

Oegstgeest

Bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

057900.20151031

datum:

24 november 2016

status:

vaststelling

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
Hoofdstuk 2.	Zienswijzen	5
2.1.	Provincie Zuid-Holland	5
2.2.	Adviescommissie detailhandel	6
2.3.	Vereniging MEOB-omwonenden	8
2.4.	Vereniging Oud Oegstgeest	10
2.5.	Perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V.	10
Hoofdstuk 3.	Wijzigingen in het bestemmingsplan	12
3.1.	Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	12
3.2.	Ambtelijke wijzigingen	13

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerstraatweg heeft van 25 februari 2016 tot en met 6 april 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen. In totaal zijn in deze periode 5 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen.

In deze Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ten gevolge van de zienswijzen en de ambtelijk wijzigingen.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze

1. Op basis van aangeboden gegevens constateren wij dat het plan, binnen de bestemming Bedrijventerrein, grootschalige detailhandel mogelijk maakt. Deze grootschalige detailhandel bestaat volgens artikel 1.47 van de regels van het plan uit detailhandel in de zogenaamde ABC-categorie, tuincentra en bouwmarkten conform artikel 2.1.4 lid 3 onder a, respectievelijk artikel onder pp en onder j van onze verordening. De ABC-categorie detailhandel is in het plan niet gemaximeerd in m²; de tuincentra en de bouwmarkten kennen wel een maximale omvang, namelijk respectievelijk 13.000 m² en 7.800 m².
2. Voor alle drie de vormen van grootschalige detailhandel in het plan, waaronder een tuincentrum en bouwmarkt, dient de behoefte onderbouwd te worden conform artikel 2.1.1 lid 1 sub a van de verordening. Daarnaast dient voor de ontwikkeling van tuincentra en bouwmarkten aangetoond te worden wat de effecten van deze ontwikkelingen zijn op woon- en leefklimaat en leegstand in de regio, conform artikel 2.1.4 lid 4 van de verordening. Voor deze beide onderdelen komen wij tot het oordeel dat deze in het plan onvoldoende onderbouwd zijn.
3. Conform art 2.1.4 lid 4 van de verordening is door u advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Aangezien dit advies later beschikbaar gekomen is dan voorzien, heeft dit geen onderdeel uitgemaakt van de vaststelling van het ontwerpplan.
4. Inmiddels is het advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland op 25 maart 2016 beschikbaar gekomen, en is de commissie gekomen tot een negatief advies. De adviescommissie detailhandel is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat voor de beoogde ontwikkeling marktruimte aanwezig is. Ook de effecten op het bestaande aanbod in de regio zijn voor de adviescommissie onvoldoende in beeld gebracht. Juist in een situatie waarin sprake is van een overaanbod aan grootschalige concentraties had dit volgens de adviescommissie moeten gebeuren.
5. Het advies van de adviescommissie vormt wat ons betreft een bevestiging van de opmerkingen die wij hierboven plaatsen ten aanzien van de mogelijkheden voor grootschalige detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is strijdig met onze verordening ruimte waar het gaat om de onderbouwing van de behoefte aan grootschalige detailhandel en de effecten van de tuincentra en bouwmarkten die het plan mogelijk maakt.
6. Conclusie. Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen. Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

Reactie gemeente

1. ABC goederen zijn niet gemaximeerd in de Verordening Ruimte, terwijl voor de bouwmarkt en het tuincentrum dit wel het geval is. De reden hiervoor is dat in artikel 2.1.4 lid 4 van de verordening staat dat voor meubelbedrijven, tuincentra en bouwmarkten met een omvang groter dan 1.000 m² bvo aangetoond moet worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en

geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Dit geldt niet voor de categorie ABC goederen. Daarom is geen maximum opgenomen. De gedachte hierachter is dat ABC goederen zoals een caravan winkel een groot oppervlakte heeft en de concurrentie gering is. Overigens zijn in de Leidse Retail visie de ABC goederen wel gemaximaliseerd. Volgens deze Leidse Retail visie is het maximum gezet op 28.000 m² bvo voor het MEOB terrein en Deelgebied 10 Nieuw Rhijngeest tezamen. Dit bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg ziet op de uitwerking van deze visie met de nadruk op één tuincentrum en één bouwmarkt.

