1.1 nader is toegelicht is bij het voorbereiden van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte als gevolg van de horeca-activiteiten maakt daar onderdeel van uit. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor het gehele planvoornemen. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat eigenaren en gebruikers gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen in de wijk.	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
4.4	Bedrijfsmatige activiteiten		
	Dat de V.O.F. is opgeheven maakt niet dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer worden uitgevoerd, dat blijft immers mogelijk met de horeca-activiteiten en voor het fokken en hobbymatig geven van lessen. Ook biedt de planwijziging nog steeds ruimte aan een paardenbak met lichtinstallatie die onlosmakelijk verbonden is met de commerciële verkoop van woningen op Birkhoeve. Dat blijkt ook uit de website van initiatiefnemer. Citaat: "Voor veel paardenmensen is het de ultieme droom: je eigen paard bij huis. Alleen moet je wel eerst de loterij winnen, of in the middle of nowhere wonen. Op de Birkhoeve maken we deze droom waar!" De mogelijkheid om vee te stallen bij de woning maakt onderdeel uit van de verkoopprocedure van de woning waarbij er een winsttoogmerk is, hetgeen ook een bedrijfsmatig karakter heeft.	In het voorontwerpbestemmingsplan was nog sprake van een stadsboerderij. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is dit aangepast naar een opzet waarbij de woonfunctie met bijbehorende hobby's centraal staat. Het doel van de functiewijziging is om een bestaande voormalige boerderij een nieuwe functie te geven waarbij bebouwing en open landschap zoveel mogelijk behouden blijven. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn diverse functies geschrapt (tussen voorontwerp en ontwerp): • De bestemming 'Gemengd' is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'; • de functie 'recreatieve voorzieningen' is geschrapt; • de functie 'sport- en spelvoorzieningen' is geschrapt; • de functie 'het houden van dieren, inclusief stallen en bergingen' is geschrapt; • de functies 'recreatief medegebruik' is geschrapt; • de functie 'cultuur en ontspanning' is geschrapt • de functie 'detailhandel' is beperkt tot productiegebonden detailhandel en de functie horeca is beperkt tot 'lichte horeca' (conform Staat van horeca-activiteiten). Daarmee wordt de kleinschaligheid van zowel de detailhandel als de horeca benadrukt (zie nadere toelichting bij 4.2).	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. In artikel 1, negende lid (definitie agrarisch bedrijf), vervalt ' , of het houden van dieren' II. In artikel 1 wordt een vijfendertigste lid ingevoegd, luidende 'hobbymatig houden van dieren: een activiteit waarbij dieren worden gehouden uitsluitend bestemd om te worden aangewend voor recreatief gebruik;' III. In paragraaf 4.2 van de toelichting (bedrijven en milieuzonering) wordt de volgende passage toegevoegd: "Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is ook in het bestemmingsplan geborgd dat de activiteiten geen bedrijfsmatig karakter mogen krijgen. Het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten. Alleen het hobbymatig houden van dieren wordt toegestaan. De belangen van omwonenden worden aanvullend aan de regels in het bestemmingsplan ook via het milieuspoor geborgd. Als de activiteiten met de paarden in de toekomst in intensiteit zouden toenemen kwalificeren deze activiteiten al snel als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het begrip inrichting klinkt weliswaar alsof het moet gaan om activiteiten die bedrijfsmatig worden verricht. Dat hoeft echter niet het geval te zijn. Ook als de activiteiten niet bedrijfsmatig zijn, maar wel een

	De mogelijkheid om dieren te houden bij de woning maakt onderdeel uit van het initiatief om boerderijcomplex Birkhoven 15/17 in Rijswijk te ontwikkelen tot een volledige biologische boerenhoeve met ruimte voor zeven huishoudens, waar wonen en hobbymatige activiteiten kunnen worden gecombineerd. Dat maakt niet dat dit houden van dieren een bedrijfsmatig karakter krijgt. Daarbij wordt verwezen naar de Nota van Inspraak waarin onder punt 1.4 is geconcludeerd dat geen sprake is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Er is namelijk geen sprake van het bedrijfsmatig houden van dieren. De activiteiten hebben een hobbymatig karakter. Daarbij is rekening gehouden met de volgende aspecten: • Continuïteit van de activiteit (hoe lang duurt de activiteit?) • Winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en baten) • Hinder van de activiteit • Aantal dieren (hoeveel dieren en van welk soort?) • Huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen?) • Commerciële doeleinden (bijvoorbeeld advertenties) • Gebruik van de dieren (voor hobby of eigen gebruik) • Perceelsgrootte • Omgeving (in landelijk of stedelijk gebied) Voor het fokken en hobbymatig geven van lessen geldt dat omwonenden aanvullend aan het bestemmingsplan ook via milieuspoor worden beschermd tegen overlast als gevolg van het houden van dieren. Als de activiteiten met de paarden in de toekomst in intensiteit zouden toenemen kwalificeren deze activiteiten als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het begrip inrichting klinkt weliswaar alsof het moet gaan om activiteiten die bedrijfsmatig worden verricht. Dat hoeft echter niet het geval te zijn. Ook als de activiteiten niet bedrijfsmatig zijn, maar wel een zodanige omvang hebben alsof het bedrijfsmatig is, kan sprake zijn van een inrichting (het begrip 'inrichting' is namelijk gedefinieerd als 'elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht'). Als daar sprake van is en bovendien de grens van het aantal paarden, als genoemd in het Activiteitenbesluit wordt overschreden, dan is zo'n inrichting	zodanige omvang hebben alsof het bedrijfsmatig is, kan sprake zijn van een inrichting (het begrip 'inrichting' is namelijk gedefinieerd als 'elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht'). Als daar sprake van is en bovendien de grens van het aantal paarden, als genoemd in het Activiteitenbesluit wordt overschreden, dan is zo'n inrichting meldplichtig in de zin van het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer (zie artikel 1.18 Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 3.111 Activiteitenbesluit milieubeheer). In dat geval zijn de regels uit het Activiteitenbesluit over het houden van dieren van toepassing (zie paragraaf 3.5.8 Activiteitenbesluit milieubeheer)."
--	---	--

