



gemeente  
TEYLINGEN

# **Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Teylingen”**

**Afdeling Ruimte  
Juli 2012**

## **NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREINEN TEYLINGEN"**

**Gemeente Teylingen, Afdeling Ruimte  
Juli 2012**

---

<b>INHOUD:</b>	<b>Pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>
<b>2. OVERZICHT INGEDIENDE ZIENSWIJZEN</b>	<b>4</b>
<b>3. SAMENVATTING EN REACTIE OP ZIENSWIJZEN</b>	<b>5</b>
<b>4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>35</b>

---

### **1. INLEIDING**

#### **Eerdere fasen van het bestemmingsplanproces**

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan bedrijventerreinen. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt 23 zeer gevarieerde bestemmingsplannen. Die zijn gevarieerd, zowel qua planologische regeling als qua leeftijd. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een eenduidig, actueel en overzichtelijk planologisch regime.

Het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van 20 mei tot en met 30 juni 2010 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie over het plan indienen. Op 27 mei 2010 heeft bovendien een inloopavond plaatsgevonden, waar reacties gegeven konden worden op het plan. In de inspraak- en vooroverlegnota d.d. 2 september 2010 zijn alle reacties samengevat en beantwoord.

#### **Het ontwerp-bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van 1 december 2011 tot en met 11 januari 2012 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een zienswijze over het plan indienen. Er zijn 30 zienswijzen ontvangen, van zowel burgers (en namens burgers), als van instanties. 27 zienswijzen zijn binnen de ter inzage leggingstermijn ontvangen en zijn dus ontvankelijk. 3 zienswijzen zijn te laat ingediend en daardoor niet ontvankelijk. In het vervolg van deze ontwerp nota beantwoording zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord.

#### **De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan**

De zienswijzen zijn in een ontwerp nota van beantwoording samengevat en voorzien van een reactie. Op 7 juni 2012 heeft de raadscommissie Ruimte een hoorzitting georganiseerd, waarbij indieners van zienswijzen hun zienswijze mondeling konden toelichten. Naar aanleiding van deze hoorzitting zijn op een beperkt aantal punten nog aanpassingen doorgevoerd in de ontwerp nota van beantwoording. Dit heeft geresulteerd in deze definitieve nota van beantwoording. Voor de herkenbaarheid zijn aanpassingen met rode tekst weergegeven. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de zienswijzen wordt ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit hangt samen met voortschrijdend inzicht ten aanzien van de inrichting van een gebied en/of met omissies die nog in het ontwerp bestemmingsplan stonden. De lijst met ambtshalve wijzigingen

is een apart, losstaand document.

Het gemeentebestuur legt het ontwerp-bestemmingsplan met de **definitieve** beantwoording van de zienswijzen (inclusief ambtshalve wijzigingen) voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om het bestemmingsplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

#### **Mogelijkheden van beroep tegen het door de raad vastgestelde 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 sinds kort niet meer 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 ontwerp nota beantwoording zienswijzen worden indieners van zienswijze daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

**Elke indiener van een zienswijze heeft een persoonlijke ontvangstbevestiging gehad met een zaaknummer. Dit zaaknummer is opgenomen in de onderstaande lijst, waarmee de bijbehorende beantwoording terug te vinden is.**

## 2. OVERZICHT INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Nr.	Indiener	Onderwerp	Aanpassing bestemmingsplan?
1.	8434	Bebouwingspercentage ontheffingsgebied nabij Rijksstraatweg 56	Deels
2.	8625	Wijzigingsbevoegdheid Rijksstraatweg 3	Deels
3.	7976	Diverse locaties, o.a. Jagtlustkade 12 en Industriekade 18	Deels
4.	7854	Hoogheemraadschap van Rijnland inzake waterkeringen en watergangen	Deels
5.	8324	Bouwmogelijkheden omgeving Warmonderweg 6	Deels
6.	8796	Bestemmingsmogelijkheden bedrijventerrein Voorhout	Nee
7.	8810	Bouwmogelijkheden Madame Curiestraat	Deels
8.	8532	Kantoorbestemming hoek Warmonderweg-Rijksstraatweg	Deels
9.	8613	Van der Valk Hotel Sassenheim e.o.	Deels
10.	8705	Kaag Resort Veerpolder Warmond	Ja
11.	8803	Bedrijfswoning Veerpolder 65	Ja
12.	8814 / 8871	Mogelijke functies binnen de wijzigingsbevoegdheid aan de Warmonderweg	Deels
13.	8822	Bouwhoogtes en bestemmingsmogelijkheden Veerpolder 73 e.o.	Deels
14.	8546	Omgeving Veerweg 1 tot en met 4	Deels
15.	7854/10716	Veerpolder 53 e.o.	Deels
16.	7854/10714	150 kV-leiding Leiden-Sassenheim	Ja
17.	8932	Locatie hoek Warmonderweg-Rijksstraatweg	Deels
18.	9066	Bebouwingsmogelijkheden van Veerpolder 21 en 23	Ja
19.	9062	Mogelijkheden perceel Rijksstraatweg 59	Deels
20.	9067	Sauna Warmond	Ja
21.	9076	Hoofdstraat 20, Jagtlustkade 22 en Warmonderweg 1 tot en met 7	Deels
22.	8296	Rijksstraatweg 50	Ja
23.	8634	Bedrijventerrein Dinsdagse Wetering / Greenib	Nee
24.	8845	Ondergeschikte horeca bij Olympia Charters	Ja
25.	7771	(Bedrijfs)woning Jagtlustkade 1c	Ja
26.	8024	Horecalocatie nabij NS-station Sassenheim	Ja
27.	8802	Bedrijfswoning Rijksstraatweg 56b	Nee
28.	9730	Provincie Zuid-Holland: kantoren en detailhandel	Deels
29.	n.v.t.	Recreatie-bedrijfsbestemming Veerpolder 1	Deels
30.	n.v.t.	Recreatie-bedrijfsbestemming Veerpolder 2	Deels

### 3. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN REACTIE

#### 1. Zaaknummer 8434 inzake bebouwingspercentage ontheffingsgebied nabij Rijksweg 56 bouwvlak percelen B713 en B716

Voor betreffende percelen is een ontheffingsgebied opgenomen, waarmee het bebouwingspercentage van het bouwvlak ter plaatse kan worden verhoogd. Insprekers zijn elk eigenaar van 1 perceel.

- a) Insprekers verzoeken de gemeente om een duidelijk onderscheid te maken tussen de percelen in eigendom (B713 en B716) en de percelen van de burens.
- b) Daarnaast is inspreker(s) uit mondelinge informatie van de gemeente gebleken dat de uitbreidingsmogelijkheid van het bebouwingspercentage beperkt is tot totaal 60% bebouwing van het gehele ontheffingsgebied. Insprekers verzoeken minimaal 80% toe te staan op beide percelen. Er gaat namelijk aan de zijde van de A44 al een strook vanaf, zodat over de totale kavel het percentage zakt.

Tijdens de hoorzitting is de zienswijze toegelicht. Het bebouwingspercentage op de percelen B713 en B716 wordt te laag geacht gelet op de perceelsoppervlakte.

Daarnaast wordt het strak om de bebouwing ingetekende bouwvlak van de bedrijfsloods met huisnummer 56a te beperkend geacht.

#### Beantwoording zienswijze 1

- a) Wij hebben ervoor gekozen om bouwvlakken niet per kadastraal perceel te bestemmen, maar per gebied. Dit betekent dat op diverse plekken in het plangebied meerdere kadastrale percelen van verschillende eigenaren binnen één bouwvlak liggen. Vanwege de algemene bouwregels ten aanzien van afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen, wordt dat stedenbouwkundig acceptabel geacht. Bij aan- of verkoop van percelen geeft dat ondernemers meer mogelijkheden en is er daarom sprake van een betere flexibiliteit en toekomstbestendigheid van het bestemmingsplan. Bovendien geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel, waardoor het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt', niet geldt. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- b) Binnen het rood gearceerde ontheffingsgebied is een verhoging van dat bebouwingspercentage mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan is de verhoging van het bebouwingspercentage per abuis niet gemaximeerd. Rekening houdend met de uitbreidingswensen op deze locatie en met de belangen van het naastgelegen hotel/casino, zal het mondeling toegelichte percentage van 60% gehandhaafd blijven. In het bestemmingsplan zal daarom het volgende worden toegevoegd: het toegestane bebouwingspercentage van het bouwvlak waarin het ontheffingsgebied ligt, zal niet meer dan 60% mogen bedragen. Met dat percentage wordt het best aan alle partijen tegemoet gekomen en zijn alle belangen naar redelijkheid meegenomen. Dit punt heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Voor wat betreft het bebouwingspercentage zijn door de mondelinge toelichting op de zienswijze tijdens de hoorzitting geen nieuwe inzichten of argumenten ingebracht, waardoor de beantwoording van de zienswijze op dat punt inhoudelijk niet is veranderd.

Het bouwvlak van de bedrijfsloods met huisnummer 56a zal iets worden opgerekt om meer flexibiliteit qua bebouwingmogelijkheden te bieden overeenkomstig de omliggende bedrijfspercelen. De verruiming kan 20 meter in zuidwestelijke richting plaatsvinden. De verruiming zal niet in de richting van Rijksweg 60 plaatsvinden, aangezien dat perceel een woonbestemming heeft.

*Conclusie: zienswijze 1 geeft deels aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **2. Zaaknummer 8625 inzake wijzigingsbevoegdheid Rijksweg 3**

- a) Op de verbeelding is als begrenzing voor het vlak voor de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Bedrijf" niet de (toekomstige) eigendomsgrens aangehouden, maar de grens van de bestemming "Verkeer". Daardoor wordt de uiteindelijke oppervlakte iets kleiner. Inspreker verzoekt om dit aan te passen aan de (toekomstige) eigenomsgrenzen.
- b) In de toelichting staat in paragraaf 2.3 (pag. 26 Gebiedsvisie onder "Wijzigingsbevoegdheid naar bedrijven") de tekst "... maximaal bebouwingspercentage van 25% ...", terwijl dit zou moeten zijn: "... maximaal bebouwingspercentage van 60% ...". Inspreker verzoekt dit aan te passen.
- c) In dezelfde passage staat: "Ten opzichte van de weg Leidse Vaart ...", terwijl dit zou moeten zijn: "Ten opzichte van de as van de weg Leidse Vaart ...". Inspreker verzoekt dit aan te passen.
- d) In dezelfde passage zijn de woorden "strook van" weggefallen. Inspreker verzoekt dit aan te passen.
- e) Inspreker heeft bij de provincie Zuid-Holland een zienswijze ingediend inzake de ontwerpbeschikking betreffende de vaststelling van hogere grenswaarden verkeerslawaaai in verband met de reconstructie van de kruising van de N444 en A44. Inspreker geeft aan dat het gestelde in de zienswijze aan de provincie hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

### **Beantwoording zienswijze 2**

- a) Aan de noordoostzijde van het agrarische perceel, zal de agrarische bestemming met het aanduidingsvlak van de wijzigingsbevoegdheid worden opgerekt tot aan het midden van de sloot, omdat die eigendomsgrens niet zal veranderen. Aan de zuidwestzijde aan de zijde van de Leidsevaart geldt min of meer hetzelfde. Hier is ook het midden van de sloot de eigendomsgrens en deze kan voor het grootste deel van deze zijde gehandhaafd blijven. Voor de zuidoostzijde langs de Rijksweg 3 geldt dat de insteek van de sloot de eigendomsgrens is. Aan deze zijde zal de agrarische bestemming met wijzigingsvlak daarom ook opgerekt worden.
- b) Het percentage zal conform verzoek worden aangepast.
- c) De tekst zal conform verzoek worden aangepast.
- d) De tekst zal conform verzoek worden aangepast.
- e) Aangezien het verlenen van hogere waarden een provinciale bevoegdheid is, nemen wij dit voor kennisgeving aan.