2. In bijlage 2 'Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking' is het tuincentrum en de bouwmarkt onderbouwd. Ten opzichte van de versie in het ontwerpbestemmingsplan is de onderbouwing aangepast naar aanleiding van de reactie van de provincie en de adviescommissie detailhandel. Tevens heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente.
3. Zie nadere uitleg adviescommissie detailhandel onder 2.2.
4. De opmerkingen van de adviescommissie detailhandel zijn verwerkt in de bijlage 2 'Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking'. Onder 2.2 wordt nader ingegaan op de reactie van de adviescommissie detailhandel.
5. Zie nadere uitleg adviescommissie detailhandel.
6. Gezien de opmerkingen en het gevoerde overleg is de ladderonderbouwing aangepast. Dit werkt op vier punten door in de regels van het bestemmingsplan:
 - a. één bouwmarkt is toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 7.800 m² bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan was niet bepaald dat één bouwmarkt is toegestaan;
 - b. één tuincentrum is toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 13.000 m² bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan was niet bepaald dat één tuincentrum is toegestaan;
 - c. het pick-up point is geen afhaalpunt voor dagelijkse artikelen;
 - d. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van grootschalige detailhandel (waaronder de bouwmarkt en het tuincentrum) wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, en het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2. Adviescommissie detailhandel

Samenvatting zienswijze

1. De adviescommissie constateert dat de betreffende locatie niet is opgenomen in de provinciale structuur reguliere detailhandel, PDV- en GDV-locaties. Het provinciaal beleid laat echter vestiging van tuincentra en bouwmarkten op bedrijventerreinen toe. Daarbij wordt overigens expliciet opgemerkt dat onaanvaardbare leegstand moet worden voorkomen.
2. In de Retailvisie voor de Leidse regio 2025 is het MEOB-terrein opgenomen als 'onbestemde planvoorraad ('zachte plannen')'. In deze regiovisie wordt ook aangegeven dat er in de Leidse regio geen marktruimte meer is voor nieuwe grootschalige PDV-concentraties (doelgerichte winkelgebieden). Integendeel, er wordt aangegeven dat het aantal m² voor doelgerichte winkelgebieden moet worden verminderd.
3. Met betrekking tot de ontwikkeling van het MEOB-terrein is volgens de adviescommissie onvoldoende duidelijk gemaakt of en zo ja, welke distributieve ruimte er is.
4. Buiten de aanduiding van de huidige oppervlakten van bestaande bedrijven wordt er geen inzicht gegeven in de spreiding en het functioneren van tuincentra en bouwmarkten in de regio.
5. In de ruimtelijke onderbouwing is sprake van een 'beoogde ontwikkeling van een tuincentrum en een bouwmarkt'. Deze beoogde ontwikkeling wordt verder niet uitgewerkt zodat niet duidelijk wordt in hoeverre de vraag naar ruimte concreet is. Onduidelijk is of er sprake is van nieuwe bedrijven dan wel van bedrijfsverplaatsingen. In geval van verplaatsingen is bovendien van belang wat er met de ruimte gebeurt die de betreffende bedrijven vrij maken.

6. Daarnaast vraagt de adviescommissie zich af of de regio die als verzorgingsgebied is aangeduid overeenstemt met het daadwerkelijke verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.
7. Tenslotte worden door de adviescommissie vraagtekens gezet bij de gebruikte kengetallen bij de berekening van de marktruimte.
8. De adviescommissie detailhandel is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat voor de beoogde ontwikkeling marktruimte aanwezig is. Ook de effecten op het bestaande aanbod in de regio zijn voor de adviescommissie onvoldoende in beeld gebracht. Juist in een situatie waarin sprake is van een overaanbod aan grootschalige concentraties had dit moeten gebeuren. Op basis van bovenstaande overwegingen komt de adviescommissie tot een negatief advies.