		meldplichtig in de zin van het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer (zoals bepaald in artikel 1.18 Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 3.111 Activiteitenbesluit milieubeheer). In dat geval zijn de regels uit het Activiteitenbesluit over het houden van dieren van toepassing (zoals bepaald in paragraaf 3.5.8 Activiteitenbesluit milieubeheer). Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is ook in het bestemmingsplan geborgd dat de activiteiten geen bedrijfsmatig karakter mogen krijgen. Het bedrijfsmatig houden van dieren wordt uitgesloten. Alleen het hobbymatig houden van dieren wordt toegestaan. De behoefte aan de paardenbak met lichtinstallatie is onderbouwd in het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. In de planregels zijn diverse beperkingen aangebracht ter bescherming van de belangen van omwonenden (zoals de regel dat een paardenbak uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – paardenbak mag worden gerealiseerd; art. 3, tweede lid, planregels).	
4.5	Ingebrekestelling		
	Verder geeft het college aan dat “handhavend optreden niet aan de orde is”, maar een formeel besluit ontbreekt tot op de dag van heden. Hiervoor dienen wij hierbij een ingebrekestelling in. Voor zover noodzakelijk verzoeken wij u deze door te zenden aan het college.	De ingebrekestelling is doorgezonden en wordt separaat behandeld.	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
4.6	Motivering ongewijzigde planregels		
	Bij een aantal planregels wordt gesteld dat deze reeds voortkomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dat doet niet af aan het feit dat deze nu opnieuw (nogmaals) worden vastgesteld en dat daarvoor een goede motivering aan ten grondslag moet liggen. Deze motivering ontbreekt.	Indieners maken niet duidelijk welke planregels het betreft. Op basis van de inspraakreactie neemt de gemeente aan dat het gaat over de regels voor (1) aan huis gebonden beroep, (2) lichtmasten en (3) geluidsschermen. Zoals in de Nota van Inspraak is aangegeven worden voor aan huis gebonden beroep geen aanpassingen voorgesteld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Aan het vestigen van aan huis gebonden beroep zijn voorwaarden verbonden, zoals een maximaal vloeroppervlakte (40% van de woning, tot max. 40 m2) en het voorkomen van onevenredige milieu- of verkeershinder. Ook mag een aan huis gebonden beroep alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel. Dat is een	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		standaardregeling die in elk bestemmingsplan van Rijswijk is opgenomen. Er is geen aanleiding om van die standaardregeling af te wijken. Ook is in de Nota van Inspraak aangegeven dat er geen plannen zijn om geluidsschermen te realiseren. De bouw mogelijkheden hiervoor zijn geschrapt naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie. Het aantal lichtmasten is naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie in de regels beperkt tot maximaal 6. Daarvoor is een motivering in de Nota van inspraak opgenomen. Zie hiervoor punt 1.7 van de Nota van inspraak. Aanvullend hieraan wordt de mogelijkheid voor het realiseren van masten binnen de bestemming "Groen" naar aanleiding van de ingediende zienswijzen uit het bestemmingsplan verwijderd (zie punt 1.2).	
5	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
5.1	Overleg		
	Indieners hebben eerder een inspraakreactie ingediend. Indieners geven aan op dinsdag 13 maart j.l. met andere omwonenden via videobellen met de initiatiefnemer te hebben gesproken over het ontwerpbestemmingsplan. Als vervolg op dat overleg hebben indieners en initiatiefnemer uitvoerig gesproken en overeenstemming bereikt op enkele punten. Indieners geven aan dat de overige punten in de Nota van Wijziging verwerkt worden en aan de gemeente worden voorgesteld. Slechts indien en voor zover het ontwerp, zoals dat ter inzage is gelegd, definitief wordt vastgesteld, inclusief de in de email van 2 april genoemde aanpassingen (zie hoofdstuk 5) dan menen indieners dat daarmee op voldoende wijze tegemoet wordt gekomen aan hun zienswijze. Zekerheidshalve hebben ze een zienswijze ingediend.	Het overleg tussen indieners en initiatiefnemer is na het verzenden van de zienswijze vervolgd. Inmiddels is in dat overleg ook op de andere punten overeenstemming bereikt. De aanpassingen naar aanleiding van het overleg tussen initiatiefnemer en indiener zijn opgenomen in de in paragraaf 5 opgenomen ambtshalve wijzigingen. Volledigheidshalve wordt de zienswijze ook in deze tabel behandeld.	De aanpassingen naar aanleiding van het overleg tussen initiatiefnemer en indiener zijn opgenomen in de in paragraaf 5 opgenomen ambtshalve wijzigingen.
5.2	Waarborgen ten aanzien van locatie paardenbak		
	Indieners verzoeken om rekening te houden met de verschillende soorten overlast zoals licht en stof die een buitenrijbaan, in het algemeen, ten behoeve van	Zoals in de Nota van Inspraak (onder punt 2.11) reeds is aangegeven zijn naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie in het bestemmingsplan extra beperkingen voor het realiseren van een paardenbak toegevoegd :	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. Op de verbeelding wordt de meest zuidelijk

