

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer **2011-40**, registratienummer 188467

De raad der gemeente Teylingen;

overwegende,

dat de Wet op de ruimtelijke ordening verplicht om voor 1 juli 2013 actuele (= jonger dan tien jaar) bestemmingsplannen te hebben;

dat voor het gebied "Dorp Voorhout" de volgende bestemmingsplannen geldt:
"Dorp 1959", vastgesteld 18 september 1959, goedgekeurd 5 september 1960
"Dorp 1973", vastgesteld 18 januari 1973, goedgekeurd 19 september 1973
"Dorp 1978", vastgesteld 19 april 1979, goedgekeurd 30 september 1980
"Spoorlaan II, 1^e herziening", vastgesteld 15 november 1990, goedgekeurd 16 april 1991
"Landelijk Gebied 1992", vastgesteld op 15 oktober 1992, goedgekeurd 8 juni 1993
"Uitwerkingsplan Schoonoord", vastgesteld 8 februari 1984, goedgekeurd 20 maart 1984

dat deze bestemmingsplannen het volgende plangebied omvat:
het woongebied tussen de spoorlijn en de Leidsevaart in Voorhout. Tevens hoort het sport- en recreatiepark "Elsgeest", het Teylingercollege en Buitenplaats Nieuwe Schoonoord en omgeving tot het plangebied;

dat uit oogpunt van overzichtelijkheid van het planologisch regiem gekozen is voor één bestemmingsplan "Dorp Voorhout" voor voornoemd grondgebied;

dat daarom een voorontwerpbestemmingsplan "Dorp Voorhout" is opgesteld, waarover met betrokken instanties overleg is gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat op 6 mei 2010 in het plaatselijk nieuwsblad 'de Teylinger' en in de Staatscourant op basis van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, het voornemen bekend is gemaakt dat met de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan "Dorp Voorhout" wordt gestart;

dat op 18 mei 2010 een informatieavond is gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan "Dorp Voorhout";

dat het voorontwerp-bestemmingsplan van 21 mei tot en met 1 juli 2010 voor inspraak voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld gedurende die periode schriftelijk of mondeling zijn mening (inspraakreactie) over het plan kenbaar te maken;

dat van het ter inzage leggen van het voorontwerp-bestemmingsplan en de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een reactie op 6 mei 2010 mededeling is gedaan op de gemeentelijke website, het plaatselijk nieuwsblad 'de Teylinger' en in de Staatscourant.

dat de inspraakreacties en het vooroverleg geen aanleiding hebben gegeven af te zien van het opstellen van het bestemmingsplan, maar op ondergeschikte onderdelen wel tot aanpassingen hebben geleid;

dat de resultaten van de inspraak en het vooroverleg artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Dorp Voorhout", referentienummer 203.13399.00, identificatiecode: NL.IMRO.1525. BP2008VHT08001-0301, 26 november 2010 (bijlage 1);

dat van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan en de reacties in het kader van het vooroverleg verslag is gedaan in bijlage 5 van de bijlagen van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen met

- de gelegenheid om tijdens deze periode een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;
- dat van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen tevoren kennisgeving is gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in het plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger' en de Staatscourant van 22 november 2010;
- dat een ieder in de gelegenheid is gesteld gedurende deze periode zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de raad;
- dat gedurende deze termijn 22 zienswijzen zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen zijn geïnventariseerd, samengevat en van een reactie voorzien in een Nota van beantwoording (bijlage 2);
- dat de commissie Ruimte op 7 juni 2010 heeft ingestemd met de voorgestelde Nota van beantwoording van de zienswijzen en het conceptraadsvoorstel;
- dat op 3 mei 2010 een besluit hogere grenswaarden geluid is vastgesteld voor de renovatie en uitbreiding van het servicecomplex 'Park Overbosch';
- dat er geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is opgesteld, omdat er slechts één (rechtstreekse) ontwikkellocatie is in het bestemmingsplan en voor het verhalen van deze kosten een anterieure overeenkomst is aangegaan met de Woonstichting Vooruitgang te Sassenheim;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2010;
- gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

- I. de zienswijzen van de indieners, genoemd onder de nummers 1 tot en met 22 in behandeling te nemen;
- II. aan de zienswijzen van de indieners deels tegemoet te komen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Dorp Voorhout, april 2011";
- III. voor het overige niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen;
- IV. Het bestemmingsplan "Dorp Voorhout" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525. BP2008VHT08001-0401 (gewijzigd) vast te stellen (conform de bijgevoegde en bij dit besluit behorende staat van wijzigingen).
- V. De indieners van de zienswijzen schriftelijk het besluit over hun zienswijzen mee te delen;
- VI. Belanghebbenden erop te wijzen dat zij binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag en dat zij in dat geval de Voorzitter van die Afdeling tevens een verzoek om voorlopige voorziening kunnen doen. Een verzoek om voorlopige voorziening is alleen ontvankelijk als daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond;
- VII. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 juni 2011.

De raad voornoemd,
De griffier,

R. van Dijk

de voorzitter,

drs. S.W.J.G. Schelberg

Afschriften van dit besluit naar:

- indieners van de zienswijzen
- inspectie VROM
- provincie Zuid-Holland
- overige overleginstanties



Gemeente
TEYLINGEN

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Teylingen,
dd. 23-6-2011 nr. 10

Mij Belehnd
De Griffier van Teylingen

Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Dorp Voorhout"

Afdeling Ruimte
April 2011

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan Dorp Voorhout naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Op het ontwerpbestemmingsplan Dorp Voorhout zijn zienswijzen ingediend. Verschillende zienswijzen geven aanleiding het vast te stellen bestemmingsplan Dorp Voorhout te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is er aanleiding ambtshalve het bestemmingsplan aan te passen. Aanleiding hiervoor is o.m. het aanpassen van het bestemmingsplan aan de actuele versie van het Handboek bestemmingsplannen dat de gemeente (in ontwikkeling) heeft, ontwikkelingen in wetgeving, actualisatie teksten vanwege tijdsverloop, aanpassen van niet juiste weergaven op de bij het ontwerp behorende plankaarten.

Hieronder het overzicht, onderverdeeld in:

1. Toelichting bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan*)
3. Verbeelding/Plankaart bestemmingsplan

*) De aanpassing van de regels van het bestemmingsplan aan de actuele versie van het Handboek bestemmingsplannen, zijn divers. In veel gevallen wordt voor de wijziging van de regels ten opzichte van het ontwerp in de onderstaande tabel, verwezen naar de bijgaande bijlagen.

1. Toelichting bestemmingsplan

Paragraaf	Aanleiding	Wijziging
1.5	Zienswijze 1 van indieners 20	Toegevoegd wordt dat een vijfde wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen.
2.2.2	Zienswijze 1 tot en met 9	Toelichting onder "het kopje "Locatie Park Overbosch" wordt aangepast, vanwege aangepaste ontsluiting van de locatie naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
2.2.2	Ambtshalve	Aan artikel 9.1 van de regels wordt toegevoegd 'en ondergeschikte gezondheidszorg'. Onder het kopje "parkeren" wordt een passage opgenomen over de toename aan parkeerbehoefte in verband met deze wijziging.
2.2.2	Ambtshalve	Verwijderd wordt de tekst onder "verkeerscirculatie parkeerterrein en verkeersgeneratie"
2.2.2	Ambtshalve	Tekst aangepast. Tevens wordt verwezen naar Bijlage 4, waarin de overige akoestische gegevens worden opgenomen.
2.2.4	Ambtshalve	Onder kopje "Park Overbosch", einde 1 ^e alinea wordt toegevoegd de zin "In bijlage 6 is de bezonningsstudie opgenomen die ten behoeve van deze ontwikkeling is uitgevoerd"
3.3	Ambtshalve	Onder "Bedrijf (artikel 3)", is een alinea toegevoegd waarin aangegeven is dat prostitutiebedrijven niet worden toegestaan.
3.3	Ambtshalve	Onder "Maatschappelijk (artikel 9)" is een alinea toegevoegd waarin een beschrijving wordt gegeven van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk → 1" voor de locatie Park Overbosch.
3.3	Ambtshalve	Onder "Tuin (artikel 10)" is de volgende zin toegevoegd: "Binnen de bestemming is een regeling opgenomen met betrekking tot erkers aan voor- en zijgevel van woningen. Onderstaand figuur geeft een toelichting op de planregel Tuin". Vervolgens is het figuur "bepaling ten aanzien van de situering van erkers aan voor- en zijgevels van woningen" toegevoegd.