*Conclusie: zienswijze 2 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **3. Zaaknummer 7976 inzake diverse locaties**

- a) De medebestemming "recreatie" aan de Jagtlustkade 12 dient ruimer te zijn conform de bij de zienswijze gevoegde tekening. Inspreker verzoekt dit aan te laten passen.
- b) De milieucategorie zoals aangegeven op de verbeelding voor de percelen Jagtlustkade 12, 16 en 20 is 3.1. Diverse bedrijven welke al geruime tijd gevestigd zijn op deze percelen, vallen in milieucategorie 3.2. Verzocht wordt daarom het gehele gebied te voorzien van de aanduiding milieucategorie 3.2.
- c) Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vastgesteld in april 1986 verlaagd van 85% naar 80%. Het huidige bebouwingspercentage van 85% dient gehandhaafd te blijven om (kleine) bouwkundige aanpassingen in de toekomst niet uit te sluiten.

- d) Het bebouwingspercentage van 90% aan de Corn. Verolmeweg voor het op een bij de zienswijze aangeleverde tekening belet enige bebouwingmogelijkheden. Inspreker verzoekt het bebouwingspercentage aan te passen tot 95% om een toekomstige bebouwing mogelijk te maken.
- e) Ten opzichte van de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. april 2010 is in de huidige verbeelding de maximale bebouwingshoogte verlaagd van 10 m naar 7 m voor het achterste gedeelte van het perceel aan de Industriekade 18. Inspreker verzoekt het bebouwingspercentage daarom te verhogen tot 90%.

### **Beantwoording zienswijze 3**

- a) De aanduiding recreatie zal conform verzoek worden aangepast.
- b) Er zijn geen bedrijven van milieucategorie 3.2 gevestigd in het bedoelde gebied. De milieucategorie zal daarom voor het door inspreker bedoelde gebied niet verhoogd worden. Bovendien geldt dat vanaf Hoofdstraat 24 en verder in oostelijke richting de dichtheid van de hoeveelheid woningen langs de Hoofdstraat toeneemt. Dit is bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan reden geweest om voor dat deel van het bedrijventerrein maximaal milieucategorie 3.1 toe te laten. Op grotere afstand van aaneengesloten woongebieden is milieucategorie 3.2 of zelfs 4 toegestaan. Deze zonering is conform de landelijke richtlijnen op alle bedrijventerreinen toegepast en voor Jagtlust geldt dat dit ook in lijn is met het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Jagtlust".
- c) Het percentage zal conform verzoek aangepast worden.
- d) Het percentage zal conform verzoek aangepast worden.
- e) De maximale bebouwingshoogte is vanwege de belangen van omwonenden verlaagd. Het voorontwerp bestemmingsplan is een versie van het bestemmingsplan die nog in ontwikkeling is, waardoor daar geen rechten aan kunnen worden ontleend. Het verhogen van het bebouwingspercentage voor deze locatie is ongewenst, omdat er ook ruimte nodig is voor buitenopslag, parkeren en dergelijke. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Conclusie: zienswijze 3 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### **4. Zaaknummer 7854, Hoogheemraadschap van Rijnland inzake waterkeringen en watergangen**

- a) Op de verbeelding is ter plaatse van de Industriekade langs de Sassenheimervaart de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" aangegeven. De waterkering ligt niet overal binnen de plangrens. Om versnippering van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" te voorkomen verzoekt inspreker de waterkering in zijn geheel bij het plangebied te betrekken.
- b) Op de verbeelding is ter plaatse van de Industriekade langs de Sassenheimervaart de uitstroomconstructie van het gemaal deels bij het plangebied betrokken. Het poldergemaal ligt echter buiten het plangebied. Verzocht wordt daarom om zowel de uitstroomconstructie als het gemaal buiten het plangebied te houden.
- c) Niet alle watergangen die op de bedrijventerreinen voorkomen, zijn als "Water" bestemd. Verzocht wordt dit alsnog zo op te nemen op basis van de kaarten van de Legger Oppervlaktewateren via [www.rijnland.net/regels/legger](http://www.rijnland.net/regels/legger)
- d) Op dezelfde website is de Legger Regionale Waterkeringen te vinden waarop de waterkeringen binnen het plangebied zijn weergegeven. Wij adviseren om te controleren of de bestemmingen waterkering correct zijn meegenomen in het bestemmingsplan.
- e) In het peilvak van de Warmonderdam- en Alkemaderpolder waarbinnen het bedrijventerrein Jagtlust is gelegen, is sprake van een wateropgave. Ruimtelijke en technische maatregelen zijn dan ook nodig om het waterbergingsstekort op te lossen. Er is circa 0,5 ha. extra open water nodig om de knelpunten op te lossen. Geadviseerd wordt om de benodigde ruimte voor het oplossen van het waterbergingsstekort te borgen in het bestemmingsplan.

#### **Beantwoording zienswijze 4**

- a+b) De plangrenzen van de bestemmingsplannen in de gemeente Teylingen zijn deels gebaseerd op grenzen van de oude bestemmingsplannen. Dit heeft geleid tot een perfect sluitend en gebiedsdekkend geheel aan te actualiseren ofwel geactualiseerde bestemmingsplannen. Een aanpassing van de plangrens is in onze ogen daarom ongewenst. Door de naadloze aansluitingen tussen plannen is voldoende geborgd dat de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" goed wordt opgenomen en de waterkeringen goed beschermd zijn.
- c) De verbeelding wordt vergeleken met de Legger Oppervlaktewateren en op basis daarvan zo nodig aangepast.
- d) De controle zal worden uitgevoerd.
- e) Het is te voorbarig om op dit moment een oppervlakte voor waterberging te reserveren. Daarnaast zijn er betere locaties beschikbaar dan op de nu bestemde bedrijventerreinen. Naar aanleiding van de te treffen maatregelen in het gehele plangebied kunnen te zijner tijd keuzes hierin worden gemaakt. Dit zal zo nodig ook in een bestemmingsplan geborgd kunnen worden. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

*Conclusie: zienswijze 4 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

#### **5. Zaaknummer 8324, Adviesbureau het Betere Cont(r)act inzake wijzigingsbevoegdheid Warmonderweg**

- a) Verzocht wordt de (nok)hoogte van nieuwe gebouwen binnen het wijzigingsgebied te beperken tot 10,5 meter boven maaiveld, in verband met lichttoevoer (woning én tuin), schaduwwerking, waardevermindering enzovoort.
- b) Verzocht wordt het bebouwingspercentage van het wijzigingsgebied te beperken tot maximaal 40%, teneinde de massaliteit van de gebouwen zodanig te beperken dat ernaast wonen nog enige woongenot zal hebben. Alleen al de uitzichtbelemmering zal gigantisch zijn, maar ook het ingeklemd zitten tussen hoogbouw zal onaangenaam en zelfs bedreigend voor de gezondheid kunnen zijn.
- c) Aangegeven wordt dat vanaf de (noord)westzijde van de woning Warmonderweg 6 een strook grond van ten minste 16 meter breedte vrij dient te blijven in verband met woongenot, lichttoetreding en privacy.
- d) Aangegeven wordt dat het nieuwe gebouwencomplex dient te worden ontsloten via de Warmonderweg, maar op geen enkele wijze mag worden ontsloten langs de woning Warmonderweg 6 in verband met lawaai, uitlaatgassen enzovoorts.
- e) Aangegeven wordt dat voor zover gekozen zou worden voor industriedoeleinden in plaats van bijvoorbeeld kantoren, de milieucategorie dan maximaal categorie 2 dient te zijn.

Tijdens de hoorzitting is de zienswijze toegelicht. Hierbij zijn geen nieuwe inhoudelijke punten aangedragen.

#### **Beantwoording zienswijze 5**

- a) De gevraagde hoogte is waarschijnlijk gebaseerd op het schetsplan van de ontwikkelaar, waarin de geprojecteerde gebouwen 10,5 meter hoog zijn. Dit is echter nog geen definitief plan en daarom zou het opnemen van deze hoogte in het bestemmingsplan als de maximale bouwhoogte te beperkend werken en te weinig flexibel zijn. In hetzelfde schetsplan is voor een deel van de gebouwen rekening gehouden met half verdiept inpandig parkeren, wat een hogere bebouwing van circa 1,1 meter oplevert. Wij zijn niet bereid deze mogelijkheid bij voorbaat op te geven, omdat het juist bij kan dragen aan intensief en duurzaam ruimtegebruik. Ook kan het inpandig parkeren bijdragen aan een groenere buitenruimte, wat positief is voor de beeldkwaliteit en beleving van het gebied.