	paardrijactiviteiten kan geven. Indieners verzoeken om ervoor te zorgen dat in het bestemmingsplan toekomstbestendige normen en regels worden opgenomen om omwonenden te beschermen en die overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken.	• maximaal 1 paardenbak; • ligging geografisch beperkt tot de op de verbeelding opgenomen specifieke bouwaanduidingen – paardenbak; • maximale oppervlakte 800 m². De positie van die aanduidingen is zo gekozen dat overlast voor omwonenden wordt beperkt. Op basis van de VNG brochure is het hobbymatig houden van paarden met een paardenbak het meest vergelijkbaar met een manege of paardenfokkerij. Dit type bedrijven valt onder milieucategorie 3.1. Voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving van een paardenhouderij/manege wordt hierbij een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid geadviseerd. Een richtafstand is een afstand waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één 'afstandstap' worden teruggebracht. De richtafstand voor geur betreft derhalve 30 meter en voor stof en geluid 10 meter. In paragraaf 4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. De aanduiding voor de paardenbak ligt buiten deze richtafstanden. Er is hier bovendien geen sprake van een bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege; het initiatief betreft een paardenbak voor hobbymatig gebruik. De paardenbak is dan ook naar aard en omvang niet gelijk te stellen aan een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. De feitelijke milieubelasting in onderhavige situatie is in belangrijke mate minder dan een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. Lichtmasten met een maximumhoogte van 7 meter zijn al toegelaten in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Birkhoeve brengt daar geen wijzigingen in aan. In reactie op de inspraakreactie is een maximum aantal toegelaten lichtmasten in de planregels vastgelegd (6). Ook is vastgelegd dat die lichtmasten op een afstand van maximaal 5 meter van de paardenbak mogen staan. Aanvullend aan deze regels wordt één van de specifieke aanduidingen binnen de bestemming Agrarisch waar de paardenbak kan worden gerealiseerd geschrapt.	gelegen specifieke bouwaanduiding – paardenbak verwijderd; II. De planregels worden hiermee in overeenstemming gebracht.
--	---	--	---

5.3	Waarborgen ten aanzien van géén (verlichte) paardenbak in de gemeentewei		
	Indieners hebben als rechtstreekse overburen van initiatiefnemer belang bij duidelijkheid ten aanzien van de locatie van de (verlichte) paardenbak. Indieners hebben bezwaar tegen plaatsing van een (verlichte) paardenbak dan wel verlichte paddock op de gemeentewei. Indieners verzoeken om de aanduiding van de paardenbak, zowel uit artikel 4.1 sub h als uit artikel 4.2 sub b eerste bullet te verwijderen en in artikel 4 uitdrukkelijk op te nemen dat plaatsing van een (verlichte) paardenbak of verlichte paddock niet is toegestaan.	Wij kunnen ons goed voorstellen dat indieners bezwaar hebben tegen een verlichte paddock op de gemeentewei. Die wordt ook niet gerealiseerd. De paardenbak wordt gerealiseerd ter plaatse van de binnen de bestemming Agrarisch opgenomen specifieke bouwaanduiding. Dat betekent dat er geen behoefte bestaat om de juridisch-planologische mogelijkheden voor een paardenbak ter plaatse van de bestemming Groen te benutten. Ter bescherming van omwonenden wordt de mogelijkheid om een paardenbak te realiseren ter plaatse van de bestemming Groen bij het vaststellen uit het bestemmingsplan verwijderd. De bestaande activiteiten voor de paarden in de gedraineerde losgooibak bij de bestaande uitloopstal met paddock blijven behouden (zonder verlichting). De mogelijkheid om lichtmasten in de bestemming Groen te realiseren wordt verwijderd (zie ook punt 1.2).	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. In artikel 4, eerste lid, aanhef, onderdeel h, vervalt 'en een paardenbak'. II. In artikel 4, tweede lid, aanhef, onderdeel b, vervalt ', zoals de afscheiding van een paardenbak'. III. In artikel 4, tweede lid, aanhef, onderdeel b vervalt 'en masten'.
5.4	Waarborgen omtrent de omvang van de veestapel		
	Indieners verzoeken om nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal dieren. Dit om voor nu en in de toekomst het kleinschalig karakter te waarborgen. Indieners verzoeken daarom met betrekking tot de omvang van de dierstapel toe te voegen dat 'onverminderd de verplichting om toepasselijke wet- en regelgeving na te leven, per huishouden één groot dier, zoals een paard, of twee kleine dieren, zoals schapen of shetlandpony's mogen worden gehouden, maar in elk geval niet meer dan in totaal 7 paarden of 14 kleine dieren' of iets van dergelijke strekking.	Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven heeft de locatie van oudsher een agrarische functie gehad. De laatste agrariër is zo'n 25 à 30 jaar geleden gestopt met het boerenbedrijf. Sinds die tijd worden op de locatie hobbymatig dieren gehouden. Het gaat daarbij om ca. 7 paarden en ca. 20 schapen. De inrichting van het gebied achter het boerderijlint is op die, oorspronkelijk bedrijfsmatige en later hobbymatige, agrarische functie gericht. Het is die functie die de locatie enerzijds karakteriseert en die de omwonenden anderzijds kennen. De (toekomstige) bewoners van de Birckhoeve krijgen namelijk de mogelijkheid om vee aan huis te stallen. Dit gaat dan om één groot dier, zoals een paard, of twee kleine dieren, zoals schapen of shetlandpony's. In de artikelsgewijze toelichting is verduidelijkt dat er niet meer dieren komen dan in de oorspronkelijke situatie op de locatie het geval was (ca. 7 paarden en ca. 20 schapen). De regels zijn zodanig aangepast dat uitsluitend het hobbymatig houden van dieren is toegestaan (en het bedrijfsmatig houden van dieren niet). In de toelichting wordt verduidelijkt dat omwonenden aanvullend aan het bestemmingsplan ook via het milieuspoor worden beschermd tegen overlast als gevolg	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. In artikel 1, negende lid (definitie agrarisch bedrijf), vervalt ', of het houden van dieren'. II. In artikel 1 wordt een vijfendertigste lid ingevoegd, luidende 'hobbymatig houden van dieren: een activiteit waarbij dieren worden gehouden uitsluitend bestemd om te worden aangewend voor recreatief gebruik;' III. In paragraaf 4.2 van de toelichting (bedrijven en milieuzonering) wordt de volgende passage toegevoegd: "Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is ook in het bestemmingsplan geborgd dat de activiteiten geen bedrijfsmatig karakter mogen krijgen. Het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten. Alleen het hobbymatig houden van dieren wordt toegestaan. De belangen van omwonenden worden aanvullend aan de regels in het bestemmingsplan ook via het milieuspoor geborgd. Als de activiteiten met de paarden in de toekomst in intensiteit zouden toenemen