90
 10
 2

Paragraaf	Aanleiding	Wijziging
3.3	Ambtshalve	Onder "Wonen (Artikel 15, Artikel 16, Artikel 17)" is onder het kopje "erfbouwing" na de 1 ^e alinea de volgende zin toegevoegd: Ten aanzien van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is 3". Vervolgens zijn de twee figuren "Situering aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen" toegevoegd
3.3.	Ambtshalve	Onder "Waarde – Archeologie (Artikel 18) wordt de tekst aangepast en wordt voor een toelichting verwezen naar paragraaf 4.6
3.4	Ambtshalve/zienswijze 20	Onder Algemene wijzigingsregels (artikel 22) wordt toegevoegd de mogelijkheid van wijziging van wro-zone zonegebied-5 (Boerhaavestraat 47-53)
4.1.3	Zienswijze 19	Betreft Hoofdstuk 4, 4.1. Bedrijven en Milieuzonering. Hierin wordt een toelichting gegeven op "bedrijven en milieuzonering" in relatie tot de wijzigingsbevoegdheden
4.1.4	Zienswijze 19	In de conclusie wordt toegevoegd "en geen belemmering vormt voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid"
4.2	Ambtshalve/Zienswijze 19 en 21	Betreft Hoofdstuk 4, 4.2. Externe Veiligheid. De tekst wordt aangepast op de actuele situatie, er wordt een toelichting gegeven op "externe veiligheid in relatie tot de wijzigingsbevoegdheden, en er wordt een verantwoording gegeven over de verhoging van het groepsrisico (GR) las gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.
4.4	Ambtshalve	Paragraaf "Wegverkeerslawaaï" wordt gewijzigd in "Verkeerslawaaï", tevens wordt een onderverdeling gemaakt in 4.4.1 en 4.4.2.
4.4 (oud)	Ambtshalve	4.4.1. "Akoestisch onderzoek Park Overbosch". Onderzoekresultaten akoestisch onderzoek worden vermeld en gegevens omtrent besluit hogere grenswaarde. Aangegeven wordt dat Bijlage 4, akoestisch onderzoekrapport, wordt toegevoegd.
4.4.1 (nieuw)		4.4.2. "Akoestisch onderzoek wijzigingsgebieden Herenstraat" Er wordt een toelichting gegeven op weg- en railverkeerslawaaï in relatie tot de wijzigingsgebieden.
4.4.2 (nieuw)	Zienswijzen 19 en 21	Betreft 4.5 "Luchtkwaliteit". Hierin wordt een toelichting gegeven op luchtkwaliteit in relatie tot de wijzigingsbevoegdheden.
4.5.2.	Zienswijze 19	In de conclusie wordt toegevoegd "en geen belemmering vormt voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid"
4.5.3	Zienswijze 19	Betreft 4.6 "Archeologie en cultuurhistorie", tekst wordt aangepast. Per gebied zijn specifieke vormen van waarden opgenomen.
4.6.2	Ambtshalve	Betreft 4.7 "Bodem". Hierin wordt een toelichting gegeven op "bodem" in relatie tot de wijzigingsbevoegdheden.
4.7.2	Zienswijze 19	
BIJ-LAGEN		
6(nieuw)	Ambtshalve	Bezonningsstudie "Park Overbosch".
7(nieuw)	Zienswijze 19	Akoestische aspecten wijzigingsbevoegdheden
8(nieuw)	Zienswijze 1 tot en met 20	Notitie ontsluiting Park Overbosch

2. Regels bestemmingsplan

Artikel	Aanleiding	Wijziging
1.2	Ambtshalve	IMRO code wordt aangepast "-0301" wordt vervangen door "-0401"
1.10	Ambtshalve	Verwijzing naar figuur 2 in "1.101.2" wordt vervangen door "1.100.2"
1.21	Ambtshalve	Toegevoegd wordt "en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht"
1.31	Zienswijze 16	Begrip "bouwmarkt" verwijderd
1.31 tot en met 1.77	Ambtshalve	Vernummering begrippen, i.v.m. vervallen begripsbepaling "bouwmarkt"
1.78	Ambtshalve	Toegevoegd begrip "prostitutiebedrijf" (artikel 1.78 "praktijkruimte" vernoemd naar 1.77)
1.80	Ambtshalve	Toegevoegd begrip "seksinrichting", begrip "Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemening' vernoemd naar 1.81
1.81 tot en met 1.100	Ambtshalve	Vernummering begrippen, i.v.m. toevoeging begrip "seksinrichting"
1.90	Ambtshalve	In verband met vernummering wordt begrip "vrijstaand gebouw" verwijderd, begrip "voorgevelrooilijn" toegevoegd. (was artikel 1.89). Begrip wordt gewijzigd: Verwijzing naar figuur 1 in lid "1.100.1" wordt vervangen door "1.101.1"
1.100	Ambtshalve	In verband met vernummering wordt "FIGUREN" gewijzigd in begrip "zijerf" (was artikel 1.99) Begrip wordt aangepast. Verwijzing naar figuur 2 in lid "1.100.2" wordt vervangen door "1.101.2"
1.101	Ambtshalve	"FIGUREN" wordt toegevoegd (in verband met vernummering, was 1.100)
1.100.1 tot en met 1.1003.	Ambtshalve	Wordt gewijzigd in 1.101.1 tot en met 1.101.3
1.1003	Ambtshalve	Figuur D (vernummerd naar 1.101.3) wordt gewijzigd vanwege onjuiste weergave verandering van de bezonningssituatie. Zie bijlage 1a (oud) en 1b (nieuw)
2.12	Ambtshalve	Artikel wordt toegevoegd. Wijze van meten van de "diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen" wordt toegevoegd.
3.2 tot en met 3.3.	Ambtshalve	Betref Hoofdstuk 2, artikel 3 "Bedrijf", voor wijzigingen, bijlage 2.
4.1 tot en met 4.3	Ambtshalve	Betref Hoofdstuk 2, artikel 4 "Centrum", voor wijzigingen, zie bijlage 3.
5.1	Ambtshalve	Betref Hoofdstuk 2, artikel 5 "Gemengd-1". Verwijderd wordt sub d. "Kantoren" en e. "Gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, openbare dienstverlening, evenementen en verenigingsleven". (zie artikel 5.4.4. nieuw)

Artikel	Aanleiding	Wijziging
5.1	Zienschwabe	Sub f. wordt venummerd naar sub d. "specifieke vorm van gemengd-1" wordt aangepast : "uitsluitend detailhandel en dienstverlening en tevens bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.
5.1	Ambtshalve	Sub g. tot en met i. wordt venummerd naar sub e. tot en met g.
5.4.4 (nieuw)	Ambtshalve	Artikel wordt toegevoegd. Hierin wordt vermeld dat bij een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 5.1. voor het toestaan van kantoren en maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van deze bestemming.
5.2 tot en met 5.4.3	Ambtshalve	Voor wijzigingen, zie bijlage 4
6.2 tot en met 6.3	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel 6 "Gemengd-2". Voor wijzigingen, zie bijlage 5
7.1/7.2	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel 7 "Groen". Voor wijzigingen, zie bijlage 6
8.1 tot en met 8.2.2.	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel 8 "Kantoor". Voor wijzigingen, zie bijlage 7
9.1	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel 9, "Maatschappelijk".
9.1	Ambtshalve	Sub a. wordt van "gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, openbare dienstverlening, evenementen en verenigingsleven" gewijzigd in "Maatschappelijke voorzieningen".
9.1	Ambtshalve	Sub d. tot en met f. wordt gewijzigd in sub e. tot en met g. Sub d. komt als volgt te luiden "Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens een ondergrondse parkeervoorziening". Dit ziet toe op het realiseren van een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van het perceel van het servicecomplex "Overbosch", Sportlaan.
9.2	Ambtshalve	Sub d, te wijzigen in sub. e, wordt aangepast. Toegevoegd wordt "en ondergeschikte gezondheidszorg": Dit ziet toe op de mogelijkheid de medische voorzieningen binnen het servicecomplex "Park Overbosch", ook ten dienste van niet bewoners beschikbaar te stellen.
10.2	Ambtshalve	Sub e, te wijzigen in sub f, wordt aangepast. "Horecabedrijven" wordt gewijzigd in "horecabedrijf".
11.1. tot en met 11.2.4	Ambtshalve	Voor wijzigingen zie bijlage 8
15.1	Ambtshalve/zienwijze	Betreft Hoofdstuk 2, artikel 10 "Sport". Voor wijzigingen, zie bijlage 9 . Betreft Hoofdstuk 2, artikel 11 "Tuin". Voor wijzigingen, zie bijlage 10 .
15.4.2 (nieuw)	Zienwijze 16 en 17	Betreft Hoofdstuk 2, artikel "Wonen-1". Sub c wordt sub d en sub d wordt sub c. De aanduiding "gemengd" wordt gewijzigd van "tevens maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, kantoren en detailhandel in niet dagelijkse goederen" in "tevens detailhandel in niet dagelijkse goederen en dienstverlening" (zie tevens artikel 15.4.2, nieuw) Artikel wordt toegevoegd. Hierin wordt vermeld dat bij een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 15.1. voor het toestaan van kantoren en maatschappelijke

Artikel	Aanleiding	Wijziging
15.2 tot en met 15.4.1	Ambtshalve	voorzieningen ter plaatse van deze bestemming. Voor wijzigingen, zie bijlage 11 .
16.1	Ambtshalve/zienswijze 16 en 17	Betreft Hoofdstuk 2, artikel "Wonen-2": Sub c wordt sub d en sub d wordt sub c. De aanduiding "gemengd" wordt gewijzigd van "tevens maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, kantoren en detailhandel in niet dagelijkse goederen" in "tevens detailhandel in niet dagelijkse goederen en dienstverlening" (zie tevens artikel 16.4.2, nieuw)
16.4.2 (nieuw)	Zienswijze 16 en 17	Artikel wordt toegevoegd. Hierin wordt vermeld dat bij een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 16.1. voor het toestaan van kantoren en maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van deze bestemming.
16.1 tot en met 16.4.1	Ambtshalve	Voor wijzigingen, zie bijlage 12 .
17.1 tot en met 17.3	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel "Wonen-3". Voor wijzigingen, zie bijlage 13 .
18.1 tot en met 18.4	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel "Waarde-Archeologie". Voor wijzigingen, zie bijlage 14 . Dit artikel is o.m. aangepast naar aanleiding van (aangepast) archeologiebeleid.
19.3	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel "Waterstaat-Waterkering". Aan de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in dit artikel wordt toegevoegd: "Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering."
21.1	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel "Algemene bouwregels". Voor wijzigingen, zie bijlage 15 .
21.3 (nieuw)	Zienswijze 16	Toegevoegd om bestaande afwijkende maten, die niet voldoen aan het bestemmingsplan, maar waarvan het (legaal aanwezig of te realiseren) bouwwerk volgens de bestemming wel is toegestaan, niet onder het overgangsrecht te laten vallen. Zie hiervoor bijlage 15 .
23.2	Ambtshalve	Betreft Hoofdstuk 2, artikel "Algemene wijzigingsregels" Artikel 23.2 "Archeologische waarden" wordt verwijderd.
23.3 en 23.4	Ambtshalve	Wordt gewijzigd in 23.2 en 23.3.
23.4	Zienswijze 20	(23.4, oud wordt 23.3) Toegevoegd wordt "Wro-zone wijzigingsbevoegdheid-5". Hierin wordt het mogelijk gemaakt dat het bestemmingsplan onder voorwaarden wordt gewijzigd voor de bouw van maximaal zeven woningen ter plaatse van dit gebied op de verbeelding/plankaart (Boerhaavestraat 47-53)