Verder is de bouwhoogte naar aanleiding van inspraakreacties in het voortraject al teruggebracht van 14 naar 12 meter. Gelet op de afstand tot de woning Warmonderweg 6 (zie ook beantwoording 5.c hieronder) wordt dit stedenbouwkundig verantwoord en acceptabel geacht. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b) Het bebouwingspercentage van 40% is gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan, toen er nog uitgegaan werd van een volledige kantoorbestemming. Inmiddels is vanwege zienswijze 12 een bredere bestemming aan de locatie toegekend: kantoren en/of bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 en/of maatschappelijke voorzieningen (zie zienswijze 12). Indien de locatie met een bedrijf of met meerdere bedrijven zou worden ingevuld is een bebouwingspercentage van 40% te beperkend. Daarom komen wij ten dele in het verzoek tegemoet door de planregels aan te vullen met een maximaal bebouwingspercentage voor de functie kantoren van 40% en **met een maximaal bebouwingspercentage voor bedrijven van 60%. Dit laatste percentage betreft een verlaging van 80% (uit de ontwerp nota van beantwoording) naar 60% naar aanleiding van de hoorzitting. Hierbij bleken veel omwonenden ruimtelijke bezwaren te hebben tegen het eerder gehanteerde bebouwingspercentage van 80%. Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan het verzoek van de indiener van deze zienswijze.** Dit punt leidt tot aanpassing van het plan.
- c) Gelet op de bouwhoogte van 12 meter die wij wensen toe te staan op de wijzigingslocatie, zijn wij bereid ook een afstandsmaat van 12 meter te hanteren gemeten vanaf de noordwestelijke gevel van de woning Warmonderweg 6 tot aan de mogelijke nieuwbouwe gevel op de wijzigingslocatie. Zo is er in onze ogen sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde situatie. Daarmee rekken wij de in de inspraakfase toegezegde maat van 10 meter tussen de gevels op met 2 meter. De gevraagde 16 meter vrije strook is in onze ogen stedenbouwkundig op deze locatie niet noodzakelijk. Aangezien de nieuwbouw aan de noordzijde van de woning zal plaatsvinden, zal de zonlichttoetreding niet of nauwelijks verslechteren als gevolg van de nieuwbouw. Wij gaan er verder van uit dat met een afstand van 12 meter ruim voldoende borging van het woongenot en de privacy aanwezig is. Dit punt leidt tot aanpassing van het plan.
- d) Dit punt willen wij niet in de wijzigingsbevoegdheid regelen, omdat het te beperkend kan werken in de toekomst. Wel onderschrijven wij de intentie van de ontwikkelaar om de ontsluiting vanaf het middelpunt van het perceel te realiseren. Bij het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid voor het bebouwen van de locatie komt dit aan de orde en kan hier zo nodig een bezwaar tegen ingediend worden. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- e) De milieucategorie voor bedrijven op de wijzigingslocatie is voor de locatie beperkt tot milieucategorie 2. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

*Conclusie: zienswijze 5 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **6. Zaaknummer 8796 inzake afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nabij de Nijverheidsweg te Voorhout**

- a) Inspreker geeft het volgende aan: het perceel dat zich bevindt tussen de huidige brandweer en de Mare groep staat nu op de kaart van het ontwerp bestemmingsplan bestemd als groen alsook het gedeelte van het gebied ten zuidwesten van de gemeentewerf, terwijl op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan hier een langzaam verkeersroute is aangegeven. Die langzaam verkeersroute houdt in dat het verhard bestraat mag worden. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- b) Inspreker geeft verder aan: tussen perceel Bax en de gemeentewerf is op de huidige matenplantekening een weg opgenomen om het agrarische gebied te ontsluiten welke geen openbare status heeft. Verzocht wordt deze ontsluiting ook in de nieuwe verbeelding te handhaven.

### **Beantwoording zienswijze 6**

- a) Ook in de nieuwe situatie zijn voet- en fietspaden nog steeds mogelijk op genoemde plekken. Binnen de regels van de bestemming "groen" in het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen is dit immers toegestaan, ook al is er geen aanduiding 'langzaam verkeersroute' opgenomen. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b) Gelet op het huidige gebruik van de groenstrook tussen perceel Bax en de gemeentewerf is een ontsluitingsfunctie of verkeersbestemming niet aan de orde. Aangezien deze strook uitkomt bij een sloot zonder brug naar het volgende perceel, ligt een verkeersbestemming niet voor de hand. Er is daarom gekozen voor het handhaven van de bedrijfsbestemming uit het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

*Conclusie: zienswijze 6 geeft geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

#### **7. Zaaknummer 8810 inzake de (on)mogelijkheden kavel aan Madame Curiestraat**

- a) De percelen Voorhout B946 en B947 zijn onlosmakelijk verbonden met het perceel Sassenheim B3463; deze percelen zijn alleen maar te bereiken via laatstgenoemde perceel. Daarom verzoekt indiener van de zienswijze deze percelen ook in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen en de plangebiedsgrens en de bestemmingsgrens te wijzigen, zodanig dat de percelen B946 en B947 binnen de bestemming "Bedrijf" van perceel B3463 komen te liggen.
- b) Voor het perceel Sassenheim B3463 in de noordwesthoek van bedrijventerrein Sassenheim-Zuid is de bestemming "Bedrijf" opgenomen. Echter, op deze kavel is geen bouwvlak ingetekend. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan met een maximale bouwhoogte van 12 meter, ruim bouwvlak en milieucategorie 4.1.
- c) De percelen aan de zuidwestzijde van de Madame Curiestraat hebben een maximale bouwhoogte van 14 meter. De hoogte van perceel B3608 sluit hier niet bij aan. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan voor dit perceel daarom aan te passen.

#### **Beantwoording zienswijze 7**

- a) Het is correct dat de percelen B946 en B947 alleen (over land) te bereiken zijn via perceel B3463. Dat is voor ons echter onvoldoende reden om aan die percelen een bedrijfsbestemming toe te kennen. Daarbij speelt bovendien mee dat voor die percelen op grond van het provinciale beleid geen bedrijfsbestemming mogelijk is, omdat ze buiten de bebouwingscontour gelegen zijn. Ook op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen aanleiding om de bestemming te wijzigen. Daarom zijn beide percelen niet bij het bestemmingsplan bedrijventerreinen getrokken en van bestemming veranderd. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- b) Het bouwvlak zal conform verzoek worden opgenomen.
- c) De hoogte van 14 meter in de zuidwesthoek is opgenomen in verband met een specifiek bouwplan op een specifieke locatie. Voor het overige deel van Sassenheim-Zuid geldt de bouwhoogte van 12 meter. Dit wordt voor perceel B3608 ruim voldoende geacht en vormt bovendien een betere stedenbouwkundige aansluiting op de rest van bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Daarom zal het bestemmingsplan op dit punt niet worden aangepast.

*Conclusie: alleen zienswijze 7b geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

#### **8. Zaaknummer 8532 inzake de kantoorbestemming bij de hoek Rijksstraatweg – Warmonderweg**

- a) Indiener van de zienswijze vreest dat door het wijzigen van het bestemmingsplan van een agrarische bestemming naar kantoorbestemming het karakteristieke aanzien van de woning en het woongenot ernstig zullen verminderen. In het gebied zijn al vele kantoren aanwezig en meerdere hiervan staan leeg.
- b) Indiener is verder verbaasd over het feit dat er bij het bestemmingsplan al vergevorderde tekeningen en onderzoeken zijn gevoegd. Na de bijeenkomst d.d. 27 mei 2010 is indiener niet meer geïnformeerd en heeft daardoor het gevoel dat geen inspraak meer mogelijk is.
- c) Indiener verzoekt om geen bebouwing te laten plaatsvinden achter perceel 2990/3108 in perceel 3109 (plan Stol).

- d) Indiener verzoekt in verband met privacy om geen zicht mogelijk te maken op perceel 2990/3108 vanuit eventuele kantoren.
- e) Indiener verzoekt om bij eventuele bebouwing geen dakterras toe te staan waardoor de privacy van perceel 2990/3108 in het geding komt.
- f) Geen bebouwing, incl. aan- en uitbouw, toe te staan voor de middellijn van de Rijksstraatweg 68 conform indicatie afbeelding 1.11 (gebiedsvisie paragraaf 2.3 toelichting bestemmingsplan).
- g) Indiener verzoekt om op het zuidelijke deel van perceel 3109 een maximale bouwhoogte toe te staan van 8 meter (nokhoogte) in verband met lichtinval op perceel 2990/3108 en in de woning Rijksstraatweg 68.
- h) Indiener verzoekt verder om de ontsluiting van plan Stol enkel toe te staan aan de Warmonderwegzijde en derhalve niet aan de Rijksstraatwegzijde, zoals aangegeven in afbeelding 1.11 (gebiedsvisie paragraaf 2.3 toelichting bestemmingsplan). Dit om overbelasting van de toch al beperkte parkeerstrook aan de Rijksstraatweg te voorkomen; met name als er in het plan kantoren met baliefunctie komen.
- i) Indiener verzoekt het wateradvies (bijlage 11 van het bestemmingsplan) niet over te nemen, omdat dit niet het gehele gebied betreft. In bijlage 10 "Watertoets Rijksstraatweg/Warmonderweg" is de woning Rijksstraatweg 68 expliciet uitgesloten van beoordeling. Inspreker is van mening dat bebouwing en bestrating van grote invloed zijn op de grondwaterstand, waarvoor de woning erg gevoelig is. De woning is gebouwd op een oude duinwal en derhalve niet onderheid.

### **Beantwoording zienswijze 8**

- a) Het door Stol architecten ontwikkelde plan houdt in onze ogen voldoende rekening met de bestaande woning, omdat er voldoende afstand is aangehouden tussen de bestaande woning en eventuele nieuwbouw. Daarmee blijft de eventuele aantasting van het woongenot in onze ogen te overzien en acceptabel. Ten aanzien van de aanwezige kantoren en eventuele leegstand kunnen wij melden dat er in 2011 een uitvoerig onderzoek naar de behoefte heeft plaatsgevonden door adviesbureau Stec, waarbij rekening is gehouden met de economische periode waar we in zitten. Hieruit is gebleken dat er behoefte is aan kleinschalige kantoren en het plan Stol komt tegemoet aan die behoefte. Wij staan daarom achter het ontwikkelde plan en heeft dat vertaald naar het ontwerp bestemmingsplan. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b) De bijeenkomst op 27 mei 2010 vond plaats in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. De versie die in december 2011 – januari 2012 ter inzage heeft gelegen betreft het ontwerp bestemmingsplan. De tussengelegen periode is besteed aan de onderbouwing van het initiatief en de onderzoeken maken deel uit van die onderbouwing. Deze onderzoeken zijn bovendien verplicht bij het bestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een moment om betrokkenen te informeren. De ingediende zienswijze wordt eerst objectief beoordeeld op ambtelijk niveau en bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze door de gemeenteraad beoordeeld. Dat leidt vervolgens al dan niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling is er nog een mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State. Daarmee gaan we er van uit dat er voldoende inspraakmogelijkheden zijn. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- c) Afbeelding 1.11 uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is het werkplan van de initiatiefnemer. Het is nog niet zeker dat dit ook gerealiseerd zal worden. Vanwege deze zienswijze en die van de eigenaar van de aangrenzende percelen (zie zienswijze 17 van deze ontwerp nota van beantwoording) is ervoor gekozen om het gedeelte achter de woning Rijksstraatweg 68 qua bouwmogelijkheden te beperken door daar geen bebouwing toe te staan en in combinatie daarmee het bebouwingspercentage van het noordelijke bouwvlak met de bestemming kantoor te verhogen tot 70%. Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- d) Bij het ontwikkelde plan zoals opgenomen in afbeelding 1.11 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is reeds aandacht besteed aan het privacy belang, hoewel het nog niet zeker is dat dit bouwplan uiteindelijk gerealiseerd wordt. Die aandacht voor privacy blijkt bijvoorbeeld uit de gehanteerde afstand tussen de woning en het kantoorgebouw dat ten zuidwesten van de woning ligt. Ook bij het kantoorgebouw dat ten noordoosten