		van het houden van dieren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is ook in het bestemmingsplan geborgd dat de activiteiten geen bedrijfsmatig karakter mogen krijgen. Het bedrijfsmatig houden van dieren wordt uitgesloten. Alleen het hobbymatig houden van dieren wordt toegestaan.	kwalificeren deze activiteiten al snel als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het begrip inrichting klinkt weliswaar alsof het moet gaan om activiteiten die bedrijfsmatig worden verricht. Dat hoeft echter niet het geval te zijn. Ook als de activiteiten niet bedrijfsmatig zijn, maar wel een zodanige omvang hebben alsof het bedrijfsmatig is, kan sprake zijn van een inrichting (het begrip 'inrichting' is namelijk gedefinieerd als 'elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht'). Als daar sprake van is en bovendien de grens van het aantal paarden, als genoemd in het Activiteitenbesluit wordt overschreden, dan is zo'n inrichting meldplichtig in de zin van het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer (zie artikel 1.18 Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 3.111 Activiteitenbesluit milieubeheer). In dat geval zijn de regels uit het Activiteitenbesluit over het houden van dieren van toepassing (zie paragraaf 3.5.8 Activiteitenbesluit milieubeheer)." IV. In de artikelsgewijze toelichting (par. 5.3.2) worden na de zin "De oppervlakte daarvan is begrensd." de zinnen " Doordat een beperkt aantal dieren worden gehouden, namelijk niet meer dan oorspronkelijk op de locatie aanwezig was (zie par. 2.4.1), blijft de rust behouden. Er mogen alleen hobbymatig dieren worden gehouden. Dat is geborgd doordat het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten uit het begrip agrarisch bedrijf." toegevoegd.
5.5	Waarborgen over winkel en horeca		
	Indieners verzoeken om ter verduidelijking met betrekking tot artikel 5.1 sub h genoemde horeca eraan toe te voegen dat het 'kleinschalig' is en 'uitsluitend ten dienste staat' van een helder en concreet omschreven hoofdactiviteit. Indieners verzoeken om in het bestemmingsplan ter waarborging van het kleinschalige karakter regels te stellen ten aanzien van tijdvenster, frequentie, op welke dagen van de week, op	Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar de reactie onder 4.2.	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. In artikel 5, eerste lid, aanhef, onderdeel h wordt 'ondersteunende productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a' vervangen door 'ondergeschikte productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a'. II. Aan artikel 5, eerste lid, aanhef, onderdeel h