3. Verbeelding/plankaart

Perceel	Aanleiding	Wijziging
Beukenrode 163	Zienswijze 10	Deel tuin wordt gewijzigd van "groen" in "wonen" en "tuin"
Boekenburglaan 109	Zienswijze 11	Zijtuin wordt (deels) bestemd als "wonen"
Willem Botsstraat 8	Zienswijze 12	Bestemming voortuin wordt gewijzigd van "verkeer" in "tuin".
Reigerslaan 31/29	Zienswijze 13	Bestemming zijtuin deels wijzigen van "tuin" in "wonen"
Boekhorstlaan 1/1a	Zienswijze 15	Huisnummering wordt op verbeelding/plankaart gewijzigd (1/1a en 3). Bestemming Boekhorstlaan 1/1a wordt gewijzigd van "wonen" naar "Gemengd- 2"
Herenstraat 37	Zienswijze 17	Toegevoegd wordt, goot- en nokhoogte "7/12" ter plaatse van hoek Boerhaavestraat/Herenstraat.
Boerhaavestraat 47/53	Zienswijze 20	Wro-zone-wijzigingsgebied- 5 wordt opgenomen op verbeelding/plankaart
Laan van Welgelegen	Ambtshalve	In ontwerpplan is deel bestaande parkeervoorziening, ter plaatse van parkeerplaats en lang de Laan van Welgelegen bestemd als "groen". Dit wordt gewijzigd in de bestemming "verkeer", overeenkomstig de bestaande situatie.
Herenstraat 128	Ambtshalve	Functionaanduiding ten behoeve van gevestigde apotheek wordt toegevoegd aan verbeelding/plankaart.
Beukenrode 7	Ambtshalve	Aangekocht "snippergroen" wordt deels bestemd als "wonen" en deels als "tuin"
Ter Haar	Ambtshalve	Bestemming "voortuin", zijde Boerhaavestraat wordt gewijzigd van "verkeer" in "tuin".
Romenystraat 1		

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 TOT EN MET 15

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Teylingen,
dd. 23-6-2011 nr. 40



gemeente
TEYLINGEN

*Mij Bekend,
De Griffier van Teylingen*

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Dorp Voorhout"

Afdeling Ruimte
April 2011

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN "DORP VOORHOUT"

Afdeling Ruimte, Gemeente Teylingen,
april 2011.

INHOUD:

1. INLEIDING
2. OVERZICHT INGEDIENDE ZIENSWIJZEN
3. SAMENVATTING EN REACTIE OP ZIENSWIJZEN
4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Dorp Voorhout", heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) vanaf 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn 22 schriftelijke zienswijzen ontvangen, van zowel burgers (en namens burgers) als instanties. De ingediende zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ontvangen en zijn dus ontvangelijk. Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur legt het ontwerp-bestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om het bestemmingsplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

Mogelijk van beroep tegen het bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen.

Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties.

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van beantwoording worden indieners van zienswijze daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

2. OVERZICHT INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

		Aanpassing bestemmingsplan?
	Servicecomplex Park Overbosch	
1.	Begrippen "wooncomplex" "ondersteunende horeca", ontsluiting terrein servicecomplex, bouwvlak paviljoen, nadelige gevolgen bouwhoogte (aantasting privacy, schaduwwerking)	Ontsluiting terrein Park Overbosch wordt gewijzigd (in toelichting bestemmingsplan)
2.	Nadelige gevolgen bouwhoogte, indeling gebouw (i.v.m. privacy), ontsluiting terrein (sluipverkeer, overlast)	Zie aanpassing onder 1
3.	Overlast Grand café, ontsluiting terrein	Zie aanpassing onder 1
4.	Zie onder 2	Zie aanpassing onder 1
5. *)	Zie onder 2	Zie aanpassing onder 1
6.	Hoogte gebouw (schaduwwerking), toename verkeers- en parkeerdruk (overlast) ontsluiting perceel, indeling gebouw (i.v.m. privacy)	Zie aanpassing onder 1
7.	Verkeersdruk Prof. Nolenslaan	Zie aanpassing onder 1
8.	Verhoging gebouw (schaduwwerking), ontsluiting terrein (overlast, sluipverkeer), parkeer- en verkeersdruk	Zie aanpassing onder 1
9.	Nadelige gevolgen bouwhoogte, verkeers- en parkeerdruk (overlast) indeling gebouw (i.v.m. privacy), ontsluiting terrein, bouwverkeer, waardedaling woning	Zie aanpassing onder 1
	Dorp Voorhout, Overig	
10.	Beukenrode 163, bestemming "snippergroen"	Zienswijze wordt deels verwerkt in bestemmingsplan: aangekocht snippergroen wordt bestemd als "wonen" en "tuin" (op verbeelding/plankaart)
11.	Boekenburglaan 109, bestemming "zijtuin"	Zienswijze wordt verwerkt: zijtuin krijgt (deels) de bestemming "wonen" (op verbeelding/plankaart)
12.	Willem Botsstraat 8, bestemming "voortuin" en "brandgang"	Zienswijze wordt deels verwerkt in bestemmingsplan, voortuin krijgt bestemming "tuin" (op verbeelding/plankaart)
13.	Reigerslaan 31, bestemming "zijtuin"	Zienswijze wordt verwerkt in bestemmingsplan: zijtuin krijgt bestemming "wonen" (op verbeelding/plankaart)
14.	Schoonoord 59, uitbreiding bouwmogelijkheden	Zienswijze wordt niet verwerkt
15.	Boekhorstlaan 1/1a: bestemming winkelpand	Zienswijze wordt verwerkt: perceel wordt als "Gemengd-2" bestemd (op verbeelding/plankaart)
16.	Bestemming Herenstraat 33, begripsomschrijving "bouwmarkt" en "maatschappelijke doeleinden", afwijkende maten woning	Zienswijze wordt deels verwerkt: Begrippen worden verwijderd/aangepast, afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor functies "kantoren/maatschappelijke voorzieningen" bij deel woningen in Herenstraat, toevoeging algemene bouwregel "bestaande maten" (aanpassing regels bestemmingsplan)
17.	Herenstraat 37, bouwmogelijkheden, bestemming omliggende woningen,	Zienswijze wordt deels verwerkt: Toegestane bouw- en

	wijzigingsbevoegdheid Herenstraat 66/68, parkeerplaatsen detailhandel	goothoogte wordt aangepast (op verbeelding/plankaart), voor het overige zie onder 16.
18.	Zie onder 19	Zie onder 19
19.*)	Herenstraat 66/68, uitbreiding gebruiks- en bouwmogelijkheden, toegestane voorzieningen, voorwaarden wijzigingsbevoegdheid., voorwaarden wijzigingsbevoegdheid. Ruimtelijke onderbouw wijzigingen t.o.v. geldend plan, economische uitvoerbaarheid.	Aanpassing "specifieke vorm van gemengd-1" en opnemen afwijkingregel voor functies "maatschappelijke voorziening en kantoren", onder bestemming "Gemengd-1 (in regels bestemmingsplan) Globale milieuverantwoording voor verschillende wijzigingsgebieden (in toelichting)
20.*)	Bouwkavel Boerhaavestraat 47-53, aanpassing bouwkavel/bestemming voor bouw meerdere woningen.	Zienswijze wordt (deels) verwerkt, voor bouw maximaal zeven woningen wordt wijzigingsbevoegdheid opgenomen in bestemmingsplan (op verbeelding/plankaart en in regels)
21.*)	Railverkeerslawaal, externe veiligheid	Zienswijze wordt verwerkt (toelichting bestemmingsplan wordt aangepast)
22.*)	Geen opmerkingen	Geen

Indieners zienswijze, niet natuurlijke rechtspersonen:

- 5.*) SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer
- 19.*) Gijs Heutink Advocaten, namens Tibor Vastgoed B.V. , Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam
- 20.*) G.J. van de Hulst Projectontwikkeling BV, Akervoorde laan 6, 2161 DS Lisse
- 21.*) Prorail, Regio Randstad Zuid, Veiligheid Milieu & Juridische Beheer, Postbus 2625, 3000 CP Rotterdam
- 22.*) Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden

3. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN REACTIE

Indiener 1

Indiener heeft de volgende bezwaren en verzoekt het bestemmingsplan niet of inachtneming van de zienswijzen vast te stellen.

1.1.: In het huidige bestemmingsplan (Dorp 78) is de locatie "Park Overbosch" bestemd voor verzorging en huisvesting van bejaarden. In het ontwerp herziening is het bestemd als wooncomplex met bijbehorende voorzieningen. Het begrip "wooncomplex" is te ruim en impliceert dat het een appartementencomplex is voor eenieder. In de term "wooncomplex" komt het verzorgingselement onvoldoende tot uiting.