Reactie gemeente

1. Inderdaad, ter kennisgeving aangenomen.
2. In de verordening staat dat ABC, tuincentra en bouwmarkten zijn toegestaan op bedrijventerrein, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De PDV functies op het gebied van woonwinkelgebieden zijn niet toegestaan, zie de specifieke kaart 2 van de provincie. In dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt.
3. De ladder onderbouwing is op dit punt aangevuld, zie onder andere paragraaf 2.4 van bijlage 2.
4. In hoofdstuk 3 van de ladder onderbouwing komt dit aan bod.
5. Het MEOB-terrein is deels bedoeld voor bedrijven die thans nog in het stedelijke gebied gevestigd zijn. Bepaalde bedrijven liggen momenteel versnipperd in de woongebieden van Oegstgeest. Het MEOB-terrein is de meest geschikte locatie voor dit soort bedrijven omdat hier ruimte is en de locatie goed bereikbaar is voor klanten. Daarnaast kunnen ook nieuwe bedrijven zich vestigen.
6. Bij het bepalen van het verzorgingsgebied is onderscheid tussen het primaire verzorgingsgebied en het secundaire verzorgingsgebied, zie paragraaf 3.5.1 van de ladder onderbouwing. Variabelen in het bepalen van het verzorgingsgebied zijn de koopstromen, infrastructuur en het bestaande aanbod. Het verzorgingsgebied sluit hiermee aan bij het beoogde verzorgingsgebied.
7. De kengetallen die zijn gebruikt komen van de gebruikelijke bronnen in ruimtelijk-economisch onderzoek: Detailhandel.info, KSO, Locatus. De toelichting op deze kengetallen ontbreekt, dit is nu toegevoegd.
8. In bijlage 2 'Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking' zijn de beoogde functies nader onderbouwd. De marktruimte is tevens gebaseerd op de Leidse Retail visie waarin staat dat maximaal 28.000 m² bvo ontwikkeld mag worden op het MEOB terrein en Deelgebied 10 Nieuw Rhijnegeest tezamen. Dit bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg ziet op de uitwerking van deze visie met de nadruk op één tuincentrum en één bouwmarkt. Ten opzichte van de versie in het ontwerpbestemmingsplan is de onderbouwing aangepast naar aanleiding van de reactie van de provincie en de adviescommissie detailhandel. Tevens heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente. De conclusie is dat er behoefte is aan de functies die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Gezien de opmerkingen en het gevoerde overleg is de ladderonderbouwing aangepast. Dit werkt op vier punten door in de regels van het bestemmingsplan:
 - a. één bouwmarkt is toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 7.800 m² bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan was niet bepaald dat één bouwmarkt is toegestaan;
 - b. één tuincentrum is toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 13.000 m² bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan was niet bepaald dat één tuincentrum is toegestaan;
 - c. het pick-up point is geen afhaalpunt voor dagelijkse artikelen;
 - d. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van grootschalige detailhandel (waaronder de bouwmarkt en het tuincentrum) wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, en het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.3. Vereniging MEOB-omwonenden

Samenvatting zienswijzen

1. In de Nota inspraak en overleg, pag. 11, punt 5 verzoekt het consortium de maximaal toegestane bouwhoogte voor het eiland van 7 meter te verhogen naar 15 meter. De gemeente heeft dit verzoek ingewilligd. De reclamant is het oneens met deze verhoging van de bouwhoogte, dit is strijdig met het Beeldkwaliteitsplan en zorgt voor uitzichtbeperking op korte afstand van de woonwijk.
2. De maximale toegestane milieucategorie binnen het vigerende bestemmingsplan is 3.1. Deze milieucategorie is in het nieuwe bestemmingsplan verhoogd naar 3.2 en tevens geldend voor een groter deel van het terrein. De reclamant maakt hier groot bezwaar tegen, wegens de aantasting van de reeds kwetsbare leefkwaliteit van de woonwijk en het lastiger te voorkomen van te hoge geluidsbelasting.
3. De reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen plaatsing van een thermische kraakinstallatie ter plaatse van de gemeentewerf. Zelfs als de milieucategorie door de gemeente gemakshalve wordt teruggebracht van 3.2 naar 3.1 is de afstand tot de woonwijk ruimschoots te kort.
4. De reclamant maakt bezwaar tegen het toestaan van een reclamezuil aan de frontzijde van het terrein. Een reclamezuil is in strijd met de opmerkingen van Rijkswaterstaat in de Nota inspraak en overleg en in strijd met het beeldkwaliteitsplan {front: reclame aan de voorzijde tussen de 9 en 12 m boven maaiveld tegen de hoofdbouwvolumes, niet los op de dakrand. Midden: reclame tussen 6 en 9 meter}.
5. Op de eerder ingediende zienswijze betreffende de geluidswal, die o.i. beter moet worden vastgelegd heeft de gemeente geantwoord dat er geen nieuwe geluidswal zal worden opgericht, maar dat de bestaande geluidswal natuurlijk zal worden gehandhaafd. Er is echter geen sprake van een bestaande geluidswal, daarom vragen wij al jaren om geluidsbeperkende maatregelen tegen de overlast van de A44. In het Beeldkwaliteitsplan is deze wal ook opgenomen (zie afbeelding 1). Een adequate afscherming tegen de overlast van de N444 is essentieel voor een goed leefklimaat in de Morsebel.
6. De reclamant maakt bezwaar tegen de theoretische ringweg met twee ontsluitingen.
7. De reclamant maakt bezwaar tegen een vrachtwagenparkeerterrein. Het verplaatsen van vrachtwagens uit de kern is het verplaatsen van het probleem.
8. De opmerking in de Nota inspraak en overleg pag. 18, punt 12 dat 'de landschapszone met name is bedoeld voor een groene buffer en niet voor de afscherming van geluid'. Van een geluidsscherm of andere geluidswerende voorziening in de landschapszone is geen sprake.' Dit is niet conform het Beeldkwaliteitsplan.