	welke tijdstippen, nu initiatiefnemer nadrukkelijk heeft aangegeven dat de winkel en de horeca beperkt open zijn. Verzocht wordt om met betrekking tot artikel 5.1 sub h om de kleinschaligheid te waarborgen door net als in de structuurvisie van de provincie de aanduiding 'ondergeschikt' op te nemen in plaats van 'ondersteunend'.		wordt toegevoegd " , voor maximaal 3 dagdelen per week."
5.6	Waarborgen voor het kleinschalig karakter van activiteiten		
	Indieners verzoeken om in het bestemmingsplan enkele aanvullende waarborgen voor het kleinschalig karakter van de activiteiten op te nemen. Indieners verzoeken om: a. ter verduidelijking van artikel 1 sub 6 'aan huis gebonden beroep' de volgende tekst aan 'activiteiten' toe te voegen: namelijk "aard, uitstraling en intensiteit" van de activiteiten. Indieners verzoeken om daarbij de kleinschaligheid te borgen door in elk geval toetsingscriteria te stellen, zoals de intensiteit c.q. frequentie, omvang alsmede het aantal activiteiten. b. ter verduidelijking van artikel 1 sub 13 eraan toe te voegen dat onder beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte moet worden begrepen "aan- en uitbouwen". c. Met betrekking tot 'Wonen' artikel 5.1 sub j onder 4 dat dat wordt gewijzigd in "er mag, ieder afzonderlijk dan wel in onderlinge samenhang met andere (reeds bestaande) verkeersaantrekkende activiteiten beschouwd geen onevenredige milieu-, parkeer of verkeershinder ontstaan voor omwonenden van het plangebied", of iets van gelijke strekking. d. Met betrekking tot artikel 5.3 'nadere eisen' het volgende toe te voegen "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak en de locatie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover dit noodzakelijk is om te	Ad. a Zoals hierboven onder 4.6 is aangegeven worden voor aan huis gebonden beroep geen aanpassingen voorgesteld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Aan het vestigen van aan huis gebonden beroep zijn voorwaarden verbonden, zoals een maximaal vloeroppervlakte (40% van de woning, tot max. 40 m2) en het voorkomen van onevenredige milieu- of verkeershinder. Ook mag een aan huis gebonden beroep alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel. Dat is een standaardregeling die in elk bestemmingsplan van Rijswijk is opgenomen. Er is geen aanleiding om van die standaardregeling af te wijken. Ad. b In de artikelsgewijze toelichting bij het begrip 'beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte' wordt verduidelijkt dat de ruimte, bedoeld in artikel 1, dertiende lid, inclusief aan- en uitbouwen is. Ad. c en f De in de planregels opgenomen regeling voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis geldt dat sprake is van een standaardformulering. Die regeling wordt in heel Rijswijk gebruikt. De regeling in dit bestemmingsplan is dus niet anders dan bij andere woningen en wijzig overigens ook niet (de regeling geldt nu ook al). De standaardregeling borgt al voldoende de belangen van omwonenden. Zo is onder andere de kleinschaligheid geborgd via de regels voor beroep aan huis (max. vloeroppervlakte van 40 m2). Ook is in de regels opgenomen dat geen onevenredige milieu- of verkeershinder mag ontstaan. Dat geldt ook voor die situaties waar de activiteiten in onderlinge samenhang zorgen voor onevenredige milieu- of verkeershinder. Wij	De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen: I. In artikel 5, vierde lid, wordt 'Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten aan huis, met inachtneming van de volgende regels:' gewijzigd in 'Het bevoegd gezag kan ter afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor aan huis gebonden (bedrijfs)activiteiten met inachtneming van de volgende regels:' II. In de artikelsgewijze toelichting (par. 5.3.1) wordt na de eerste zin de zin "De ruimte, bedoeld in de definitie van 'beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte is inclusief aan- en uitbouwen." toegevoegd.

	kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.” e. Ter verduidelijking van artikel 5.4 de eerste zin als volgt te vervangen “Het bevoegd gezag kan ter afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor aan huis gebonden (bedrijfs)activiteiten met inachtneming van de volgende regels” f. Ter verduidelijking van artikel 5.4 sub d toevoegen: “er mag, ieder afzonderlijk dan wel in onderlinge samenhang met eventueel andere (reeds bestaande) verkeersaantrekkende activiteiten beschouwd geen onevenredige milieu-, parkeer of verkeershinder ontstaan voor omwonenden van het plangebied”, of iets van gelijke strekking	zien dan ook geen aanleiding om de door indiener genoemde planregels toe te voegen. Ad. d Het parkeren wordt ondervangen door het in artikel 14 van de planregels opgenomen verbod. De werking van die regeling is met de omwonenden doorgesproken. Het daar in het eerste lid opgenomen verbod is een rechtstreeks werkende regel waaraan de grondeigenaar moet voldoen. Het voldoen aan de parkeernormen is daarmee rechtstreeks handhaafbaar. Het is aan de grondeigenaar om desgewenst een beroep te doen op het deel achter de komma (“tenzij de aard en omvang van het gebruik niet leidt tot significante parkeerbehoefte”). Verder is in het derde lid een vergunningplicht opgenomen voor afwijken van de parkeernormen. Omwonenden worden door die regeling beschermd (door de vergunningplicht en bijbehorende beoordelingsregels). In het overleg met de omwonenden is dan ook geconstateerd dat het bestemmingsplan hier niet op hoeft te worden aangepast. Ad. e De door indiener voorgestelde aanpassing is in de regels verwerkt.	
5.7	Extensieve recreatie		
	Indieners verzoeken om in artikel 3.1 sub c het begrip “extensieve (dag)recreatie” uitdrukkelijk uit te sluiten evenals bewegingsruimte. Dit nu is aangegeven dat dit soort recreatie niet (meer) tot het plan van initiatiefnemer behoort.	Deze functie was al eerder uit het bestemmingsplan verwijderd.	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
5.8	Buitenrecreatie		
	Indieners verzoeken om ‘recreatieve voorzieningen’ en ‘recreatief mede gebruik’, ‘sport- en spelvoorzieningen’ en ‘cultuur en ontspanning’ uitdrukkelijk uit te sluiten. Dit nu is aangegeven dat dit soort recreatie niet (meer) tot het plan van initiatiefnemer behoort. Indieners verzoeken daarnaast om de zinsnede “kampeermiddelen, stacaravans en chalets” uit de definitie van “verblijfsrecreatie” te schrappen.	De door indieners genoemde functies zijn in de toegedeelde bestemmingen niet toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. Dat heeft tot gevolg dat het verrichten van die functies is uitgesloten In de definitie van het begrip verblijfsrecreatie worden de kampeermiddelen, stacaravans en chalets geschrapt.	In artikel 1, zesenvestigste lid, vervalt “kampeermiddelen, stacaravans, chalets”.

5. Ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van het overleg met omwonenden

	Onderwerp	Motivering	Wijziging
1	Paardenbak bestemming Groen		
	Door initiatiefnemer is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nader overleg gevoerd met omwonenden. Daarbij is door omwonenden verzocht om de mogelijkheden om een paardenbak te realiseren uit de bestemming Groen te verwijderen. Initiatiefnemer is akkoord met die wijziging.	De paardenbak wordt gerealiseerd ter plaatse van de binnen de bestemming Agrarisch opgenomen specifieke bouwaanduiding. Dat betekent dat er geen behoefte bestaat om de juridisch-planologische mogelijkheden voor een paardenbak ter plaatse van de bestemming Groen te benutten. Ter bescherming van omwonenden wordt de mogelijkheid om een paardenbak te realiseren ter plaatse van de bestemming Groen uit het bestemmingsplan verwijderd. De bestaande activiteiten voor de paarden in de gedraineerde losgooibak bij de bestaande uitloopstal met paddock blijven behouden.	I. In artikel 4, eerste lid, aanhef, onderdeel h, vervalt 'en een paardenbak'. II. In artikel 4, tweede lid, aanhef, onderdeel b, vervalt ', zoals de afscheiding van een paardenbak'
2	Waarborgen omtrent het aantal dieren		
	In het bovengenoemde nader overleg zijn ook de mogelijkheden om in het bestemmingsplan waarborgen omtrent het aantal dieren op te nemen besproken. Daarbij is aan de orde gekomen hoe dit punt aanvullend aan het bestemmingsplan via het milieuspoor wordt beschermd.	In de toelichting wordt verduidelijkt dat omwonenden aanvullend aan het bestemmingsplan ook via het milieuspoor worden beschermd tegen overlast als gevolg van het houden van dieren. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven heeft de locatie van oudsher een agrarische functie gehad. De laatste agrariër is zo'n 25 à 30 jaar geleden gestopt met het boerenbedrijf. Sinds die tijd worden op de locatie hobbymatig dieren gehouden. Het gaat daarbij om ca. 7 paarden en ca. 20 schapen. De inrichting van het gebied achter het boerderijlint is op die, oorspronkelijk bedrijfsmatige en later hobbymatige, agrarische functie gericht. Het is die functie die de locatie enerzijds karakteriseert en die de omwonenden anderzijds kennen. De (toekomstige) bewoners van de Birkhoeve krijgen namelijk de mogelijkheid om vee aan huis te stallen. Dit gaat dan om één groot dier, zoals een paard, of twee kleine dieren, zoals schapen of shetlandpony's. In de artikelsgewijze toelichting is verduidelijkt dat er niet meer dieren komen dan in de oorspronkelijke situatie op de locatie het geval was (ca. 7 paarden en ca. 20 schapen). De regels zijn zodanig aangepast dat uitsluitend het hobbymatig houden van dieren is toegestaan (en het bedrijfsmatig houden van dieren niet).	I. In artikel 1, negende lid (definitie agrarisch bedrijf), vervalt ', of het houden van dieren' II. In artikel 1 wordt een vijfendertigste lid ingevoegd, luidende 'hobbymatig houden van dieren: een activiteit waarbij dieren worden gehouden uitsluitend bestemd om te worden aangewend voor recreatief gebruik;' III. In paragraaf 4.2 van de toelichting (bedrijven en milieuzonering) wordt de volgende passage toegevoegd: "Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is ook in het bestemmingsplan geborgd dat de activiteiten geen bedrijfsmatig karakter mogen krijgen. Het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten. Alleen het hobbymatig houden van dieren wordt toegestaan. De belangen van omwonenden worden aanvullend aan de regels in het bestemmingsplan ook via het milieuspoor geborgd. Als de activiteiten met de paarden in de toekomst in intensiteit zouden toenemen kwalificeren deze activiteiten al snel als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer (vanwege 'een omvang alsof zij bedrijfsmatig was'). Als daar sprake van is en bovendien de