Reactie : In artikel 1.97 van hoofdstuk 1 van de regels van het bestemmingsplan is het begrip "wooncomplex" omschreven. Hierin staat dat het gaat om een complex met zelfstandige wooneenheden en intramurale zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen waarbij in meer of minder mate zorg wordt verleend aan de bewoners. Hierin komt het verzorgingselement tot uiting. De omschrijving "in meer of mindere mate" heeft te maken met de huidige wijze van zorgverlening waarbij de zorg wordt verleend naar gelang de behoefte, en niet zoals dit eerder in de ouderenzorg gebruikelijk was, volledige zorg voor iedere inwoner van een bejaardenhuis/woon(zorg)complex.

1.2.: In het ontwerp is bepaald dat "horeca" ondersteunend moet zijn aan de activiteiten binnen het wooncomplex. Deze term is te ruim en te vaag. Vrees voor nadeel en overlast. In verband met de rechtszekerheid moet in het bestemmingsplan expliciet worden aangegeven dat het horeca-element als ontmoetings- en activiteitscentrum voor senioren is bedoeld. Daarnaast is de vraag hoe gewaarborgd kan worden dat de voorziening ondersteunend is en blijft aan uitsluitend de activiteiten van het wooncomplex.

Reactie : In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 9.1 sub e van de bestemmingsregels is aangegeven dat "horeca" ondersteunend moet zijn aan de activiteiten binnen het wooncomplex. In de toelichting van het ontwerpplan is onder 2.2.4 aangegeven dat dit horeca-element (paviljoen) zal dienen als ontmoetings- en activiteitenruimte voor senioren. Aan deze zienswijze wordt dus reeds tegemoetgekomen. De waarborg dat de voorziening ondersteunend blijft aan de activiteiten van het wooncomplex is te vinden in het feit dat dit ondersteunende element in de bestemmingsplanregels is vastgelegd, men geacht wordt de regels na te leven en wanneer dit niet gebeurt de gemeente de middelen heeft tegen deze overtreding op te treden.

1.3.: Op de toegang tot het complex "Park Overbosch" rust een erfdiensbaaierheid waarbij overeengekomen is dat deze toegang alleen wordt gebruikt voor nooddiensten en leveranciers. Deze toegang kan daarom niet gebruikt worden als toegangsweg voor bewoners en bezoekers. Dit geldt tevens voor enkele parkeerplaatsen gesitueerd op het gedeelte van het perceel waar de erfdiensbaaierheid op rust. Door exclusieve rechten die aan de erfdiensbaaierheid zijn gebonden en vanwege privacy kunnen een aantal parkeerplaatsen grenzend aan het perceel Herenstraat 3 niet gerealiseerd worden.

Reactie: Naar aanleiding van de ingediende reacties op het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraaknota aangegeven dat een ander manier van (tijdelijke) ontsluiting van het Park Overbosch onderzocht wordt, waarbij tevens wordt bekeken op welke wijze sluisverkeer voorkomen kan worden. Het stedenbouwkundig bureau RBOI heeft dit onderzocht en aangegeven dat de ontsluiting op de volgende wijze kan worden gerealiseerd: ingaand via de Sportlaan/Leidsevaart en uitgaand via de Prof. Nolenslaan. Ter voorkoming van sluisverkeer op het terrein van het Park Overbosch moet een slagboom op het terrein geplaatst worden. De toegang aan de Herenstraat zal zoals in het verleden gebruikelijk was, gebruikt kunnen worden voor nooddiensten en leveranciers. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Het een en ander legt de gemeente tevens vast in een anterieure exploitatieovereenkomst met de Woonstichting Vooruitgang. Het parkeerterrein van het complex kan op een andere wijze worden ingedeeld zodat de parkeerplaatsen niet op gronden gesitueerd worden waar voornoemde erfdiensbaaierheid op rust.

1.4: Bouwvlak horecavoorziening is te ruim, locatie is vrij gelaten en wordt daarom mogelijk te dicht op perceel Herenstraat 3 gesitueerd. Voorkeur voor inpanidige voorziening, zo niet dan bouwvlak verkleinen zodat de grens niet vlak langs perceel Herenstraat 3 loopt.

Reactie: Het bouwvlak voor het paviljoen is ruim (grote paviljoen is overigens begrensd) om de mogelijkheid open te laten het paviljoen door middel van een passage te verbinden met het servicecomplex of het ontmoetings- en activiteitencentrum aan het hoofdgebouw te bouwen. Vanwege dit aspect en getlet op de situering van het bouwvlak en de minimale afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens van dertien meter wordt er geen aanleiding gezien het bouwvlak te verkleinen.

1.5: Hogere bebouwing zorgt voor inbreuk op de privacy en een toename van schaduw in de tuin van Herenstraat 3.

Reactie: Enige mate van hinder, in de vorm van vermindering van privacy of (meer) schaduw op het perceel als gevolg van een bouwplan zijn aspecten waarmee een bewoner/eigenaar van een woning in een stedelijk gebied binnen zekere grenzen rekening moet houden. Met het ontwerpen van het bouwplan is rekening gehouden met de omliggende woonbebouwing. Er is daarom gekozen om alleen de zijde van het complex aan de Sportlaan te verhogen. Aan deze zijdoostkant wordt het gebouw verhoogd met twee bouwlagen. Tevens wordt aan de zuidkant van het gebouw een kopgebouw van zes bouwlagen toegevoegd. Getlet op de situering van het perceel Herenstraat 3 aan de noordkant van het complex en de afstand van het gebouw dat verhoogd wordt tot aan de perceelsgrens Herenstraat 3 (afstand van minimaal 40 meter) is een (onevenredig grote) inbreuk op de privacy niet te verwachten. Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde zonnestudies blijkt dat de nieuwe ontwikkeling gemiddeld genomen geen ongunstigere schaduwwerking heeft op het perceel ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie: Zienswijze 1.3 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 2

Indiener heeft de volgende bezwaren:

2.1: Bedenkingen tegen de opgenomen goot- en nokhoogten van het zorgcomplex. Het gebouw wordt hoger en de toename aan schaduwwerking in met name de achter- en zijtuin en woonkamer en keuken van Herenstraat 5 hebben een negatief effect op het welbevinden en kwaliteit van leven in desbetreffende jaargetijde. In het commentaar op de inspraakreactie wordt de negatieve inbreuk op het woongenot ontbrekend gebagatelliseerd. Verzocht wordt af te zien van een hogere nok- en goothoogte.

Reactie: Het is niet onze bedoeling het effect van een inbreuk op woongenot, wanneer hier sprake van zou zijn, te bagatelliseren. Het is echter zo dat iedereen, woonachtig in een stedelijk gebied er niet van uit kan gaan dat zijn of haar woonomgeving nooit zal veranderen. Enige aantasting van privacy of toename aan schaduw door een bepaalde ontwikkeling is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Wij zijn van mening dat de grens van wat acceptabel is, met deze nieuwe ontwikkeling niet wordt overschreden. Hierbij merken we nog op dat bij het ontwerpen van het plan rekening is gehouden met de woonomgeving

door de korte zijde van het gebouw (zijde Prof. Nolenslaan) niet te verhogen. Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde zonnestudies blijken voor het perceel Herenstraat 5 (globaal) de volgende wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie: In de winter, rond twaalf uur in de middag meer schaduw in de tuin van het perceel Herenstraat 5. Wij zijn van mening dat deze wijziging in schaduweffecten geen onacceptabele situatie oplevert.

2.2: Verzocht wordt, de indeling van het gebouw en de situering van de appartementen zodanig te doen plaatsvinden dat de inbreuk op de privacy minimaal is. Reactie: Gelet op de situering en de afstand van het gebouw ten opzichte van het perceel van indier zienswijze, zal de inbreuk op de privacy niet onevenredig groot zijn. Bovendien gaat het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan uit van de bestaande bouwgrans en bouwhoogte van het servicecomplex aan de zijde van de Herenstraat/Prof. Nolenslaan en laat aan deze kant geen uitbreiding van bouwmogelijkheden toe.

2.3: Bedenkingen tegen (tijdelijk) ontsluiting van het Park Overbosch via de Herenstraat, vanwege o.m. sluisverkeer en overlast en onzekerheid over tijdelijkheid van deze ontsluiting. Verzocht wordt de ontsluiting niet via de Herenstraat te laten plaatsvinden.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 1.3.

Conclusie: reactie 2.3 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

Indiener 3

Indiener heeft de volgende bezwaren:

3.1.: bezwaar tegen een Grand Café vanwege de verwachte overlast van stemgeluid en auto's van vertrekkende bezoekers in de avond. Aangegeven wordt dat er in Voorhout voldoende horeca aanwezig is en het Grand Café daarom niet nodig is.

Reactie: In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het paviljoen (Grand Café) is bedoeld als ontmoetings- en activiteitencentrum voor senioren en ondersteunend moet zijn aan de activiteiten van het woonzorgcomplex. Om alle mogelijke vormen van zorg en welzijn te kunnen bieden is het van belang dat het activiteitencentrum op het terrein van Park Overbosch aanwezig is en dit voor de bewoners op (korte) loopafstand is.

3.2: bezwaar tegen de ingang van het Park Overbosch bij de Herenstraat, omdat dit gevaarlijke situaties oplevert.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 1.3.

Conclusie: zienswijze 3.2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

Indiener 4

Indiener heeft de volgende bezwaren:

4.1: Bedenkingen tegen de opgenomen goot- en nokhoogten van het zorgcomplex. Het gebouw wordt hoger en de toename aan schaduwwerking in met name de achtertuin en woonkamer en keuken van Prof. Nolenslaan 2 hebben een negatief effect op het welbevinden en kwaliteit van leven in desbetreffende jaargetijde. In het commentaar op de inspraakreactie wordt de negatieve inbreuk op het woongenot onterecht gebagatelliseerd. Verzocht wordt af te zien van een hogere nok- en goothoogte.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.1. Met daarbij de opmerking dat uit de bij het bestemmingsplan gevoegde zonnestudie blijkt voor het perceel Prof. Nolenslaan 2 dat het bouwplan (globaal) tot gevolg heeft dat in de winter rond twaalf uur een klein deel van de achtertuin van het perceel Prof.