van de woning ligt is aandacht besteed aan privacy door de gehanteerde gevelindeling. Het privacy belang kan slechts zeer beperkt in het bestemmingsplan geborgd worden, namelijk door het opnemen van een afstand tussen gebouwen. Op grond van het privaatrecht (bestemmingsplan valt onder publiek recht) dient bovendien dat er geen vensters binnen 2 meter van de erfgrans gerealiseerd mogen worden. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- e) Dakterrassen zullen niet worden toegestaan. Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- f) Ten aanzien van de term middellijn zijn wij ervan uitgegaan dat hiermee bedoeld is de denkbeeldige lijn die 3-4 meter achter en parallel aan de voorgevelrooilijn van de woning Rijksstraatweg 68 loopt. Afbeelding 1.11 uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is het werkplan van de initiatiefnemer. Het is nog niet zeker dat dit ook gerealiseerd zal worden. In het kader van de flexibiliteit van het bestemmingsplan is daarom ook een bouwvlak (dikke zwarte lijn op de verbeelding) opgenomen in lijn met de voorgevelrooilijn van woning Rijksstraatweg 68. Dit achten wij stedenbouwkundig verantwoord en gewenst. Het bebouwingspercentage van 40% is in onze ogen voldoende beperkend om een stedenbouwkundig acceptabele bebouwing voor deze locatie te creëren. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- g) Het beperken van de bouwhoogte tot 8 meter nokhoogte is niet gewenst. Het is stedenbouwkundig verantwoord om op deze locatie bebouwing toe te laten met een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. Het bebouwingspercentage van 40% is in onze ogen voldoende beperkend om een stedenbouwkundig acceptabele bebouwing voor deze locatie te creëren. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- h) Het realiseren van een ontsluiting die alleen via de Warmonderweg loopt, zoals in de zienswijze verzocht, is stedenbouwkundig en verkeerskundig ongewenst. Daarnaast is de veiligheid daarbij in het geding in het geval van calamiteiten. De intentie van het ontwikkelde plan is om medewerkers en een deel van de bezoekers die per auto aankomen aan de achterzijde te laten parkeren en de parkeerplaatsen via de Warmonderweg te ontsluiten. Korte bezoeken per auto en de langzaam verkeersontsluiting kunnen via de voorzijde (Rijksstraatwegzijde) verlopen. Het verkeer- en parkeeronderzoek heeft aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om de verwachte behoefte aan parkeerplaatsen op te vangen. Ook bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal getoetst worden of er voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- i) In het kader van de watertoetsprocedure is het wettelijk niet noodzakelijk aangrenzende percelen in een beoordeling mee te nemen, vandaar dat dit hier ook niet is gebeurd. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op locatie Stol wordt de funderingssituatie van omliggende bebouwing meegenomen. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Conclusie: alleen zienswijze 8.c en e geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **9. Zaaknummer 8613, AKD inzake Warmonderweg 8 en Rijksstraatweg 60**

### **Milieucategorie terrein Helmus A44**

- a) AKD geeft aan dat aan het perceel ten zuiden van het hotel/casino in het ontwerp net als in het voorontwerp de bestemming "Bedrijf" is toegekend, waarbij bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan. Op dit moment rust op dit perceel de bestemming "Agrarische doeleinden". De dichtstbijzijnde afstand tussen de bebouwing van het hotel en het belendende perceel bedraagt 21 meter. Uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 blijkt dat de afstand bij categorie 3.1 minimaal 50 meter dient te bedragen. Deze afstanden zijn indicatief doch afwijking dient wel te worden gemotiveerd, volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Een dergelijke motivering ontbreekt.
- b) AKD geeft verder aan dat in redelijkheid niet valt in te zien waarom aan het perceel een bedrijfsbestemming wordt toegekend, te meer nu het plan consoliderend van karakter is. Een wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming is uiteraard niet consoliderend. Daarbij komt dat op het perceel een agrarisch bedrijf is gevestigd en ook als zodanig wordt gebruikt. Dit bestemmingsplan zal het huidige gebruik onder het

overgangsrecht brengen, aangezien het huidige agrarische gebruik in strijd zal zijn met de bedrijvenbestemming. Daarover meldt het plan niets. Het is volgens vaste rechtspraak niet mogelijk een bedrijf onder het overgangsrecht te brengen indien het bevoegd gezag niet voornemens is om binnen de planperiode een einde te maken aan het gebruik. Daarvoor dienen concrete voornemens te zijn en voldoende financiën beschikbaar te zijn. Dit alles ontbreekt.

- c) In het voorontwerp was op het belendende perceel geen bouwvlak gelegd. Dat is thans anders. Op het gehele terrein is een bouwvlak ingetekend met een bebouwingspercentage van 30% en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dat betekent dat op zeer geringe afstand van het hotel (met bouwhoogte 9 meter) een gebouw met een hoogte van 12 meter zou kunnen worden gebouwd. Het college heeft hiermee een zienswijze van de eigenaar gehonoreerd, die een maximaal bouwvlak wenste. Hiermee wordt voorbij gegaan aan de belangen cliënten. Een belangafweging ontbreekt geheel.

#### **Terrein Helmus aan Rijksstraatweg**

- d) Het perceel van Helmus aan de Rijksstraatweg krijgt ook een bedrijvenbestemming. Op dit moment is het agrarisch bestemd. Het huidige gebruik is in strijd met de bedrijvenbestemming en daardoor wordt dit gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Voor cliënten van AKD betekent dit dat zij aan alle kanten worden ingebouwd. Niet alleen is op het terrein van Helmus bebouwing tot een hoogte van 12 meter (met goothoogte 7 meter) toegelaten, op het perceel aan de Rijksstraatweg mag het bouwvlak 100% worden bebouwd. Dit is voor cliënten onaanvaardbaar en verhoudt zich ook niet met goede ruimtelijke ordening. Bebouwing in de aard en omvang die thans zou worden toegelaten betekent een groot verlies aan privacy, waardevermindering van de woning en aantasting van het rijksmonument. In de brief d.d. 8 november 2010 spreekt de Stichting Oud-Sassenheim haar zorg uit over de insluiting van het rijksmonument als gevolg van de toegestane ontwikkelingen. Cliënten delen de mening van de Stichting dat indien er al ontwikkelingen worden toegelaten, er sprake dient te zijn van lage bouwwerken, waarvan het essentieel is dat deze passen in de omgeving van het rijksmonument.
- e) De goothoogte op het perceel van Helmus aan de Rijksstraatweg 56a is op grond van het vigerende bestemmingsplan 6 meter. In het ontwerp wordt de goothoogte verdubbeld naar 12 meter. De reden daarvoor is AKD onbekend. Dit maakt het mogelijk een gebouw neer te zetten met een veel groter volume dan op dit moment is toegelaten. Dit leidt tot een grote aantasting van uitzicht, privacy en zonlicht. Indien de mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt worden benut, wordt het rijksmonument geheel omsloten door 12 meter hoge bebouwing. De goothoogte is naar aanleiding van de eerdere reactie dan wel verlaagd, dat doet niet af aan de massaliteit. Opmerkelijk is dat het college in een reactie vermeldt dat inbreuk op de privacy meestal niet aan de orde is bij (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het ontwerp maakt dat echter wel mogelijk. Dat geldt ook voor de bebouwing die op nummer 58 mogelijk wordt gemaakt.

#### **Terrein Leenen aan de Rijksstraatweg 58**

- f) In de onmiddellijke nabijheid van de woning wordt aan de Rijksstraatweg 58 een gebouw met een bouwhoogte van 8 meter mogelijk gemaakt met een bedrijfsbestemming. Maar liefst 90% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Niet valt in te zien waarom de agrarische bestemming dient te worden gewijzigd. Met deze bestemming en bouw mogelijkheden wordt de privacy aangetast alsmede beïnvloedt het op onaanvaardbare wijze de uitstraling van het rijksmonument. Een onderbouwing van de wijziging naar een bedrijvenbestemming en de vergroting van de bouw mogelijkheden staat niet in het plan. Cliënten zijn van mening dat het bouwblok verder van de woning af dient te worden gelegd en dat een bouwhoogte van zes meter ruim voldoende is.

## **Kantoren**

- g) Ten opzichte van het voorontwerp is het ontwerp aanzienlijk gewijzigd. Op het terrein direct grenzend aan het perceel van cliënten van AKD, was een kantoorbestemming gelegd, doch deze is vervangen door een wijzigingsbevoegdheid zodat de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar kantorenbestemming. In de reactie op de inspraakreactie heeft het college aangegeven dat het bouwvlak zou zijn verkleind, doch dat is niet op de plankaart opgenomen en geldt ook voor de toegezegde verruiming van de afstand tussen de kantoren en de woning van 17 naar 25 meter. De kantorenbestemming "K" biedt voor cliënten geen enkele waarborg. Wellicht is het college vergeten de toezeggingen te vertalen op de plankaart?
- h) De wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerp op het perceel aan de Rijksstraatweg is in het ontwerp gewijzigd naar een concrete kantorenbestemming. Deze bestemming maakt het mogelijk kantoren te bouwen met een bouwhoogte van 12 meter. Ook dit tast de privacy en het uitzicht van de cliënten van AKD aan. Het bouwvlak beslaat nagenoeg het gehele perceel en dat maakt het mogelijk om nabij de woning kantoren te bouwen. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen in die zin dat er een afstand van 10 meter tussen de toegangsweg naar de woning en het eerste kantoorgebouw ontstaat.

Tijdens de hoorzitting werden punt g) en h) nader toegelicht aan de hand van een tekening met afstanden ten opzichte van de gebouwen op het perceel. Ook werd naar aanleiding van de ontwerp nota van beantwoording nog aangekaart dat elders een verbod op dakterrassen is opgenomen. Indien er van de zienswijze heeft de raadscommissie Ruimte verzocht om op de wijzigingslocatie naast zijn woning in verband met privacyoverwegingen dakterrassen ook te verbieden.

## **Toegangsweg**

- i) Het toegangspad ten behoeve van de woning heeft in tegenstelling tot het perceel waarop de woning met bijgebouwen staan, de bestemming bedrijf gekregen. Verzocht wordt aan het rijpad ook een woonbestemming toe te kennen, aangezien het in eigendom van de bewoners is en gebruikt wordt ten behoeve van de bestemming "Wonen".