Reactie gemeente

1. De gemeente heeft het verzoek van het consortium niet ingewilligd maar is terug gegaan naar de toegelaten bouwhoogte conform artikel 4 lid 2 onder b uit het vigerende bestemmingsplan. De verwijzing naar het BKP is gebruikt om duidelijk te maken dat het kleine eiland ook tot de 15 m zone behoort. De afstand vanaf het eiland tot aan de woningen ligt tussen de 200 en 375 m. Daartussen is nog het bedrijventerrein gelegen waar bedrijven zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 15 m. Van een korte afstand tot de woningen in daarmee geen sprake, tevens wordt het uitzicht niet beperkt. Op pagina 15 van het Beeldkwaliteitsplan staat dat het 'kleine' perceel direct aan de snelweg valt binnen 'het front'. Op pagina 27 en 29 van het Beeldkwaliteitsplan staat dat de bouwhoogte maximaal 15 m kan zijn. Dit is overgenomen in dit bestemmingsplan.
2. De maximale toegestane milieucategorie binnen het vigerende bestemmingsplan is inderdaad 3.1. In dit bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg is gekozen voor de milieucategorie van maximaal 3.2 op ruime afstand van de bestaande woningen. Nabij de woningen is eerst nog de lagere milieucategorie 2 en 3.1 opgenomen. In de Verordening Ruimte van de provincie is in artikel 2.1.3 lid 1 bepaald dat de hoogst mogelijk milieucategorie opgenomen dient te worden. In paragraaf 5.5 is beschreven dat zorgvuldig is omgegaan met deze hogere milieucategorie op basis van de richtlijnen van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering, waarbij rekening is gehouden met

gevoelige functies. Aan de randen nabij de bestaande woningen is de milieucategorie maximaal 2 en 3.1, conform het vigerende bestemmingsplan. Een ruimere milieucategorie is gewenst om voldoende ontwikkelruimte te bieden voor potentiële bedrijven in combinatie met het zorg dragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Met de gehanteerde milieuzonering is hier sprake van.

Overig staat in paragraaf 5.5 dat 'De milieuzonering uit het moederplan blijft in voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd'. Dit is niet correct, deze tekst zal worden aangepast.

3. Zoals beschreven in de Nota inspraak en overleg is het plaatsen van een kleinschalige thermische kraakinstallatie (kleinschalige afvalverbrandingsinstallatie) mogelijk. Dit is afhankelijk van de locatie, de kenmerken van de installatie en de toegelaten milieucategorie. Bij de eventuele bouwvergunning zal dit nader onderbouwd worden.
4. Reclame zuilen zijn in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt en zullen ook in het vast te stellen bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg niet mogelijk worden gemaakt. Reclame uitingen en andere beeldkwaliteitsaspecten zullen worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Reclame uitingen worden getoetst aan de welstandnota, welke verwijst naar het Beeldkwaliteitsplan. In het bestemmingsplan zijn reclamezuilen daarmee niet specifiek geregeld.
5. Met de sloop van de voormalige gebouwen op het MEOB terrein is de akoestische buffer verdwenen. Met dit bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg wordt deze akoestische buffer weer gerealiseerd. Het geluid ten gevolge van de A44 op bestaande woningen wordt namelijk beperkt door het verplichte gevelfront en de beoogde bebouwing op het terrein. Zie voor meer informatie paragraaf 3.3 onder het kopje 'Het front' en paragraaf 5.3 waar wordt ingegaan op het geluidseffect van het front en de beoogde bebouwing.