Nolenslaan 2 in de schaduw komt te liggen.

4.2: Verzocht wordt, de indeling van het gebouw en de situering van de appartementen zodanig te doen plaatsvinden dat de inbreuk op de privacy minimaal is. Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.2.

4.3: Bedenkingen tegen (tijdelijk) ontsluiting van het Park Overbosch via de Herenstraat, vanwege o.m. sluisverkeer en overlast en onzekerheid over tijdelijkheid van deze ontsluiting. Verzocht wordt de ontsluiting niet via de Herenstraat te laten plaatsvinden.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 1.3

Conclusie: zienswijze 4.3 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

5. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens indiener 5

Indiener heeft de volgende bezwaren:

5.1.: Bedenkingen tegen de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en nokhoogten van het zorgcomplex, vanwege de schaduwwerking in het achterste deel van de tuin van Prof. Nolenslaan 8. In het commentaar op de inspraakreactie is deze negatieve inbreuk op het woongenot onterecht gebagatelliseerd.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.1 Uit de zonnestudie blijkt niet dat er voor het perceel Prof. Nolenslaan 8 nadelige schaduweffecten zijn.

5.2.: Gevreesd wordt voor inbreuk op de privacy. Indeling van het gebouw en de situering van de appartementen dienen op zodanige wijze te geschieden dat de inbreuk op de privacy op het perceel Prof. Nolenlaan 8 zo gering mogelijk is.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.2

5.3.: Bezwaar tegen ontsluiting van het terrein in via de Herenstraat, vanwege het ontstaan van sluipverkeer (richting de Prof. Nolenlaan), geluidoverlast, lichthinder en inbreuk op privacy.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 1.3, met de volgende toevoeging. De uitbreiding van het complex heeft een toename aan verkeersbewegingen tot gevolg op het bij het complex behorende terrein. Wanneer dit leidt tot een bepaalde vorm van overlast zal deze overlast, zeker nu de wijze van ontsluiting van het perceel gewijzigd wordt (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ten opzichte van de huidige situatie) niet onevenredig groot zijn.

Conclusie: zienswijze 5.3 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

Indiener 6

Indiener heeft de volgende bezwaren:

6.1.: Door verhoging van serviceflat een paar maanden per jaar meer schaduw op het perceel Prof. Nolenlaan 6.

Reactie: Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde zonnestudie blijkt niet dat er een toename aan schaduw is door de renovatie en uitbreiding van het servicecomplex.

6.2.: Uitbreiding leidt tot toename verkeersbewegingen en parkeerdrukke en geven vooral in het weekeinde overlast voor omgeving. Verkeersdrukte in Prof. Nolenlaan is toegenomen sinds de herinrichting van de Herenstraat en het instellen van eenrichtingsverkeer in andere straten, waardoor de Prof. Nolenlaan als toegangsweg wordt gebruikt naar de achterliggende wijk. Door de ontsluiting van het Park Overbosch, in via de Herenstraat en uit via de Prof. Nolenlaan zal er sluipverkeer ontstaan. Toekomstige in- en uitrit via de Sportlaan is nog niet concreet.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.2. Nu de ontsluiting van het perceel wordt gewijzigd, ingaand via de Sportlaan/Leidsevaart en uitgaand via de Prof. Nolenlaan, is gelet op het eenrichtingsverkeer in de Prof. Nolenlaan, een toename aan verkeersdruk in de Prof. Nolenlaan niet aan de orde. Er worden voldoende parkeerplaatsen op het terrein van het servicecomplex Park Overbosch aangelegd, zodat parkeerdrukke in de omgeving niet te verwachten is. Vanwege de wijze van ontsluiting, het plaatsen van een slagboom op het terrein en de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op het terrein, is overlast voor de omgeving niet te verwachten. In- en uitrit via de Sportlaan is nog niet concreet. Echter, uitgaand via de Prof. Nolenlaan is goede manier van ontsluiten, die eventueel ook als permanente ontsluiting kan dienen.

6.3.: Bewoning aan de zijde van de Professor Nolenlaan leidt tot inbreuk op de privacy.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.2.

Conclusie: zienswijze 6.2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

Indiener 7

Indiener heeft de volgende bezwaren:

7.1.: Door bestemmingswijziging van serviceflat naar zorginstelling met meer zorg voor PG-patienten en wonen neemt bestemmingsverkeer toe. Verkeersdrukte in Prof. Nolenlaan is toegenomen sinds de herinrichting van de Herenstraat en het instellen van eenrichtingsverkeer in andere straten, waardoor de Prof.

Nolenlaan als toegangsweg wordt gebruikt naar de achterliggende wijk, door toename bestemmingsverkeer neemt deze drukte nog meer toe. Omdat er ook te hard wordt gereden is aan de gemeente gevraagd om een verkeersdrempel in de Prof. Nolenlaan. De gemeente achtte deze verkeersdrempel niet nodig. Indiener zienswijze wil graag de mening van de gemeenteraad hierover.

Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.2, met de volgende toevoeging. Als gevolg van de gewijzigde ontsluiting en het feit dat de Prof. Nolenlaan eenrichtingsverkeer geldt vanaf de Herenstraat, zal de verkeersdruk op de Prof. Nolenlaan afnemen. Alhoewel de aangepaste verkeersafwikkeling van en naar de Herenstraat niet relevant is voor dit bestemmingsplan kan gemeld worden dat naar aanleiding van de klachten over de verkeersdruk op de Prof. Nolenlaan de verkeersdruk ter plaatse van de Prof. Nolenlaan door middel van een verkeersstelslang wordt/is onderzocht. Wanneer de resultaten aangeven dat maatregelen noodzakelijk zijn, zullen hiervoor gepaste maatregelen worden genomen.

Conclusie: zienswijze 7.1 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

Indiener 8

Indiener heeft de volgende bezwaren:

- 8.1** Door het verhogen van de serviceflat Park Overbosch naar zes bouwlagen valt de woning Prof. Nolenslaan 12 een paar maanden per jaar langer in de schaduw en missen we zonnestrallenwarmte in de woning.
Reactie: Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde zonnestudie blijkt dat de toename aan schaduw plaatsvindt in de winter in de middag rond vier uur in de gehele zijtuin en een deel van de achtertuin. In het voorjaar gaat het om dit tijdstip om een toename in een (zeer klein) deel van de achtertuin. Voor een verdere reactie verwijzen wij naar de reactie onder 2.1.
- 8.2** Door bestemmingswijziging van serviceflat naar zorginstelling met meer zorg voor PG-patiënten en wonen neemt het aantal verkeersbewegingen toe. De parkeerdruk zal ook vooral in de weekenden voor de omgeving overlast geven, daar het sportpark ook overbelast is. Prof. Nolenslaan is door instellen van eenrichtingsverkeer van andere straten naar Herenstraat al drukker geworden. Door inrit via de Herenstraat en uitrit via de Prof. Nolenslaan te laten gaan, ontstaat er sluipverkeer. De aanpassing van de Leidsevaart en de verbeterde ontsluiting van de Sportlaan is een utopie.
Reactie: Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 7.1, met de volgende toevoeging. Ingaand via de Sportlaan, uitgaand via de Prof. Nolenslaan vindt de ontsluiting van het servicecomplex op een goede manier plaats en kan eventueel ook als permanente ontsluiting dienen, mochten de plannen van de provincie om de Leidsevaart te reconstrueren onverhoopt niet doorgaan.
Conclusie: *zienswijze 8.2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.*

Indiener 9

Indiener uit de volgende bezwaren:

- 9.1** Het nieuwe gebouw geeft meer schaduw ter plaatse van Prof. Nolenslaan 2a. De toegezegde schaduwtekeningen zijn niet ontvangen.
Reactie: De schaduwtekeningen zijn toegezonden. Uit de zonnestudie blijkt niet dat het bouwplan een ongunstigere schaduwwerking heeft op het perceel Prof. Nolenslaan 2a.
- 9.2** Vergroting van het gebouw, de oprichting van het Grand Café en de huisvesting van PG patiënten met 24 uren zorgbehoefte, leidt tot een toename aan verkeer van bewoners, van personeel gedurende dag en nacht, van bezoekersverkeer, met name in het weekend en een toename van verkeer van leveranciers. De ontsluiting van het complex, eenrichting via de Herenstraat leidt tot gevaarlijke situaties aan de zijde van de Herenstraat en leidt tot sluipverkeer in onze achtertuin en zorgt voor overlast van geluid en autolampen 's-nachts.
Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 5.3.
- 9.3** De ingang van het terrein is moeilijk te vinden. Het adres is Sportlaan, maar is via deze weg niet bereikbaar.
Reactie: met de gewijzigde ontsluiting wordt dit probleem verholpen.
- 9.4** Bewoning van het gebouw aan de Prof Nolenslaan leidt tot inbreuk van de privacy in de achtertuin van de woningen aan de Prof. Nolenslaan.
Reactie: zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.2.
- 9.5** Prof. Nolenslaan en Kievitspark zijn niet geschikt voor zwaar bouwverkeer en zal tijdens de verbouwing leiden tot schade aan de infrastructuur.
Reactie: Het bestemmingsplan gaat niet over bouwverkeer. Op welke wijze de afwikkeling van bouwverkeer moet gaan plaatsvinden komt aan de orde bij de omgevingsvergunning.
- 9.6** Toezegging van de gemeente dat het terrein in de toekomst ontsloten zal worden via de Sportlaan is misleidend. Dit is een zaak van de provincie en ligt buiten de competentie van de gemeente.
Reactie: zie hiervoor de reactie op 8.2.
- 9.7** De voormelde gevolgen van het bouwplan zal leiden tot waardedaling van de omliggende woningen.
Reactie: wanneer er sprake is van waardevermindering van de woning biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijke ordening van tegemoetkoming van planschade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
Conclusie: *zienswijze 9.2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

Zienswijzen Dorp Voorhout, overig

Indiener 10

10.1 Indiëners hebben enkele jaren geleden een stukje "snippergroen", naast de woning Beukenrode 163 gekocht. Op de plankaart heeft dit de bestemming "groen". Verzoekt wordt dit op de plankaart als bestemming "tuin" of "erf" aan te duiden.