## **Reclamezuil**

- j) Namens het college is toegezegd dat een reclamezuil alleen in de vorm van een logo wenselijk en haalbaar wordt geacht. Voor het hotel is het van groot belang dat langs de rijksweg A44 zo'n reclamezuil (met toekan) kan worden geplaatst met een hoogte van 35 meter. Deze mogelijkheid ontbreekt thans in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit alsnog toe te staan.

## **Erfafscheiding**

- k) De woning wordt in de plannen van de gemeente omringd door bedrijven en kantoren die tot aanzienlijke hoogte kunnen bouwen. Dat leidt tot onveiligheid. De ervaring leert dat kantoren en bedrijven een geliefd doelwit vormen van inbrekers en cliënten wensen te voorkomen dat inbrekers hun woning ook gaan 'bezoeken'. Om die reden is een erfafscheiding van 3 meter hoogte gewenst. De bestemming "Wonen-1" die van toepassing is op het perceel maakt echter enkel een erfafscheiding van 2 meter mogelijk (artikel 15.2.6 onder a). Verzocht wordt dit te verhogen tot 3 meter.

## **Omvang bijgebouwen**

- l) In artikel 15.2.2 onder b is opgenomen dat het oppervlak aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 520 m<sup>2</sup>. Dit aantal is onjuist en berust waarschijnlijk op een meetfout. Het juiste oppervlak bedraagt 540 m<sup>2</sup>. Verzocht wordt dit aan te passen.

## **Geluidhinder en luchtkwaliteit**

- m) In de reactie op het voorontwerp hebben cliënten aangegeven dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar een mogelijke overschrijding van de Wet geluidhinder en de luchtkwaliteit. Dit in verband met de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt. Het college heeft erkend dat dit onderzoek verricht dient te worden. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat onderzoek is gedaan naar de nieuwe kantoorontwikkeling en de nieuwe horecagelegenheid, doch niet naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit van de wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming. Dit kan grote gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit, gelet op de aard van de mogelijke bedrijvigheid en de vervoersbewegingen die daarmee gepaard gaan. Het onderzoek is daarmee onvolledig.
- n) Voor wat betreft geluidhinder geldt dat alleen onderzoek lijkt te zijn gedaan naar de bypass Akzo. Over de kantorenontwikkeling wordt opgemerkt dat deze geen geluidgevoelige objecten zijn en derhalve niet onderzocht hoeven te worden. Dat is onjuist. Bij de besluitvorming omtrent een bestemmingsplan of omgevingsvergunning is een goede belangenafweging volgens artikel 3.4 Awb een vereiste. Het kan daarom belangrijk zijn om in het kader van een ruimtelijke procedure ook objecten akoestisch te beschouwen die volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige object zijn (zie AbRvS 17 mei 2006, 200503122/1/). De omstandigheid dat een kantoor geen geluidgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder is, heeft niet noodzakelijkerwijs tot gevolg dat een kantoor reeds hierom geen geluidgevoelig gebouw in de zin van de Wet milieubeheer is. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen dient dit derhalve wel te worden onderzocht. Een gebouw is geluidgevoelig als er gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven en daarvan is zeker sprake. De gemeente dient bij de vaststelling van het plan de vraag te beantwoorden of de geplande bestemming (i.c. de bestemming "Kantoor"), na afweging van alle betrokken belangen, een goede ruimtelijke ordening is. Deze afweging ontbreekt.
- o) Daarnaast heeft het college niet onderzocht wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit en de geluidhinder ten aanzien van de woning aan de Rijksstraatweg 60. In de onmiddellijke omgeving van de woning vindt een kantorenontwikkeling en bedrijvenontwikkeling plaats en de milieugevolgen die dat heeft voor de woning zijn geheel niet onderzocht.

## **Beantwoording zienswijze 9**

### **Milieucategorie terrein Helmus A44**

- a) De afstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 gelden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen. Aangezien een hotel geen woning is, is de gehanteerde afstand acceptabel. Er is om dezelfde reden geen motivering nodig, omdat er geen sprake is van een afwijking van de richtafstanden. Los daarvan komt daarbij dat de genoemde afstanden gelden voor een gebied dat kan worden gekwalificeerd als 'rustige woonwijk'. Dat gebiedstype is niet van toepassing op onderhavige locatie. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- b) Het bestemmingsplan is op hoofdlijnen consoliderend. Er zijn desalniettemin diverse locaties binnen het plangebied waar sprake is van ontwikkelingen. Het gebied tussen de A44 en de Rijksstraatweg is daar een voorbeeld van. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de gebiedsvisie beschreven. Het betreffende perceel behoort bij Helmus Spoelbedrijf. Dit type bedrijf past binnen de bestemming "Bedrijf" van het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen, omdat het in overeenstemming is met de begripsbepaling van 'bedrijf' in artikel 1 van de planregels. De volgende afweging is dat het bedrijf getypeerd kan worden als "bloembollendroog- en prepareerbedrijven" uit de staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Wij zijn het dan ook niet eens met de stelling dat dit bedrijf onder het overgangsrecht wordt gebracht. De eigenaren van het perceel hebben in een eerdere fase van het bestemmingsplanproces verzocht de mogelijkheden voor dit gebied te verruimen. Er is dan ook geen sprake van "een einde maken aan het gebruik" als wel van ruimere mogelijkheden bieden. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- c) De opgenomen maximale bouwhoogte van 12 meter sluit aan op de maximale toegestane hoogte van het hotel/casino. Ook voor veel andere percelen langs de A44 is de maximale bouwhoogte 12 meter vastgelegd in het bestemmingsplan. Een verlaging van deze hoogte wordt niet wenselijk geacht,

omdat het juist bij kan dragen aan intensief en duurzaam ruimtegebruik. Ook biedt het ondernemers meer flexibiliteit bij het bouwen. Het bebouwingspercentage van 30% vormt een belangrijke beperkende factor voor de ruimtelijke invulling van het bouwvlak. Momenteel is reeds een groot deel van dat toegestane percentage 'gebruikt' door de bestaande bebouwing in het gebied. Binnen het rood gearceerde ontheffingsgebied is een verhoging van dat bebouwingspercentage mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan is de verhoging van het bebouwingspercentage niet gemaximeerd. Om eventuele uitbreidingen in het gebied naast het hotel te beperken en daarmee tegemoet te komen aan de belangen van het hotel/casino, zal in het bestemmingsplan het volgende worden opgenomen. Het toegestane bebouwingspercentage van het bouwvlak waarin het ontheffingsgebied ligt, zal niet meer dan 60% mogen bedragen. Dit punt heeft tot aanpassing van het plan geleid.

#### **Terrein Helmus aan Rijksweg**

- d) Ten aanzien van de zienswijze dat er het bedrijf onder het overgangsrecht wordt geplaatst, verwijzen wij naar het gestelde hierover onder antwoord 9.b. Het bebouwingspercentage van 100% is van toepassing op het bouwvlak dat strak om de bestaande bebouwing is gelegd. Het bebouwingspercentage van 90% uit het voorontwerp was derhalve onjuist, omdat daarmee een deel van het gebouw (10%) onder het overgangsrecht zou worden gebracht. Er is voor dit bouwvlak in de huidige regeling geen uitbreiding in de lengte of breedte mogelijk, hetgeen in onze ogen gunstig is voor cliënten van AKD. De toegestane bouwhoogte bij betreffend bouwvlak is in de inspraakfase reeds beperkt door toepassing van een goothoogte, hetgeen de privacy en een betere lichttoetreding (ten opzichte van het voorontwerp) op het perceel van de cliënten van AKD veilig stelt. Wij hebben voor deze locatie gekozen alsnog aan te sluiten bij wat in het vorige bestemmingsplan mogelijk was: een goothoogte van 6 meter. Tevens is daarbij een nokhoogte van 8 meter opgenomen. Voor zover in uw ogen toch nog vermindering van privacy aan de orde zou zijn, of waardevermindering, geldt dat wij tegemoetkomingen in planschade behandelen wij conform afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het rijksmonument zijn wij van mening dat het creëren van een beschermd monumentaal ensemble in dit gebied door uitsluitend lage bebouwing toe te staan niet wenselijk is. Het rijksmonument wordt stedenbouwkundig als een solitair element gezien. In die visie voor de Warmonderweg (en Rijksweg) uit 2008 is de visie van de gemeente voor dit gebied beschreven. Deze is toegelicht in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- e) Het vigerende bestemmingsplan van het perceel van Helmus aan de Rijksweg 56a is bestemmingsplan "Agrarisch bedrijventerrein Rijksweg, 1<sup>e</sup> uitwerking", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 april 1988 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 12 juli 1988. In dat bestemmingsplan is een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter toegestaan. De stelling dat het rijksmonument bij benutting van alle omliggende bouw mogelijkheden wordt omsloten door 12 meter hoge bebouwing dient genuanceerd te worden. Zo waren er op grond van het geldende bestemmingsplan reeds veel bouw mogelijkheden rondom de woning. Verder is het niet zo dat overal rondom de woning bebouwing wordt toegestaan: er zijn nog verschillende 'gaten'. Ook speelt mee dat daar waar 12 meter hoge bebouwing wordt toegestaan, er daar rekening is gehouden met een stedenbouwkundig verantwoorde afstand ten opzichte van de woning. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.

#### **Terrein Leenen aan de Rijksweg 58**

- f) Het bouwvlak kan niet verder van de woning van cliënten af worden gesitueerd, omdat het bouwvlak exact op de achtergevel (vanaf de Rijksweg bezien) van de bestaande bebouwing is gelegd en wij dit gebouw niet willen wegbestemmen c.q. onder het overgangsrecht willen brengen. De eigenaren hebben vanwege de verkoop van het terrein verzocht een iets ruimere bedrijfsbestemming op te nemen. Dit sluit aan op de gemeentelijke visie voor de Warmonderweg en Rijksweg, zoals behandeld in paragraaf 2.3 van de toelichting. De vigerende bestemming is "Agrarische doeleinden met in hoofdzaak bloembollencultuur", waarbij kassen zijn toegestaan. Gelet op de zeer beperkte omvang van dit perceel is een gebruik in



lijn met de krappe bestemming in de toekomst zo goed als onmogelijk. Daarom staan wij achter de opgenomen bedrijfsbestemming in het ontwerp bestemmingsplan. Vanwege de woning van cliënten is de toegestane milieucategorie beperkt tot categorie 2. De toegestane bouwhoogte wordt aangepast van 8 meter bouwhoogte naar 6 meter goothoogte, wat in overeenstemming is met het vorige bestemmingsplan 'Agrarisch bedrijventerrein Rijksstraatweg' uit 1985. Daarnaast zal een maximale nokhoogte van 8 meter worden opgenomen. De afstand van 20 meter tot de woning wordt daarbij ruim voldoende bevonden, ook in relatie tot de nokhoogte van 8 meter. Dit punt heeft tot aanpassing van het plan geleid.