De groene bufferzone is vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van de bestemming Groen en Water. Tussen het bedrijventerrein en het water/groene bufferzone zal geen nieuwe geluidwal op worden gericht, dit was ook niet de intentie in het vigerende bestemmingsplan. De bestaande geluidwal blijft natuurlijk gehandhaafd. In uw genoemde figuur 1 van het Beeldkwaliteitsplan is tevens geen geluidwal beoogd, dit is ook zichtbaar in de figuur; de groene zone is gelegen op regulier maaiveld niveau en tevens zijn de eilanden en taluds niet als wal beoogd maar als eilanden waar enig reliëf in kan voorkomen. Op pagina 15 van het Beeldkwaliteitsplan staat ook dat de landschapzone '...een brede kraag van groen en water waarmee een ruimtelijke afscheiding wordt gecreëerd'. Het gaat hierbij dus niet om een akoestische bufferzone maar om een ruimtelijke zone om een informele grens te creëren en om de schaa sprong naar de woningen te realiseren.

6. In de vigerende bestemmingsplankaart is de ringweg als 'wegas' verbeeld, dit komt overeen met het Beeldkwaliteitsplan. De exacte locatie van de ringweg is in het bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg niet vastgelegd omdat de weg theoretisch ook een andere ligging kan hebben, afhankelijk van de perceelsverdeling van de beoogde eigenaren. In paragraaf 3.3 onder het kopje 'Relatie beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan' is beschreven dat een globaler eindplan de wens is, hierbij hoort de flexibele indeling van het terrein zonder het vastleggen van de ringweg.

In het akoestische onderzoek is de theoretische uiterste ligging van de weg berekend waarbij de maximale geluidsbelasting op de bestaande woningen niet wordt overschreden. Voor het gebied tussen deze uiterste ligging en de bestemmingsgrens is op de verbeelding aan gegeven dat hier geen weg mag worden aangelegd. In paragraaf 5.3 van het bestemmingsplan is beschreven dat de geluidswaarde op de bestaande woningen maximaal 48 dB is, dit conform de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De twee ontsluitingen waren reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

7. Het bestemmingsplan maakt inderdaad een vrachtwagenparkeerterrein mogelijk. Dit zodat vrachtwagens uit de kern kunnen worden geweerd en op een bedrijventerrein de gelegenheid hebben voor het parkeren van vrachtwagens. Deze beoogde functie komt overeen met de regeling in het vigerende bestemmingsplan; in artikel 4.2.j is bepaald dat parkeren van vrachtwagens is toegestaan.
8. Zie de reactie onder ad 5.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.4. Vereniging Oud Oegstgeest

Samenvatting zienswijze

1. Archeologie. Met het antwoord van de gemeente in de Nota inspraak en overleg kan de Vereniging Oud Oegstgeest instemmen.
2. Cultuurhistorie. De reclamant gaat in op het verleden van het Marine Electronisch en Optisch Bedrijf (MEOB) en de betekenis die dit bedrijf vele jaren voor ons dorp en zijn inwoners heeft gehad. Van de bedrijven op het terrein resteert niets meer, waardoor nu de ontwikkeling van een nieuw modern bedrijventerrein mogelijk is. Wat wel resteert, is de authentieke MEOB-poort. Deze poort herinnert in cultuurhistorisch opzicht aan het verleden. De VOO is van mening dat deze poort behouden moet blijven en onderdeel moet worden van het toekomstig bedrijventerrein. Hiermee blijft de herinnering aan een belangrijk bedrijvencomplex in ons dorp levendig, en biedt het de mogelijkheid om de huidige en toekomstige generaties over dit onderdeel van het verleden van ons dorp te informeren. Net als nu met andere cultuurhistorische gebouwen, zoals bollenschuren, boerderijen en kastelen het geval is.

In het gemeentelijk antwoord op het ontwerpbestemmingsplan vindt de VOO het antwoord formeel en doet geen recht aan de idee achter het voorstel van de vereniging, namelijk het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten. De VOO wenst een inhoudelijk debat binnen de gemeente en toekomstige ontwikkelaars over het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten. De poort is een statement van ons dorp met zijn vele cultuurhistorische objecten, maar ook met zijn open vizier naar een dorp met toekomstvisie, een zeer bruikbaar icoon.