			grens van het aantal paarden, als genoemd in het Activiteitenbesluit wordt overschreden, dan is zo'n inrichting meldplichtig in de zin van het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer (zie artikel 1.18 Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 3.111 Activiteitenbesluit milieubeheer). In dat geval zijn de regels uit het Activiteitenbesluit over het houden van dieren van toepassing (zie paragraaf 3.5.8 Activiteitenbesluit milieubeheer)." IV. In de artikelsgewijze toelichting (par. 5.3.2) worden na de zin "De oppervlakte daarvan is begrensd." de zinnen " Doordat een beperkt aantal dieren worden gehouden, namelijk niet meer dan oorspronkelijk op de locatie aanwezig was (zie par. 2.4.1), blijft de rust behouden. Er mogen alleen hobbymatig dieren worden gehouden. Dat is geborgd doordat het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten uit het begrip agrarisch bedrijf." toegevoegd.
3	Waarborgen over winkel en horeca		
	In het bovengenoemde nader overleg is ook het opnemen van waarborgen voor de kleinschaligheid van winkel en horeca besproken.	Aanvullend aan de regels die nu al in het bestemmingsplan zijn opgenomen (beperkt tot functieaanduiding en horeca categorie 1a), wordt vastgelegd dat het winkeltje maximaal 3 dagdelen per week is geopend. Daarnaast wordt de tekst 'ondersteunende productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a' vervangen door 'ondergeschikte productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a'.	I. In artikel 5, eerste lid, aanhef, onderdeel h wordt 'ondersteunende productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a' vervangen door 'ondergeschikte productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a'. II. Aan artikel 5, eerste lid, aanhef, onderdeel h wordt toegevoegd " , voor maximaal 3 dagdelen per week."
4	Waarborgen voor het kleinschalig karakter van activiteiten		
	In het bovengenoemde nader overleg is ook het opnemen van waarborgen voor het kleinschalig karakter van de activiteiten aan de orde gekomen. Daarbij zijn de standaardregels voor beroep en bedrijf aan huis doorgenomen. Dat zijn regels die nu ook al gelden en die voor iedereen gelden. Beroep aan huis kan binnen de genoemde criteria. Voor bedrijf aan huis geldt een vergunningplicht. Omwonenden worden op die manier dus ook aanvullend beschermd (doordat ze	In de artikelsgewijze toelichting bij het begrip 'beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte' wordt verduidelijkt dat de ruimte, bedoeld in artikel 1, dertiende lid, inclusief aan- en uitbouwen is.	In de artikelsgewijze toelichting (par. 5.3.1) wordt na de eerste zin de zin "De ruimte, bedoeld in de definitie van 'beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte is inclusief aan- en uitbouwen." toegevoegd.

	kunnen opkomen tegen een verleende vergunning). Het punt is dat de activiteiten in onderlinge samenhang ook niet te groot worden is geborgd door de bestemming Wonen en de hierboven besproken combinatie van het ro- en milieuspoor. Het parkeren wordt ondervangen door het in artikel 14 van de planregels opgenomen verbod. De werking van die regeling is met de omwonenden doorgesproken. Het daar in het eerste lid opgenomen verbod is een rechtstreeks werkende regel waaraan de grondeigenaar moet voldoen. Het voldoen aan de parkeernormen is daarmee rechtstreeks handhaafbaar. Het is aan de grondeigenaar om desgewenst een beroep te doen op het deel achter de komma ("tenzij de aard en omvang van het gebruik niet leidt tot significante parkeerbehoefte"). Verder is in het derde lid een vergunningplicht opgenomen voor afwijken van de parkeernormen. Omwonenden worden door die regeling beschermd (door de vergunningplicht en bijbehorende beoordelingsregels). In het overleg met de omwonenden is dan ook geconstateerd dat het bestemmingsplan hier niet op hoeft te worden aangepast.		
5	Verblijfsrecreatie		
	In het bovengenoemde nader overleg is ook het aanpassen van de definitie voor verblijfsrecreatie aan de orde gekomen.	Het voorstel is om in de definitie van het begrip verblijfsrecreatie de kampeermiddelen e.d. te schrappen.	In artikel 1, zesenvleertigste lid, vervalt „kampeermiddelen, stacaravans, chalets”.
6	Technische wijzigingen		
	Er worden twee technische wijzigingen voorgesteld.	In artikel 14, tweede lid, is als gevolg van een typefout ‘en omgevingsvergunning’ in plaats van ‘een omgevingsvergunning’ opgenomen. In de versie van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl is abusievelijk na de slotbepaling een artikel 17 opgenomen, met daarin regels die al (in net andere vorm) in het bestemmingsplan voorkomen.	I. In artikel 14, tweede lid wordt ‘en omgevingsvergunning’ gewijzigd in ‘een omgevingsvergunning’. II. Artikel 17 vervalt.

6. Overzicht alle wijzigingen bestemmingsplan

Wijzigingen verbeelding	
1	Op de verbeelding wordt de meest zuidelijk gelegen specifieke bouwaanduiding – paardenbak verwijderd (zie afbeelding 1)
2	Op de verbeelding wordt de andere specifieke bouwaanduiding – paardenbak voor bijna 6 meer naar het zuiden verschoven in verband met voldoende afstand tot de watergang (zie afbeelding 2).