### **Kantoren**

- g) In artikel 3.3 is onder b de minimaal aan te houden afstand tussen woning en nieuwe bebouwing vastgelegd. Deze bedraagt 35 meter. Een verkleining van het bouwvlak is vanwege de wijzigingsbevoegdheid niet meer aan de orde. Echter, vanwege de verruimde afstandsmaat van 35 meter is de toezegging om het bouwvlak van de nieuwbouwlocatie te verkleinen wel nagekomen. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- h) Vanwege de afstand van 25 meter tussen het bouwvlak voor de kantoren en het perceel van cliënten en zelfs 50 meter tussen het bouwvlak voor kantoren en de woning, wordt een nadelige aantasting van het uitzicht en de privacy niet verwacht. Het bouwvlak van de kantoren ligt nu op 4 meter afstand van de toegangsweg naar de woning. Dit wordt uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt voldoende geacht. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.

Tijdens de hoorzitting bleken veel omwonenden ruimtelijke bezwaren te hebben tegen het eerder gehanteerde bebouwingspercentage van 80%. Naar aanleiding van de toelichting tijdens de hoorzitting is het bebouwingspercentage van 80% voor bedrijven, zoals opgenomen in de ontwerp nota van beantwoording daarom heroverwogen. Dit heeft ertoe geleid dat een maximaal bebouwingspercentage voor bedrijven van 60% zal worden opgenomen in de wijzigingsregels, waarmee deels tegemoet wordt gekomen aan het verzoek van de indiener van deze zienswijze.

Ten aanzien van het al dan niet toestaan van dakterrassen op bebouwing die op het wijzigingsperceel mag komen wordt het volgende overwogen. De beoogde functies op het wijzigingsperceel zijn commercieel en/of maatschappelijk. Een buitenruimte in de vorm van een dakterras is daarbij minder gebruikelijk, dan bij bijvoorbeeld woningen. Gelet op de beoogde functies en de ruimtelijke situatie ter plaatse kunnen wij ons daarom vinden in het verzochte verbod op dakterrassen op het perceel met wijzigingsbevoegdheid langs de Warmonderweg.

### **Toegangsweg**

- i) Wij zijn het met u eens dat een bestemming "Bedrijf" voor het toegangspad niet gepast is. De bestemming "Wonen" vinden wij echter ook niet geschikt. De meest passende bestemming is in onze ogen "Verkeer", daarom is die bestemming opgenomen. Dit punt heeft tot aanpassing van het plan geleid.

### **Reclamezuil**

- j) De mogelijkheid binnen de horecabestemming voor een reclamezuil waarop een logo kan worden geplaatst, zal in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarbij melden wij ten overvloede dat andere reclameuitingen in de vorm van spandoeken, evenementaankondigingen, overige reclames en dergelijke niet toegestaan zijn. Dit punt heeft tot aanpassing van het plan geleid.

### **Erfafscheiding**

- k) Voor erfafscheiding wordt in de gehele gemeente één lijn gehanteerd en dat is dat ze maximaal 2 meter hoog mogen zijn. Aan het verzoek kan daarom geen medewerking worden verleend. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.

### **Omvang bijgebouwen**

- l) Bij nameting is gebleken dat de 6 bestaande bijgebouwen een oppervlak hebben van iets minder dan 620 m<sup>2</sup>. Daarom zal in het bestemmingsplan 620 m<sup>2</sup> als uitgangspunt worden opgenomen. Dit punt heeft tot aanpassing van het plan geleid.

### **Geluidhinder en luchtkwaliteit**

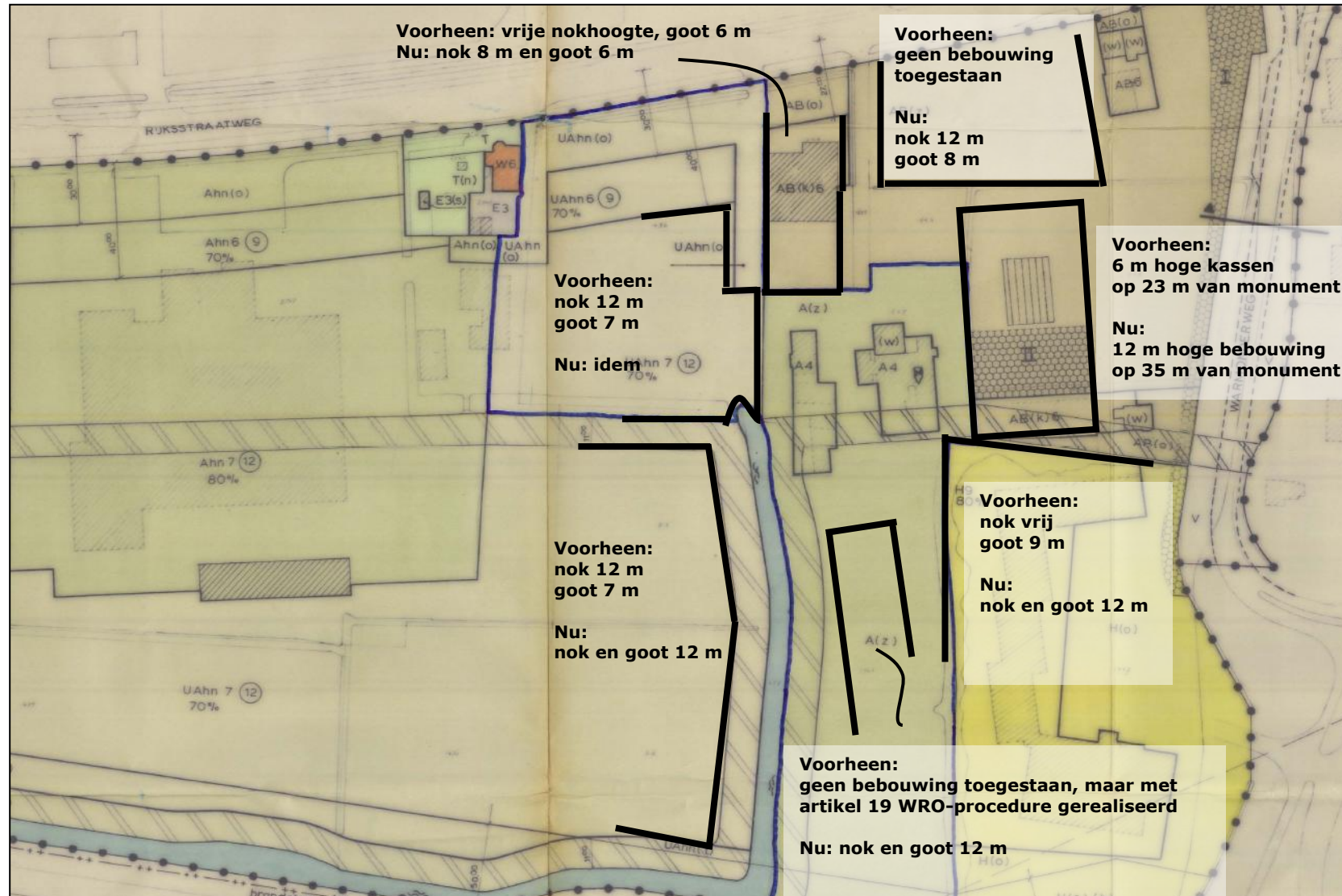
- m) Er is door Grontmij in het kader van bestemmingsplan bedrijventerreinen een algemene onderbouwing opgesteld ten aanzien van luchtkwaliteit. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de kantorenlocatie niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het een ontwikkeling is die vele malen kleiner is, dan de drempelwaarde waarbij een verslechtering van de luchtkwaliteit aan de orde zou kunnen zijn. De wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming betreft nog kleinschaligere verandering, waardoor die het noemen niet eens waard was. Er wordt immers van uitgegaan dat het huidige gebruik van de agrarisch bestemde percelen vergelijkbaar zal zijn met het gebruik van de percelen op grond van de nieuwe bestemming voor wat betreft de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een merkbare verslechtering van de luchtkwaliteit is voor de bedoelde locatie daarom niet aan de orde. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- n) De locatie kent een vrij hoge geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Rijksstraatweg en de Warmonderweg. Kantoren zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in zin van de Wet geluidhinder. Er vindt in dat kader dan ook geen toetsing van de gevelbelasting plaats. Het is juist dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook de geluidssituatie van niet-geluidgevoelige objecten beschouwd moeten worden indien daar gedurende langere tijd personen verblijven. Aangezien kantoorgebouwen, ook op zeer hoog geluidbelaste locaties, voldoende geluidwerend zijn te maken ten einde een acceptabel binnenniveau in de kantoorruimten te bereiken (maximaal 40 dB), is de vestiging op hooggeluidbelaste locaties in het algemeen niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening wat betreft het geluidaspect. De exacte noodzakelijke gevelwering wordt berekend in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- o) Uit het luchtkwaliteitonderzoek uit bijlage 3 van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen voor de woning op het gebied van geluid, omdat deze op voldoende afstand van genoemde nieuwe bedrijfsactiviteiten ligt. Zo is er bij de toegestane milieucategorieën in de omgeving rekening gehouden met de aanwezigheid van deze woning, waarmee een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.

Gelet op de toegelichte zienswijze tijdens de hoorzitting en de daarbij benoemde afstanden en hoogtes van de omliggende bebouwing is er een analyse gemaakt van de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen reeds bieden ten opzichte van wat in het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen mogelijk gemaakt wordt. Deze overzichtstekening is op de volgende bladzijde afgebeeld. Hieruit blijkt dat er ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen er slechts sprake is van een marginale toename van de bouwhoogtes.

*Conclusie: zienswijze 9 geeft aanleiding het bestemmingsplan deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## Overzichtskaart

Om inzicht te bieden in de veranderingen van bouwhoogtes rondom het rijksmonument aan de Rijksweg 60 en het Van der Valk hotel-restaurant worden hieronder de toegestane hoogtes uit de geldende bestemmingsplannen in beeld gebracht. Dit zijn eerder verleende, bestaande rechten.