Reactie gemeente

1. Ter kennisgeving aangenomen.
2. De poort is bij de destijds uitgevoerd inventarisatie afgevallen als te beschermen object en is daarmee niet opgenomen als te behouden monumentaal object. De gemeente ziet geen aanleiding om dit standpunt op dit moment te herzien. De context tussen hek/poort en oorspronkelijke gebouwen is door sloop gebouwen namelijk verloren gegaan. Overigens is het geen verplichting om de poort te slopen. Indien de toekomstige ontwikkelaar wenst om de poort te behouden is dit een mogelijkheid.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.5. Perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V.

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant verzoekt om het woord 'bedrijfsperceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V.' op pagina 9, 11 en 12 van de toelichting te vervangen door 'bedrijventerrein Van der Luyt'.
2. De reclamant heeft een opmerking op de beantwoording zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de Nota inspraak- en overleg. Onder kantnummer 2 van deze Nota wordt gesteld dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. In het vigerende bestemmingsplan is een bedrijveninventarisatie opgenomen waarin een lijst is opgenomen van de bedrijven/besloten vennootschappen. De reclamant verzoekt om opnieuw een lijst op te nemen met de 17 bedrijven/besloten vennootschappen zoals opgenomen in de zienswijze.
3. De reclamant heeft een opmerking op de beantwoording zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de Nota inspraak- en overleg. Onder kantnummer 10 van deze Nota wordt gesteld dat artikel 13 strekt ter bescherming van de hoogspanningsverbinding en hierom ruimtelijk relevant zou zijn. Daarbij wordt gesteld dat de bescherming ziet op de bescherming van de verbinding boven het terrein, en niet zoals artikel 14 van het vigerende bestemmingsplan MEOB toeziet op de ondergrondse leiding, waardoor niet wordt aangesloten bij artikel 14 van de regels van het vigerende bestemmingsplan.

MEOB. Reclamant meent dat artikel 13.2 onder b een beperking is ten opzichte van de vigerende bepalingen en niet wordt gerechtvaardigd door de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Uit de brief van TenneT blijkt ook dat een zakelijk rechtsstrook tot 8,4 m niet op bezwaren stuit. Reclamant verzoekt om de vigerende artikel 14 tweede lid aan te houden.

4. De reclamant heeft een opmerking op de beantwoording zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de Nota inspraak- en overleg. Onder kantnummer 12 van deze Nota wordt ten onrechte gesteld dat uitgegaan wordt van de meest actuele SBI-codes, te weten SBI-2008 en SBI-2012. In het bestemmingsplan dient uitgegaan te worden van de versie 2016.

Reactie gemeente

1. Een perceel met een bedrijfsbestemming maakt een locatie met een bedrijfsmatig karakter nog geen bedrijventerrein. Dit is een ruimtelijke geheel van bedrijfspercelen, met een openbaar karakter en bijpassende infrastructuur. Ter plaatse van het perceel van de reclamant is hier geen sprake van. De tekst blijft ongewijzigd.
2. Er is een aanzienlijk verloop van de in bijlage 3 van het vigerende bestemmingsplan genoemde lijst van toegelaten bedrijven. Omdat de herziening van het bestemmingsplan deels consoliderend van aard is passen de bestaande bedrijven zowel binnen de bestemmingsplanregels van het vigerende als het herziene bestemmingsplan. Gezien het gebleken verloop is het niet meer zinvol om een lijst met toegelaten bedrijven op te stellen. Het consoliderende karakter ziet met name op het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) en niet op de toelichting en de daarbij behorende bijlagen.
3. Na overleg en instemming van de leidingbeheerder is de redactie van Artikel 13 aangepast. Wel dienen de belangen van hoogspanningsverbinding en de leidingbeheerder worden gehoord, net zoals ten tijde van de bouwactiviteiten in 2002.
4. De versie van SBI-2016 wordt toegepast.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Toelichting

- Paragraaf 5.5. Verwijderen zin 'De milieuzonering uit het moederplan blijft in voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd. Onderstaand wordt deze milieuzonering toegelicht.
- Paragraaf 5.5. Wijzigen verwijzing VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009 naar 2016).