Reactie: Het betreffende stukje "snippergroen" wordt in het vast te stellen bestemmingsplan bestemd als "wonen" en "tuin"

10.2. Tevens wordt gevraagd het resterende stukje "groen" (tegen ons snippergroen) als "snippergroen" aan te duiden.

Reactie: Het gaat hier om een groenstrook van meer dan 100 m². Volgens het (huidige) gemeentelijke beleid worden groenstroken van meer dan 100 m² behouden als openbaar groen en worden niet als "snippergroen" verkocht. De bestemming "groen" op deze groenstrook willen wij daarom ook handhaven.

Conclusie: *Zienswijze 10.1 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

Indiener 11

11.1. In navolging van eerdere toezegging wordt verzocht om de zijtuin van Boekenburglaan 109 te bestemmen als "wonen".

Reactie: Het bestemmingsplan zal worden aangepast, een deel van de zijtuin wordt bestemd als "wonen".

Conclusie: *Zienswijze 11.1 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

Indiener 12

12.1 Verzoekt wordt om de eigendomsrechten volgens het kadaster in het bestemmingsplan te respecteren en de perceelsgrenzen van Willem Botsstraat 8 in het bestemmingsplan hierop aan te passen, het gaat om de voortuin en de brandgang.

Reactie: het bestemmingsplan zegt niets over eigendom van gronden en privaatrechtelijke rechten. In het bestemmingsplan wordt het (toegestane) gebruik van de gronden vastgelegd. De voortuin van de woningen Willem Botsstraat 8 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "verkeer". Dit is onjuist. Dit zal worden gewijzigd in de bestemming "tuin".

Conclusie: *Zienswijze 12.1 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

Indiener 13

13.1 Indiëner geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan niet de gehele zijtuin van het perceel Reigerslaan 31 is bestemd als wonen, de laatste meter tot de erfrens heeft de bestemming "tuin". Verzoekt wordt om de gehele zijtuin als "wonen" te bestemmen. Hiervoor worden de volgende argumenten aangegeven: De naast het perceel gelegen weg naar het garageplein is nauwelijks te beschouwen als openbare weg en wordt alleen gebruikt als toegang tot de garages die worden gebruikt als opslagruimte. Wanneer de schutting in de erfrens blijft staan is het niet fraai om op 1 meter afstand een garage van 3 meter hoogte te plaatsen.

Reactie: overeenkomstig het verzoek wordt de bestemming "tuin" gewijzigd in "wonen". Uit het oogpunt van evenredigheid wordt dit tevens toegepast op het perceel Reigerslaan 29.

Conclusie: *Zienswijze 13.1. geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

Indiener 14

14.1. De zienswijze wordt ingeleid met het feit dat het oude Dorp van Voorhout de komende jaren een nieuwe bezetting zal krijgen, waarvoor (ver)bouw(ings)aanvragen veelvuldig bij de gemeente zullen binnenkomen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorp Voorhout' speelt hierin een voorname rol om randvoorwaarden aan het gebied te stellen.

Indiëner richt zich vervolgens op het pand Schoonoord 59. Dit pand dateert uit de jaren '60 en voldoet niet meer aan de woonwensen van de huidige bewoners. Indiëner is van mening dat sloop en nieuwbouw hier de beste variant is. Met uitbreiding van bouwmogelijkheid kan aan de geldende bouw- en energienormen worden voldaan. Bouw extra woning zorgt voor de gewenste verdichting binnen de rode contour. Bouwkavel met een breedte van 25 meter leent zich voor een twee- onder-een kapwoning of geschakelde woning. Om het nieuwbouwplan passend te maken binnen het ontwerpbestemmingsplan verzoekt de indiëner om:

1. het perceel op Schoonoord 59 te bestemmen als 'Wonen - 2' in plaats van 'Wonen - 1', zodat twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen zijn toegestaan;

2. de goothoogte van 5 meter te verhogen naar 6 meter, zodat een moderne bouwwijze mogelijk is. Indiener geeft hierbij aan dat in het verlengde van de

Willem Alexanderstraat een hogere goothoogte op het punt van Schoonoord 59 als een stedenbouwkundig accent mogelijk is.

Reactie: De randzone van Voorhout langs de Leidsevaart bestaat uit een doorlopende bouwstrook met vrijstaande woningen. Deze woningen hebben hun achterzijde aan de Leidsevaart en worden ontsloten vanaf de Schoonoord. In deze zone is uitsluitend vrijstaande woonbebouwing te vinden in de vorm van bungalows. De gehele zone heeft hiermee een zeer lage bebouwingsdichtheid. Deze bouwstijl bestaat uit lage bebouwing, t.w. één bouwlaag, voorzien van een kap. De meeste (woon)functies zijn dan ook gesitueerd op de begane grond van het gebouw. De zone is in het ontwerpbestemmingsplan dan ook voorzien van een strikt bouwhoogte regiem waarbij de goothoogte gelimiteerd is tot 5 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter. Deze bouwstijl is kenmerkend voor de zone langs de Leidsevaart en dient dan ook in stand gehouden te worden. Een hogere dichtheid qua bouwvolume, -massa en -hoogte is daarbij niet gewenst omdat een afwijking hiervan niet past in de ruimtelijke opbouw en het karakter van deze randzone.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 15

15.1. Verzocht wordt om de panden Boekhorstlaan 1 en 1a op een wijze te bestemmen, zodat de winkelfunctie mogelijk blijft. Op dit moment hebben deze panden de bestemming "wonen". Dit is overeenkomstig de bestaande functie niet juist.

Reactie: Overeenkomstig de bestemming "WD, Wonen en Detailhandel", in het vigerende bestemmingsplan worden de percelen Boekhorstlaan 1 en 1a bestemd in het vast te stellen plan als "Gemengd-2", wat inhoudt dat wonen, detailhandel en dienstverlening is toegestaan.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 16

Indiener heeft de volgende bezwaren.

16.1 Er wordt bezwaar gemaakt tegen de functie aanduiding "gemengd" op de woning Herenstraat 33. De brandwerendheidseisen die aan gemengde functies worden gesteld zijn niet realiseerbaar in woningen. Geluidbelasting bij de burens bij gemengde functies.

Reactie: Zaken als brandwerendheid en vluchtroutes worden niet geregeld in het bestemmingsplan maar komen aan de orde bij de toetsing van een bouwplan en/of de ingebruikname van een pand.

Ook in het geldend plan is al sprake van een "gemengde functie" ter plaatse van de betreffende woningen in de Herenstraat. De toegestane functies voor deze woningen (in een deel van "het aanloopgebied" in de Herenstraat) is in het ontwerpbestemmingsplan echter uitgebreid met de mogelijkheid van "maatschappelijke doeleinden" en "kantoren". Dit wijkt af van het geldende plan. Voor deze nieuwe functies zijn de milieu- en parkeeraspecten nog niet beoordeeld. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt voor het toelaten van deze functies een afwijkingmogelijkheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierin wordt geregeld dat de functies "maatschappelijke (doeleinden) voorzieningen" en "kantoren" mogelijk zijn, wanneer uit toetsing op de milieu- en parkeeraspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

16.2 Volgens de begripsomschrijving is een bouwmarktfunctie op open terrein mogelijk.

Reactie: de begripsomschrijving wordt verwijderd. De functie en/of bestemming "bouwmarkt" komt niet voor in het bestemmingsplan.

16.3 Het begrip "maatschappelijke doeleinden" in artikel 16.1 onder d. is niet gedefinieerd, is te vaag en te ruim interpreterbaar.

Reactie: het begrip "maatschappelijke doeleinden" is gewijzigd in "maatschappelijke voorzieningen". In artikel 1 "begrippen" van hoofdstuk 1 van de bestemmingsplanregels wordt het begrip omschreven.

16.4 Is het "wonen met de mogelijkheid van een huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten" niet voldoende?

Reactie: Daar waar in het bestemmingsplan een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan is dit beperkt qua oppervlakte en zal de woning overwegend de woonfunctie moeten behouden. Wij zijn van mening dat in het zogenaamde "aanloopgebied", waarbij een gemengd karakter passend is, een ruimere bestemming toelaatbaar is.

16.5 Bezwaar, omdat huidige pandbreedte 5.70 m, huidige schilddak, en huidige erker (60% breedte voorgevel) onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Reactie: in het vast te stellen bestemmingsplan wordt in artikel 21.3 van de algemene bouwregels aangegeven dat de bestaande bouwwerken die in het bestemmingsplan volgens de bestemming worden toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, toelaatbaar zijn en dat op deze bouwwerken het Overgangsrecht niet van toepassing is.

Conclusie: de zienswijze onder 16.1, 16.2, 16.3 en 16.5 zijn aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Indiener 17

Indiener heeft de volgende bezwaren.