Bewerkte uitsnede van de kaart bij bestemmingsplan Agrarisch bedrijventerrein Rijksweg (1985)

## **10. Zaaknummer 8705, DLA Piper inzake Kaag Resort**

Bij de verkoopinspanningen ten aanzien van de recreatie-appartementen in Kaag Resort, sedert medio 2010, is gebleken dat kandidaat-kopers geen enkel bezwaar hebben tegen het verbod op permanente bewoning, maar niet verplicht willen zijn om aan enkele andere verplichtingen te voldoen die voortvloeien uit eerdere afspraken met de gemeente. Zo zien kandidaat-kopers het niet zitten om hun recreatie-appartement te allen tijde te huur aan te moeten bieden en ervaren zij het ook als onredelijk dat voor het eigen gebruik van de appartementen bemiddelingskosten aan de commerciële exploitant zouden moeten worden betaald. Kaag Resort geeft aan dat de verkoop om die redenen stagneert met de huidige leegstand als gevolg. In een eerder verzoek aan de gemeenteraad d.d. 23 september 2011 is verzocht te bevorderen dat in het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Teylingen" een duidelijke(r), positieve bestemmingsomschrijving wordt opgenomen, die aansluit bij het recreatieve appartementengebouw zoals Kaag Resort dat graag zou zien. Dit zat ook – per abuis – in het voorontwerp in de vorm van de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie". Tegen deze bestemming waren geen inspraakreacties ingediend. Verzocht wordt de bestemming uit het voorontwerp alsnog op te nemen en de bindende voorwaarden betreffende bemiddelingskosten en verplichte verhuur aan te passen.

Tijdens de hoorzitting bracht indiener van de zienswijze nog het verzoek in om de tekst "bedrijfsmatige exploitatie van" uit de regels te halen, zodat het ook private recreatieappartementen kan betreffen zonder bedrijfsmatige exploitatie.

### **Beantwoording zienswijze 10**

De bestemming wordt conform verzoek aangepast.

De tekst "bedrijfsmatige exploitatie van" kan uit de regels worden geschrapt. Dit heeft geen effect op het verbod op permanente bewoning. Permanente bewoning is binnen de bestemming "Recreatie, verblijfsrecreatie" reeds uitgesloten op grond van de bestemmingsomschrijving in combinatie met het artikel met algemene gebruiksregels. In dat artikel staat dat het verboden is om de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.

Als signaalfunctie naar (kandidaat) kopers en gebruikers van de locatie Kaag Resort, zal het hiervoor genoemde verbod op permanente bewoning als volgt verder verduidelijkt worden:

- de term 'recreatiewoning' zal worden gedefinieerd in artikel 1 van de regels;
- de term 'permanente bewoning' zal worden gedefinieerd in artikel 1 van de regels, waarbij in elk geval de relatie wordt gelegd met: de inschrijving op dat adres én met een aaneengesloten verblijf van langer dan acht weken door eenzelfde persoon.
- in het artikel 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zal met een specifieke gebruiksregel de permanente bewoning van de appartementen expliciet worden verboden;

Bij deze wijzigingen in het bestemmingsplan kunnen de privaatrechtelijke overeenkomsten in overleg worden gewijzigd op het punt van de bedrijfsmatige exploitatie (de bedrijfsmatige verhuur, de tussenorganisatie en de boeteclausules). De privaatrechtelijke regeling biedt onder andere de garantie dat kopers altijd door de notaris erop gewezen zullen worden dat permanente bewoning niet toestaan is.

*Conclusie: zienswijze 10 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### **11. Zaaknummer 8803, bedrijfswoning Veerpolder 65**

Op basis van het geldende bestemmingsplan Veerpolder, artikel 6 Sportieve Recreatie, watersport etc. onder bouwwerken 2 lid b staat dat voor dienstwoningen het bepaalde in artikel 4 sub B.1. onder f van toepassing is. Hieruit blijkt dat er geen bouwregels oftewel maximale goot- en nokhoogte of inhoud gelden. In het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen wordt de goot- en nokhoogte gemaximeerd tot 3 meter goothoogte en 7 meter nokhoogte. De gemeente heeft meermaals aangegeven dat 500 m<sup>3</sup> de maximale inhoud voor bedrijfswoningen is op bedrijventerrein Veerpolder (conform artikel 17 lid 6 onder c van het vigerende bestemmingsplan Veerpolder). Inspreker is echter van mening dat dat alleen voor nieuwe bedrijfswoningen geldt, omdat artikel 4 sub B.1 van toepassing is. Verzocht wordt de goot- en nokhoogte dusdanig aan te passen dat uitbreiding/modernisering van de bedrijfswoning mogelijk wordt.

#### **Beantwoording zienswijze 11**

Uit de bij de zienswijze gevoegde tekening blijkt dat de gewenste goothoogte 6 meter is en de gewenste nokhoogte 7,5 meter. Gelet op de aangedragen argumenten kan aan het verzoek worden voldaan en daarom zal een goot- en nokhoogte worden opgenomen van respectievelijk 6 en 8 meter.

*Conclusie: zienswijze 11 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### **12. Zaaknummer 8814 inzake de mogelijke functies binnen de wijzigingsbevoegdheid aan de Warmonderweg**

Als eigenaar van het terrein aan de Warmonderweg ziet indiener van de zienswijze de huidige bestemmingsregeling te beperkend. Vanwege het huidige economische klimaat en de verwachting op korte en middellange termijn is hij kritisch over de marktopname van kantoor- en bedrijfsruimte die de wijzigingsbevoegdheid in de huidige vorm mogelijk maakt. Voor een kansrijke (her)ontwikkeling van deze locatie wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid te verruimen met de volgende functies: bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1, showroom, maatschappelijke dienstverlening, zorg, volumineuze detailhandel en horeca (waaronder congres- en vergaderfaciliteit).

*De toelichting die tijdens de hoorzitting werd gegeven op de ingediende zienswijze heeft geen nieuwe inzichten of argumenten ingebracht.*

#### **Beantwoording zienswijze 12**

De toegestane functies in de wijzigingsbevoegdheid zijn kleinschalige kantoren en bedrijven tot maximaal milieucategorie 2. Deze invulling is tot stand gekomen na een zorgvuldige analyse van de relevante omgevingsfactoren. Een hogere milieucategorie, in de vorm van categorie 3.1, wordt vanwege de woonbebouwing in de directe omgeving van de locatie niet haalbaar geacht. Via de afwijkingsregeling uit artikel 4.5.1 is het in bijzondere gevallen wel mogelijk om milieucategorie 3.1 in te passen op de locatie. Maatschappelijke dienstverlening (en zorg) zijn in onze ogen een geschikte toevoeging op deze locatie. Showroom en volumineuze detailhandel zijn dat niet, vanwege de gewenste hoogwaardige uitstraling wij deze entree van Sassenheim willen geven. Wij staan nog steeds achter de gebiedsvisie Warmonderweg uit 2008 en de kantorenvisie uit 2011, die een andere ontwikkeling voor ogen hebben voor het gebied dan nu wordt aangevraagd. Alleen maatschappelijke dienstverlening (en zorg) zijn te verenigen met die visies en die functies zullen daarom worden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid in de planregels. (Let op: relatie met zienswijze 5, **9g en 9h**)

*De beantwoording van de zienswijze is inhoudelijk niet veranderd door de mondelinge toelichting op de zienswijze tijdens de hoorzitting.*

*Conclusie: zienswijze 12 geeft aanleiding het bestemmingsplan ten dele aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### **13. Zaaknummer 8822 inzake bouwhoogtes en bestemmingsmogelijkheden Veerpolder 73 e.o.**

- a) De bouwhoogte van het gebouw rechts van de aanvoerweg is in het ontwerp bestemmingsplan gemaximeerd tot 10 meter. Verzocht wordt dit te verhogen naar 15 meter in verband met het aanbrengen van een verdiepingsvloer waar in de winter boten geplaatst kunnen worden. De verdiepingsvloer moet minimaal 6 meter hoog zijn vanwege de omvang van de grote schepen (18 meter lengte) die daar gestald worden. De hoogte van het huidige gebouw is 15 meter.
- b) De bouwhoogte van de eventueel te bebouwen haven is in het ontwerp bestemmingsplan 6 meter. Om dit rendabel te kunnen bebouwen, is een bouwhoogte van 15 meter noodzakelijk.
- c) Ter plaatse van de woonboot van inspreker in de Holle Mare is een bestemming R-DR opgenomen. Verzocht wordt om hier een gecombineerde bestemming (woonschepen en jachthaven) op te nemen voor het gebied tot aan het fietspad van de golfbaan en van de Grootte Sloot tot aan de uiterste grens van de vierde woonboot in de Holle Mare.

#### **Beantwoording zienswijze 13**

- a) De hoogte van het huidige gebouw mag conform de verleende bouwvergunning maximaal 15 meter hoog zijn. Deze hoogte zal daarom ook als de maximale bouwhoogte worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit punt leidt tot aanpassing van het plan.
- b) Uit landschappelijk oogpunt wordt op deze plek een bouwhoogte van 15 meter niet wenselijk geacht. Indien er concrete voornemens zijn om de haven te bebouwen met een hogere bouwhoogte dan in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakt is, dan dient onder andere aangetoond te worden hoe dit landschappelijk ingepast zal worden en dient te worden aangetoond dat er geen andere belemmeringen aanwezig zijn. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
- c) Voor alle woonschepen in de gemeente Teylingen zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Het opnemen van een gecombineerde bestemming zoals voorgesteld, is daarom op dit moment niet aan de orde. Wel zullen de delen van de kade die bij de woonschepen behoren buiten het bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen worden gelaten. Dit punt leidt tot aanpassing van het plan.

*Conclusie: zienswijze 13 geeft aanleiding het bestemmingsplan deels hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### **14. Zaaknummer 8546 inzake omgeving Veerweg 1 tot en met 4**

- a) De weergave van de Veerweg is op tekening 20111026.VPI van 26-10-2011 onjuist. De Veerweg loopt namelijk haaks op de Veerpolder en gaat direct met de bocht mee parallel aan de Veerpolder tot aan de tunnel onder de brug. Thans is de Veerweg getekend in de ontsluitingsweg Veerpolder 1 tot en met 5 en belendende appartementen. Dit is echter een eigen weg en een uitrit naar de Veerweg.
- b) Er is sprake van zeer gevaarlijke verkeerssituaties voor bewoners en bezoekers van de Veerweg rondom deze aansluiting, o.a. door het ontbreken van verkeersborden. Het is meer dan wenselijk de maximum snelheid van de Veerpolder terug te brengen naar 30 km/u.
- c) De woningen Veerweg 1 tot en met 4 worden aangegeven als woonbestemming, doch de garages zijn opgetekend als tuinbestemming, evenals het botenhuis van Veerweg 1. De tuinbestemming is in het artikel 11.2.1 omschreven als "geen gebouw zijnde", derhalve is de bestemming Tuin voor deze bebouwing onjuist.
- d) Het parkeren van voertuigen die relatie hebben met de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven is ronduit een ramp, daar deze, door het chronisch tekort aan parkeerplaatsen, gebruik maken van de Veerweg en het plantsoen naast de brug. Daar komt nog bij dat het vrachtverkeer met bestemming Veerpolder 1 tot en met 5 niet kan keren en derhalve achteruit het terrein moet verlaten. De overal geparkeerde auto's maken dit veelal lastig of

onmogelijk, waardoor de Veerweg afgesloten wordt. Verzocht wordt om parkeerplaatsen te creëren bijvoorbeeld in het plantsoen naast de brug en om in gebied dat groen moet blijven parkeren onmogelijk te maken.