Regels

- Invoegen begrip 1.9: afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen
een ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins.
- Verwijderen begrip 'pick up point'
- Artikel 4.1: vervangen 'pick up point' door 'afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen'
- Artikel 4.4.f:
 - o ontwerpbestemmingsplan: het bedrijfsvloeroppervlak voor bouwmarkt bedraagt ten hoogste 7.800 m²;
 - o nieuw artikel: één bouwmarkt is toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 7.800 m² bedraagt;
- Artikel 4.4.g:
 - o ontwerpbestemmingsplan: het bedrijfsvloeroppervlak voor tuincentrum bedraagt ten hoogste 13.000 m²;
 - o nieuw artikel: één tuincentrum is toegestaan waarvan het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 13.000 m² bedraagt;
- Artikel 4.4.h. invoegen: ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van grootschalige detailhandel (waaronder de bouwmarkt en het tuincentrum) wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, en het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- Artikel 13.2.b
 - o ontwerpbestemmingsplan: ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bouwhoogte niet wordt vergroot.
 - o nieuw artikel: ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de bouwwerken slechts zijn toegestaan indien en voor zover de belangen van de betrokken hoogspanningsverbinding zulks gedogen;
 2. alvorens de omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend de betrokken leidingbeheerder wordt gehoord.
- Verwijderen artikel 13.3 Afwijken van de bouwregels
 - Verwijderen artikel 13.4.b Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Verbeelding

- geen wijzigingen

Bijlagen van de toelichting

- Vervangen bijlage 2 Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking.

Bijlagen van de regels

- Vervangen bijlage 2

3.2. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

- Paragraaf 5.5. Aanpassing toelichting op milieuzonering aan de Haarlemmerstraatweg 5a. Verwijderen: 'Dit betreft een hobbymatige activiteit en er is dan ook geen sprake van een inrichting die valt onder de werking van de Wet Milieubeheer. De bedrijfsbestemming uit het vigerende bestemmingsplan is gehandhaafd'. Toevoegen: 'de locatie heeft de bestemming bedrijf en valt onder de te plaatse geldende milieucategorie 2'.
- Paragraaf 5.7. Actualisering beleid risicorelevante inrichtingen. 'De veiligheidsafstanden van het Revi zijn voor LPG-tankstations met ondergrondse opslag van LPG gewijzigd (29 juni 2016), de maximale afstand was 110 meter en dit is nu 40 meter. Als aanvulling op Bevi/Revi zijn er effectafstanden ingevoerd waar in beginsel geen kwetsbare objecten worden toegestaan. Voor zeer kwetsbare objecten geldt een effectafstand van 160 m en voor overige (beperkt) kwetsbare objecten een effectafstand van 60 m.'
- Paragraaf 5.7. In onderzoek wijzigen 10^{-6} -contour van het PR van het LPG-station van 110 m naar 40 m.
- Paragraaf 5.8. Toevoegen toelichting op brandstofleiding in de groenstrook.
- Paragraaf 5.11. Invoegen resultaten nader ecologisch veldonderzoek en een mitigatie- en compensatieplan. De conclusie is dat er een leefgebied voor de rugstreeppad binnen de bestemming Water en Groen gerealiseerd dient te worden. De inrichting en het beheer is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Er dient een ontheffing aangevraagd te worden voor de rugstreeppad. Aangezien overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen middels het mitigatie- en compensatieplan, wordt verwacht dat de benodigde ontheffing zal worden verleend. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
- Paragraaf 5.12. Het beschermingsregime van archeologie is aangepast conform de regeling uit de voorloper van het vigerende bestemmingsregeling ter plaatse van het bedrijfsperceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V.

Regels

- artikel 1:
 - o Verplaatsen begrip: verbeelding.
 - o Invoegen begrippen: escortbedrijf, nok, raamprostitutie, recreatiewoning, seksinrichting, straatprostitutie, vaartuig.
 - o Wijzigen begrip kelder: vervangen tekst 'peil' door 'aanliggende al dan niet verharde terrein'.
 - o Wijzigen begrip nutsvoorziening: invoegen 'elektrisch oplaadpalen'.