17.1 bezwaar tegen een beperking van de bouwmogelijkheid ten opzichte van vigerend plan ter plaatse van Herenstraat 37. De beperking van de bebouwingsgraad van 100% die onder vigerend bestemmingsplan mogelijk is. Bezwaar tegen het laten vervallen van 2^e bouwvlak gelegen op ons perceel.
Reactie: de bouwmogelijkheid wordt conform het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft hier een goot- en nokhoogte ter plaatse van het gebouw op de hoek Boerhaavestraat/ Herenstraat van respectievelijk zeven en twaalf meter.

17.2 Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming van de woningen in de directe omgeving, deze maakt zorgfunctie in woningen mogelijk, hetgeen de bedrijfsvoering van indiener kan beperken.
Reactie: wij verwijzen hierbij naar de reactie op zienswijze 16.1. Hierin is vermeld dat een maatschappelijke (zoals zorg-) functie pas toelaatbaar is wanneer na toetsing aan o.m. milieuwetgeving blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Een van de belemmeringen zou kunnen zijn de bedrijfsvoering van een omliggend bedrijf die maakt dat de vestiging van een bepaalde maatschappelijke functie niet mogelijk is.

17.3 Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet opnemen op de plankaart van bouwhoogte van zes meter van aangebouwd bijgebouw met nevenfunctie installatiebedrijf (in de rechterachterhoek, gezien vanaf voorzijde Herenstraat). Verzoek om bestaande bebouwing alsnog correct op te nemen in de plankaart met daarbij de nevenfunctie "installatiebedrijf" naast detailhandelfunctie.

Reactie: zie hiervoor de reactie onder 16.5. Met daarbij de toevoeging dat de toegestane nevenfunctie "installatiebedrijf" al is opgenomen op de plankaart/verbeelding, door middel van de aanduiding "bsB1" (bedrijf tot en met categorie B1) in het bouwvlak.

17.4 Bezwaar tegen de bouw van woningen op "voormalige Plus-locatie", deze ontwikkeling kan mogelijk klachten opleveren voor onze huidige bedrijfsvoering.
Reactie: Op dit moment bestaat al de situatie dat het bedrijf aan de Herenstraat 37 is gelegen in een gemengd gebied, met woningen in de nabije omgeving. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bedrijfsvoering past in een woonomgeving.

17.5 Het niet toestaan van parkeerplaatsen voor detailhandelvevestigingen.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de doelstellingen uit de stedenbouwkundige visie Herenstraat beschreven. Een van de doelstellingen is dat bij nieuwe planologische ontwikkeling de parkeerplaatsen in het openbaar gebied zoveel mogelijk verdwijnen, waarbij parkeren geclusterd opgelost moet worden op strategische plekken. Dit geldt echter voor het centrumgebied, waarbij het belangrijk is om een zo aantrekkelijk mogelijk wandelgebied te realiseren. Deze doelstelling is niet opgenomen voor (de omgeving van) Herenstraat 37, omdat dit buiten het centrumgebied is gelegen.

Conclusie: de zienswijzen 17.1, 17.2 en 17.3 geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

18. Tibor Vastgoed B.V. Gasthuisstraat 15b, Helmond

De ingediende zienswijze komt (grotendeels) overeen met de zienswijze genoemd onder 19. Voor een samenvatting van beide zienswijzen en een reactie zie onder 19.

19. Gijs Heutink Advocaten, namens Tibor Vastgoed B.V. Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam, betreft tevens samenvatting zienswijze 18

19.1 Samengevat hebben indieners het volgende bezwaar: de gemeente miskent uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de locatie Herenstraat 66/68. Een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden op deze locatie kan bijdragen aan een versterking van het centrumgebied, waarbij tussen beide gedeelten een wisselwerking kan ontstaan, dat versterkend werkt voor het functioneren van het centrumgebied als geheel. Het niet toestaan van publieksaantrekkende functies in het zogenaamde "aanlooppgebied" kan leiden tot verlobering van dit gebied. Door de bestemmingslegging worden de gebruiksmogelijkheden op deze locatie onevenredig beperkt en staat een doelmatig gebruik van de locatie in de weg. Functies als een (kleine) bouwmarkt of een doe-het-zelfzaak kan op deze locatie passend zijn. Verzocht wordt om op de betreffende gronden in ieder geval detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen mogelijk te maken.

Verder is het onduidelijk waarom er onderscheid is gemaakt in de deelgebieden "aanlooppgebied" en "kernwinkelgebied". Voor dit onderscheid in de deelgebieden en de in artikel 23.3 en 23.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheden is geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden.

Reactie:

Gebruiksmogelijkheden perceel

In het ontwerp van het bestemmingsplan geldt op de betreffende locatie de bestemming 'Gemengd -1' (GD) met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd

- 1' (sgd-1). Deze aanduiding betekent dat binnen deze bestemming uitsluitend een supermarkt en diverse maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Om het gebruik van het bestaande pand niet onevenredig te beperken wordt overeenkomstig de destijds verleende vrijstelling van het bestemmingsplan, in het vast te stellen bestemmingsplan de vestiging van alle vormen van detailhandel en tevens dienstverlening mogelijk gemaakt. Woningbouw op deze locatie wordt mogelijk gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Het toestaan van een horecavoorziening vinden wij gezien de situering van het pand in de dichte nabijheid van woningen niet passend.

Tevens wordt in het vast te stellen bestemmingsplan het volgende gewijzigd. Zoals vermeld laat de (specifieke) bestemming ter plaatse van de locatie Herenstraat 66/68 tevens maatschappelijke voorzieningen en kantoren toe. Deze functie is niet in overeenstemming met de destijds verleende vrijstelling van het bestemmingsplan. Voor deze functie heeft dan ook geen toets op de verkeers- en milieuaspecten plaatsgevonden. Om die reden zal voor het toestaan van deze voorziening een afwijkingmogelijkheid in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Hierin wordt geregeld dat de maatschappelijke functie en kantoorfunctie toelaatbaar is, nadat gebleken is dat de parkeer- en milieuaspecten geen belemmeringen geven voor deze gebruiksmogelijkheid van het perceel.

Onderscheid deelgebieden

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de ruimtelijke relevantie voor de twee deelgebieden verwezen naar de structuurvisie Centrum 2001 en stedenbouwkundige visie Herenstraat, "herijking structuurvisie Centrum 2001". In de structuurvisie Herenstraat 2001 worden twee deelgebieden onderscheiden. Het gedeelte tussen de Herenstaete en de spoorlijn (het kernwinkelgebied) enerzijds en het gedeelte tussen de Herenstaete en de Schoonoord (het aanloopgebied) anderzijds. In de structuurvisie Centrum 2001 is voor gekozen om bestaande en nieuwe publiektrekkende functies in een compact gebied te bundelen om zo een herkenbaar dorpscentrum te krijgen. De eerste fase was het realiseren van twee bronpunten waarbinnen het centrum verder ontwikkeld kon worden. De twee bronpunten ("Herenstaete" in de Herenstraat en het complex met de AH-vestiging aan het Raadhuisplein) zijn inmiddels gerealiseerd. De volgende stap is de detailhandel in dit centrumgedeelte in kwantitatieve als in kwalitatieve zin een impuls te geven. Om een publiekaantrekkelijke route te krijgen is hier een aaneengesloten winkelfront nodig. Het benutten van de distributieve ruimte voor uitbreiding van winkel vloeroppervlakte moet dan ook in het (compacte) centrumgebied gebeuren. Het verbreden van het centrumgebied zal leiden tot versnippering, wat voor beide delen van de Herenstraat een ongewenst effect zal hebben en mogelijk tot "verloedering" zal leiden. In een later stadium kan, wanneer de ruimte binnen het centrumgebied is benut, en er distributieve ruimte is, het centrumgebied mogelijk worden verbreed. De verwachting is dat dit niet aan de orde zal zijn tijdens de planperiode (komende 10 jaar) van dit bestemmingsplan.

In het aanloopgebied is herstructurering niet aan de orde. De bestaande pandenstructuur is passend voor de functie van dit gebied.

19.2 Indiener verzoekt om de bouwmogelijkheden op Herenstraat 66-68 te verruimen door:

het bouwvlak naar noordelijke richting te verleggen, zodat circa 350 m² van het huidige onbebouwde terrein alsnog kan worden gebruikt voor uitbreiding. Tevens wordt verzoekt om voor een nieuwe ontwikkeling op het perceel, de wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan te verruimen en hiervoor de bouwhoogte aan te passen, zodat vier bouwlagen gerealiseerd kunnen worden, verkleining van de afstand van het hoofdgebouw tot de kadastrale grens en de vestiging van detailhandel op de begane grond.

reactie: De bebouwingmogelijkheden zijn gebaseerd op de huidige bebouwing. Uitbreiding van deze bebouwing in de tweede lijn tussen de Herenstraat en de Margrietstraat is niet gewenst. Een en ander is ook vastgelegd in de stedenbouwkundige visie Herenstraat. Het bouwvlak zal daarom niet worden uitgebreid. De wijzigingsmogelijkheden die voor het perceel in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor een nieuwe ontwikkeling zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige visie. De visie geeft aan dat een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap, of drie bouwlagen met terugliggende kap passend is in dit deel van de Herenstraat en een uitbreiding van detailhandel (functie en winkelvloeroppervlakte) moet plaatsvinden in het centrumgebied. Wij zijn van mening dat de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen afstanden tot de erfgrans van het hoofdgebouw, gezien de situering van de omliggende woningen, geen onredelijke afstand is.