Wijzigingen regels	
1	De mogelijkheden om een paardenbak te realiseren wordt uit de bestemming Groen verwijderd (zie wijziging 1 bij 'ambtshalve wijzigingen').
2	De planregels worden in overeenstemming gebracht met de van de verbeelding verwijderde specifieke bouwaanduiding – paardenbak (in de bouwregels van de bestemming Agrarisch is 'aanduidingen' aangepast in 'aanduiding').
3	In artikel 1, negende lid (definitie agrarisch bedrijf), vervalt ' , of het houden van dieren'
4	In artikel 1 wordt een vijfendertigste lid ingevoegd, luidende 'hobbymatig houden van dieren: een activiteit waarbij dieren worden gehouden uitsluitend bestemd om te worden aangewend voor recreatief gebruik;'
5	'Ondersteunende productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a' wordt aangepast in 'ondergeschikte productiegebonden detailhandel en horeca in categorie 1a' (zie wijziging 3 bij 'ambtshalve wijzigingen').
6	De definitie van 'ondergeschikte horeca' wordt opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1).
7	De definitie van 'schuilgelegenheid voor dieren' wordt opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1).
8	Aanvullend aan de regels die nu al in het bestemmingsplan zijn opgenomen (beperkt tot functieaanduiding en horeca categorie 1a), wordt vastgelegd dat het winkeltje maximaal 3 dagdelen per week is geopend (zie wijziging 3 bij 'ambtshalve wijzigingen'; daarbij is ook het begrip dagdeel gedefinieerd).
9	Onder de bestemmingsomschrijving van groen wordt onder f 'en geluidwerende voorzieningen' verwijderd.
10	De mogelijkheid voor het realiseren van masten binnen de bestemming Groen wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.
11	De definitie van het begrip verblijfsrecreatie wordt aangepast (zie wijziging 5 bij 'ambtshalve wijzigingen').
12	In de algemene afwijkingsregels (artikel 13) wordt 'geluidwerende voorzieningen' (onder g) verwijderd.
13	In het plan worden twee technische wijzigingen doorgevoerd (zie wijziging 6 bij 'ambtshalve wijzigingen').
14	Het IDN wordt gewijzigd van NL.IMRO.0603.bpBirckhoeve-ON01 naar NL.IMRO.0603.bpBirckhoeve-VA01.

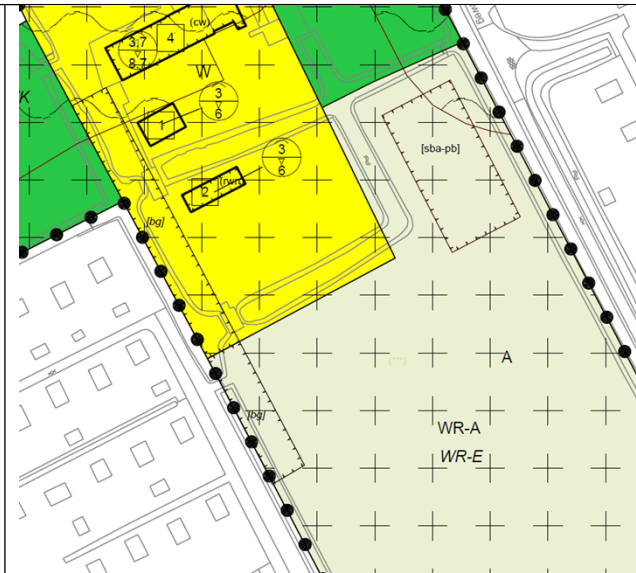
Wijzigingen toelichting	
1	In het plan worden diverse wijzigingen van lay-outtechnische en ondergeschikte aard (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen) doorgevoerd.
2	Hoofdstuk 7 van de toelichting (Procedure) wordt geactualiseerd.
3	In de toelichting wordt verduidelijkt dat naar aanleiding van ingediende zienswijzen ook in het bestemmingsplan geborgd dat de activiteiten geen bedrijfsmatig karakter mogen krijgen. Ook is toegelicht dat omwonenden aanvullend aan het bestemmingsplan ook via milieuspoor worden beschermd tegen overlast als gevolg van de op het perceel gehouden dieren (zie wijziging 2 bij 'ambtshalve wijzigingen').
4	In de artikelsgewijze toelichting wordt verduidelijkt hoeveel dieren er op het perceel worden gehouden (zie wijziging 2 bij 'ambtshalve wijzigingen').
5	In de artikelsgewijze toelichting is verduidelijkt dat de ruimte, bedoeld in artikel 1, dertiende lid, inclusief aan- en uitbouwen is (zie wijziging 4 bij 'ambtshalve

wijzigingen').

De zuidelijke aanduiding (sba-pb) vervalt

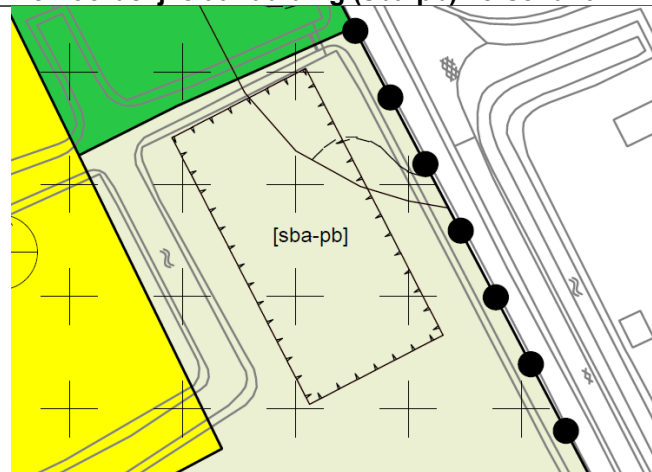


Afbeelding 1a – oud



Afbeelding 1b - nieuw

De noordelijke aanduiding (sba-pb) verschuift



Afbeelding 2a - oud



Afbeelding 2b - nieuw