- artikel 2:
 - o Invoegen begrippen: dakhelling, inhoud van een bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen.
 - o Wijzigen begrip oppervlakte van een bouwwerk: invoegen 'oppervlakte, gemeten'.
 - o Wijzigen begrip vloeroppervlakte naar 'de vloeroppervlakte van een gebouw'.
- artikel 3.2.3.d. en artikel 11.2.3.e
 - o ontwerpbestemmingsplan: de hoogte van een kelder mag ten hoogste 0,1 m beneden Peil zijn, met dien verstande dat in voorkomende gevallen een goede aansluiting op bovenliggende aan- en uitbouwen, de openbare weg en belendende percelen wordt gerealiseerd.
 - o nieuw artikel: de bovenkant van een kelder mag ten hoogste 0,1 m beneden het aansluitende al dan niet verharde terrein zijn gelegen, met dien verstande dat in voorkomende gevallen een goede aansluiting op bovenliggende aan- en uitbouwen, de openbare weg en belendende percelen wordt gerealiseerd.
- artikel 3.3.b.2 en artikel 3.3.b.3: invoegen 'de'
- artikel 4.2.1.d: vervangen 'de' door 'een'
- artikel 4.2.2.e: invoegen ter plaatse' en vervangen 'de gevel' door 'het gevelfront'
- artikel 4.4.j: invoegen 'bouwen en gebruik overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toelaatbaar indien een poel wordt aangelegd en in stand wordt gehouden binnen de bestemming 'Water en Groen', waarbij wordt voldaan aan de volgende kenmerken:
 1. een waterdichte bodem en rand, bijvoorbeeld in de vorm van een waterbak;
 2. voldoende instraling door de zon, minimaal 50% van de dag;
 3. tussen de 2 en 4 m doorsnede;
 4. maximale diepte van 20 cm;
 5. het talud (hellingshoek) is 1 : 3 of minder;
 6. vervuild water mag niet direct de poel kunnen instromen.
- Artikel 7.2.2.b: toevoegen ' van het oorspronkelijke hoofdgebouw'
- Artikel 10.2: ' , waterbakken'
- Artikel 11.2.3.b.1: verwijderen 'zowel' en 'als'
- Artikel 11.5: toevoegen koptitel '11.5.1 Aan huis verbonden beroep'
- Artikel 11.6.2.a: vervangen verwijzing van artikel '20' naar '19'
- Artikel 15: wijzigen artikeltitel 'Waarde – Archeologie 1' naar 'Waarde – Archeologie'
- Artikel 15.2.a: verwijderen: ' , mits de bepalingen van artikel 15.3 vooraf in acht zijn genomen'
- Artikel 15.2.b
 - o ontwerpbestemmingsplan: Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en), mits de bepalingen van artikel 15.3 vooraf in acht zijn genomen.
 - o nieuw artikel: Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en), met dien verstande dat:
 1. de bouwwerken slechts zijn toegestaan indien is aangetoond dat door die werken of werkzaamheden geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.
 2. alvorens de omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport over dient te leggen.
- Verwijderen artikel 15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Vernummeren artikel 15.4 naar 15.3
- Verwijderen artikel 16 'Waarde – Archeologie 3'
- Vernummeren artikel 17 t/m 25 naar 16 t/m 24
- Verwijderen artikel 19.2 Erkers (ontwerpbestemmingsplan)
- Artikel 19.h en i. Vervangen 'bijbehorende bouwwerken' door 'aan- en uitbouwen en bijgebouwen'

- Artikel 20.1.d. Invoegen:
vergroting van de bouwhoogten van:
 - o bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
 - o kunstobjecten tot maximaal 7 m;
- Artikel 20.1.e. Invoegen:
voor het bouwen van nutsvoorzieningen, indien in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen en in hoofdstuk 2 van deze regels niet anderszins is bepaald, met inachtneming van de volgende regels:
 - o indien het gebouwen betreft is de inhoud ten hoogste 120 m³ en de hoogte maximaal 3 m;
 - o indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft is de oppervlakte ten hoogste 25 m² en de hoogte niet groter dan 3 m;
- Artikel 20.1.f. Invoegen:
voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van de bestemmingsgrenzen, indien bij definitieve uitmeting blijkt dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken.
Artikel 22.d. Invoegen: bepaalde in sub a is niet van toepassing ten behoeve van de bestemming Wonen.

Verbeelding

- Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 3 is samengevoegd in Waarde – Archeologie.

Bijlagen van de toelichting

- Toevoegen Bijlage 12. Ecologisch vervolg onderzoek
- Toevoegen Bijlage 13. Mitigatie- en compensatieplan

Bijlagen van de regels

Niet van toepassing.