19.3 Indiener stelt dat in het kader van rechtszekerheid het wegbestemmen van detailhandelsgebruik niet mogelijk is, omdat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestaande gebruik dient positief bestemd te worden omdat indiener niet voornemens is het vergunde gebruik gedurende de planperiode te beëindigen. Indiener vindt het uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar dat op de locatie Herenstraat 66- 68 'overige detailhandel' wordt uitgesloten en geeft aan dat voor het gemaakte onderscheid in branches geen ruimtelijke rechtvaardiging voor handen is. Opgemerkt wordt dat dit in strijd is met artikel 1.1.2 Bro. Indiener stelt dat de gemeente verplicht is het huidige gebruik (detailhandel, inclusief supermarkt) positief te bestemmen.

Reactie: zie hiervoor onder 19.1

19.4 Indiener stelt dat door de wijze van formulering in artikel 5.1 bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en parkeervoorziening op de locatie Herenstraat 66-68 niet zijn toegestaan. Indiener gaat ervan uit dat het hier gaat om een misverstand, en verzoekt om artikel 5.1 op dit punt aan te passen.

Reactie: Het betreft hier een incorrecte formulering. De aanduiding "specifieke vorm van gemengd" onder artikel 5 "Gemengd-1" wordt aangepast.

19.5 Indiener vraagt zich af wat de strekking en de gevolgen zijn van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zoals opgenomen op Herenstraat 66-68 Reactie: In artikel 5.2.2 is de regeling voor erfbouwing binnen de bestemming 'Gemengd - 1' opgenomen. Onder sub p is opgenomen dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' er geen vrijstaande bijgebouwen gebouwd mogen worden. Deze regeling is opgenomen om te waarborgen dat hier een open ruimte gehandhaafd blijft.

19.6 Indiener geeft aan dat het onduidelijk is welke ontwikkelingen in het plangebied ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk zijn gemaakt en voor welke locaties het bestemmingsplan conserverend van aard is. Indiener stelt dat in de toelichting uitsluitend wordt uitgegaan van één ontwikkeling: Park Overbosch. Indiener gaat er vanuit dat er sprake is van meer planologische wijzigingen, waaronder uitbreiding van een aantal locaties in het kernwinkelvegebied. Indiener stelt dat ten onrechte geen volledige ruimtelijke onderbouw in de toelichting is opgenomen over de wijzigingen ten opzichte van de huidige (planologische) situaties binnen het plangebied. Aangegeven wordt dat inzicht in deze wijzigingen noodzakelijk is om een realistisch beeld te verkrijgen van ondermeer de verkeersaantrekkende werking, akoestische gevolgen en de impact van het plan op de archeologische kwaliteit van het plangebied.

Reactie: Het bestemmingsplan is voornamelijk gericht op beheer van de bestaande situatie. Naast de ontwikkeling van Park Overbosch zijn vier wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor toelaatbare/gewenste herontwikkelingen in het gebied in en rond de Herenstraat. Tevens zijn er in het plangebied in de loop der jaren veel bouwplannen gerealiseerd en hebben zich andere (beleids)ontwikkelingen voorgedaan, welke in het vast te stellen bestemmingsplan zijn meegenomen. Genoemde punten wijken dus af van het vigerende bestemmingsplan.

Voor het servicecomplex Park Overbosch is in hoofdstuk 4 van de toelichting nader onderzoek verricht naar relevante (milieu)aspecten. Voor de bouwplannen die in de afgelopen periode zijn gerealiseerd, geldt dat hiervoor reeds een juridisch-planologische procedure is doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden (wro-zone wijzigingsgebied- 1 t/m 4) bieden de mogelijkheid om bestemmingen te wijzigen. Hiervoor dient een aparte procedure gestart te worden. Hierbij moet voldaan worden aan de bestemmingsplanregels van de wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in Hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan de vier wijzigingsgebieden aan een "globale" milieuverantwoording onderworpen, waaruit blijkt dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden.

Binnen de bestemming Gemengd-1 en binnen de bestemming Wonen-1, Wonen-2 met functiaanduiding "gemengd", worden verschillende functies toegestaan die afwijken van het geldende bestemmingsplan. Het betreft de functies maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Hiervoor zal dan ook een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen, onder de voorwaarden dat vast dient te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd en verkeers- en milieuaspecten geen belemmeringen geven voor het toestaan van de nieuwe functies.

19.7 Indiener stelt dat er weinig tot geen inzicht is gegeven in de kostenverdeling en financiële risico's van het plan en een planschaderisicoanalyse ontbreekt. Indiener geeft aan graag een kopie te ontvangen van de voorhanden zijnde (exploitatie)overeenkomsten en planschadeovereenkomsten om ondermeer na te kunnen gaan of het vastgoed van de indiener in waarde zal dalen.

Reactie: In hoofdstuk 5 van de toelichting is benoemd dat er een exploitatieovereenkomst zal worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente betreffende de locatie Park Overbosch. Voor het eventuele toekomstige gebruik ter plaatse van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, zal een afzonderlijke financiële verantwoording worden gegeven wanneer hier concrete bouwplannen voor zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Conclusie: de zienswijze genoemd onder 19.1, 19.3, 19.4 en 19.6 geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

20. G.J. van de Hulst Projectontwikkeling BV, Akervoordelaan 6, 2161 DS Lisse.

Indiener verzoekt om ter plaatse van de bouw kavels Boerhaavestraat 47-53, waar vier woningen gebouwd kunnen worden, de bouw van maximaal zeven rijwoningen mogelijk te maken en hiervoor een groot bouwvlak op te nemen. Het verzoek is gebaseerd op de gewijzigde situatie op de verkoopmarkt en de betere verkoopbaarheid van minder grote woningen.

Reactie: In de regels van het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarin de bouw van maximaal zeven woningen mogelijk wordt gemaakt. Aan de toepassing van deze bevoegdheid worden voorwaarden verbonden, zoals het voorzien in eigen parkeerbehoefte en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid, *Conclusie: de zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

21. Prorail, Regio Randstad Zuid, Veiligheid Milieu & Juridisch Beheer, Postbus 26 25, 3000 CP Rotterdam.

21.1 Verzocht wordt om aandacht te besteden aan het railverkeerslawaai.

Reactie: Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder 4.2.2. aandacht besteed aan railverkeerslawaai voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Voor het overige worden er geen nieuwe ontwikkelingen (direct) mogelijk gemaakt binnen de wettelijke geluidzone.

21.2 Er kan en zal incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden over het spoor. Verzocht wordt om in het kader van de Externe Veiligheid in het bestemmingsplan een verantwoordelijkheid op te nemen over de verhoging van het groepsrisico (GR), waarbij aspecten als zelfredzaamheid en hulpverlening betrokken worden.

Reactie: In hoofdstuk 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hiervoor een verantwoordelijkheid opgenomen.

Conclusie: de zienswijzen genoemd onder 21.1 en 21.2 geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

22. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden

Geen opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen uit het vooroverleg zijn juist verwerkt in de waterparagraaf.

Reactie: deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

De gegronde zienswijzen hebben de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg.

Regels

- Artikel 16, "maatschappelijke doeleinden" wijzigen in "maatschappelijke voorzieningen" (zie artikel 16.4.2).
- Hoofdstuk 1, artikel 1, begrip "bouwmarkt" verwijderen.
- de functies "kantoren" en "maatschappelijke doeleinden" onder de artikelen 15, "Wonen-1" en 16, "Wonen-2", toestaan met toepassing van afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarde van toetsing op milieu-, en parkeeraspecten (zie de artikelen 15.4.2 en 16.4.2.)
- de functies "kantoren, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, openbare dienstverlening, evenementen en verenigingsleven" onder artikel 5, "Gemengd-1", toestaan met toepassing van afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarde van toetsing op milieu- en parkeeraspecten (zie artikel 5.4.4., waarin voornoemde functies, uitgezonderd kantoren, zijn samengevoegd tot het begrip "maatschappelijke voorzieningen").
- Artikel 21, Algemene bouwregels, hieraan wordt toegevoegd de bepaling dat bestaande maten van bouwwerken die afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de desbetreffende bestemming en volgens de bestemming van het bestemmingsplan toelaatbaar zijn, als

maximale maten toegestaan zijn. (zie artikel 2.1.3).

- Aanpassing van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-1" onder artikel 5 "Gemengd-1", zodat tevens de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen en parkeervoorzieningen worden toegestaan.

Toelichting

1. In hoofdstuk 2 onder 2.2.2 "Verkeer" wordt de paragraaf over de verkeersontsluiting Park Overbosch aangepast.
2. In hoofdstuk 4 onder 4.4. wordt aandacht besteed aan railverkeerslawaai en onder 4.2 wordt voor het incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor een verantwoording voor de verhoging van het groepsrisico beschreven.
3. In hoofdstuk 4 onder 4.1, 4.2, 4.5 en 4.7 wordt voor de verschillende wijzigingsgebieden een globale milieuverantwoording opgenomen.

Verbeelding/Plankaart

- Perceel Beukenrode 163, bestemming aangekocht stukje snippergroen wijzigen van "groen" in deels "wonen" en deels "tuin"
- Perceel Boekenburglaan 109: Zijtuin (deels) bestemmen als "wonen"
- Perceel Willem Botsstraat 8: Bestemming voortuin wijzigen van "verkeer" in "tuin"
- Percelen Reigerslaan 31 en 29: Bestemming zijtuin geheel wijzigen van "tuin" in "wonen"
- Perceel Boekhorstlaan 3, splitsen in huisnummer 1/1a en 3. Bestemming van Boekhorstlaan 1/1a wijzigen van "wonen" in "GD2".
- Perceel Herenstraat 37, aanpassen goot- en nokhoogte ter plaatse van het gebouw hoek Boerhaavestraat/Herenstraat tot een toegestane hoogte van respectievelijk 7 en 12 meter), overeenkomstig geldend bestemmingsplan
- Perceel Boerhaavestraat 47/53: opnemen raster "wijzigingsgebied".