- e) Ook het (uit)zicht is beperkt bij de aansluiting Veerweg-Veerpolder (vanwege de ligging onderaan de brug en in een bocht), wat het oversteken van de doorgaande weg gevaarlijk kan maken. Verzocht wordt de oversteekplaats voor fietsers duidelijker aan te geven en veiliger te maken.

#### **Beantwoording zienswijze 14**

- a) De ingediende opmerking is juist. De tekst "Veerweg" maakt deel uit van een onderliggende tekening waarop de straatnamen zijn weergegeven. Deze onderliggende tekening zal naar aanleiding van deze zienswijze aangepast worden. Het heeft in het kader van het bestemmingsplan echter geen betekenis en daarom leidt dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b) Wij zijn op de hoogte van de verkeerssituaties die zich in dit gebied voordoen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan daar echter niks aan veranderd worden. Aanpassing van dit kruispunt is niet opgenomen in de prioritering van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c) De ingediende opmerking is juist en het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- d) De weg naar Veerpolder 5a tot en met 5i is privé-terrein. Veel van de parkeerplaatsen bij deze bedrijven worden momenteel niet voor parkeren gebruikt, maar bijvoorbeeld voor opslag. Wij willen in dergelijke gevallen liever geen groen opofferen voor extra parkeerplaatsen op gemeentegrond. Daarom is het plantsoen nabij de Veerweg onlangs voorzien van dikke auto-werende boomstammen om daarmee het parkeren in het groen te voorkomen. Wij hebben in 2011 overleg gehad met de ondernemers over hoe eventuele extra parkeerplaatsen gefinancierd kunnen worden. Dat heeft echter nog niet tot een oplossing geleid. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- e) Het verbeteren van deze oversteekplaats kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Het gemeentelijke verkeer- en vervoerplan heeft de prioriteiten en budgetten voor verkeersmaatregelen vastgelegd. Onderhavige oversteekplaats valt niet binnen die prioriteiten. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Conclusie: zienswijze 14.c geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

#### **15. Zaaknummer 10716 inzake Veerpolder 53 e.o.**

- a) Het bevreemdt inspreker dat Veerpolder 55 de bestemming R-DR heeft gekregen en Veerpolder 49 niet, terwijl het in beide gevallen om een identieke overdekte botenloods met naastgelegen bedrijfswoning gaat. Verzocht wordt voor beide locaties naast de standaardbedrijfsactiviteit ook bedrijven toe te staan met een recreatief of sportief karakter.
- b) Voor wat betreft Veerpolder 53 is eerder met de gemeente besproken dat de nokhoogte van het huidige bedrijfsgebouw 8 meter bedraagt, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan slechts een hoogte is opgenomen van 5 meter. Een aanpassing naar minimaal de huidige hoogte was al toegezegd, maar is om onverklaarbare reden (nog) niet doorgevoerd. Verder blijft het verzoek staan om de maximale nokhoogte naar 9 of zelfs 12 meter te brengen, omdat beide buurpercelen Veerpolder 55 (9 meter) en Veerpolder 49 (12 meter) ook deze hoogtes kennen.

#### **Beantwoording zienswijze 15**

- a) In tegenstelling tot waar inspreker van uit gaat is het binnen de bestemming R-DR niet automatisch toegestaan de standaardbedrijfsactiviteiten van de bestemming Bedrijf uit te voeren. Echter, vanwege de aard van het gebied en het huidige gebruik van veel locaties, ligt een bedrijfsbestemming waarbij ook recreatie mogelijk is meer voor de hand. Daarom kan worden voldaan aan het verzoek. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

- b) De huidige hoogte van de loods zal in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ten aanzien van een hogere bouwhoogte wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie, waarin het volgende staat. "Het college van B&W van de gemeente Teylingen heeft op 24 november 2009 besloten onder strikte voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een dienstwoning aan de Veerpolder 53. (...) De tweede voorwaarde van het college was dat de aanvrager een totaalplan indient van de fysieke en ruimtelijke verbetering van het terrein inclusief de voormalige bedrijfswoning en de gevraagde nieuwe bedrijfswoning." Zonder het voldoen aan deze tweede voorwaarde van het indienen van een totaalplan voor de fysieke en ruimtelijke verbetering van het terrein kan de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan niet worden verhoogd.

*Conclusie: zienswijze 15 geeft aanleiding het bestemmingsplan deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

#### **16. Zaaknummer 10714 inzake 150 kV-leiding Leiden-Sassenheim**

- a) Op de verbeelding is de situering van de beheerstrook voor onze hoogspanningsverbinding niet geheel juist aangegeven. Wij verzoeken u dit in overeenstemming te brengen met de aangeleverde analoge en digitale tekeningen van de hoogspanningsverbinding.
- b) In artikel 19.1 staat dat er een beheerstrook geldt van 27 meter aan weerszijden van de leiding. Dit moet echter 27,5 meter zijn. Verzocht wordt de volgende tekst te hanteren: "... met een beheerstrook van 27,5 meter aan weerszijden van de hartlijn."
- c) In artikel 19.2.a zou de tekst bij voorkeur als volgt moeten luiden: "op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 meter."
- d) Op basis van de praktijkervaringen van de inspreker bij het door derden uitvoeren van werkzaamheden in de directe nabijheid van electriciteitswerken en/of in de beheerstrook wordt verzocht om ter meerdere zekerheid de vetgedrukte passages in artikel 19.4 aan te vullen / te wijzigen:
- sub a: het aanbrengen van **hoogopgaande** beplantingen en bomen;
  - nieuw sub d: **het aanleggen van watergangen en waterpartijen;**
  - nieuw sub e: **het aanleggen van oppervlakteverhardingen;**
  - nieuw sub f: **het plaatsen van onroerende goederen, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.**
- e) De omschrijving "... het leidingbelang daardoor niet onevenredig nadelig wordt geschaad" in de artikelen 18.3, 18.4.3, 19.3 en 19.4.3 wordt te vrijblijvend geacht. Verzocht wordt genoemde artikelen aan te vullen met de tekst: "Hiervoor moet schriftelijke toestemming worden verkregen van de leidingbeheerder."
- f) Verzocht wordt in de regels en/of toelichting in te gaan op de relatie tussen hoogspanningsverbindingen en windturbines.

#### **Beantwoording zienswijze 16**

- a) De verbeelding zal conform verzoek worden aangepast.
- b) Het plan zal conform verzoek worden aangepast.
- c) Het plan zal conform verzoek worden aangepast.
- d) Het plan zal conform verzoek worden aangepast met dien verstande dat het zal gebeuren op basis van de voorbeeldteksten uit de Teylingse standaard, zoals vastgelegd in het Handboek bestemmingsplannen.
- e) Het plan zal conform verzoek worden aangepast.
- f) De passage uit de zienswijze over dit onderwerp zal worden opgenomen in de toelichting.

*Conclusie: zienswijze 16 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*



## 17. Zaaknummer 8932 inzake locatie hoek Warmonderweg-Rijksstraatweg

- a) De kavel met kantoorbestemming is in het ontwerp bestemmingsplan gesplitst in twee bouwvlakken ieder met hun eigen maximale goot- en bouwhoogtes en beiden met een maximaal bebouwingspercentage van 40%. De scheidingslijn is daarbij nu echter zo getrokken dat de beoogde kantoorbebouwing op de hoek Rijksstraatweg-Warmonderweg uiteindelijk toch niet passend bestemd lijkt vanwege het relatief lage gehanteerde bebouwingspercentage en relatief klein bouwvlak. Gelieve daarom de scheidingslijn tussen de bouwvlakken te verschuiven conform de bij de zienswijze aangeleverde tekening. Daarmee kan het maximale bebouwingspercentage voor beide bouwvlakken beperkt blijven tot 40%. Het alternatief is om de bouwvlakken gelijk te houden, maar het maximale bebouwingspercentage voor het noordelijke bouwvlak te verhogen naar 70%.
- b) Verzocht wordt om in de zone tussen de bouwvlakken van de kantoorbestemming en de erfbestemming van de belendende woning Rijksstraatweg 68 kleinschalige erfbouw te kunnen realiseren. Dit ten behoeve van eventuele fietsenstallingen en/of bergingen voor de kantoren en ten behoeve van het reeds aanwezige nutsvoorzieningsgebouwtje van KPN, dat door de bouwgrens heen staat. Verzocht wordt de planregels hierop aan te passen.
- c) Geconstateerd is dat er op dit moment geen concrete vraag naar zelfstandige kantoren is. Inspreker is nog steeds van mening dat woningbouw een goed verantwoorde stedenbouwkundige invulling zou kunnen zijn. Derhalve wordt bezwaar aangetekend tegen het feit dat ter plaatse slechts kantoorbebouwing is toegestaan. Inspreker ziet dit graag aangevuld met een woonbestemming voor liefst het gehele perceel, doch in ieder geval voor het zuidelijke bouwvlak.

Tijdens de hoorzitting heeft de indiener van de zienswijze de punten uit de ingediende zienswijze herhaald en daaraan nog twee punten toegevoegd. Het eerste punt is dat hij zich niet kan vinden in het verbod op dakterrassen. Voor zover het verbod gehandhaafd zou blijven, stelt hij dat het verbod ook zou moeten gelden bij de naastgelegen woning Rijksstraatweg 68. Het tweede punt betreft het verzoek om verbreding van functies met maatschappelijk en bedrijven, zoals dat op het erachter gelegen perceel met wijzigingsbevoegdheid ook is toegestaan.

### Beantwoording zienswijze 17

- a) De gemaakte opmerking is terecht. Vanwege deze zienswijze en die van de bewoners van het naastgelegen perceel (zie zienswijze 8 van deze ontwerp nota van beantwoording) is ervoor gekozen om het gedeelte achter de woning Rijksstraatweg 68 qua bouwmogelijkheden te beperken door daar geen bebouwing toe te staan en in combinatie daarmee het bebouwingspercentage van het noordelijke bouwvlak met de bestemming kantoor te verhogen tot 70%. (Let op: relatie met zienswijze 8)
- b) De erfbouwingsregeling zoals die voor woningen geldt, zal ook bij de kantoorbestemming worden opgenomen.
- c) Woningbouw achten wij op de betreffende locatie ongewenst. Het sluit niet aan bij de visie Warmonderweg uit 2008 en ook niet bij de kantorenvisie uit 2011. Beide visies houden rekening met de hoge milieubelasting van het gebied, de belangrijkste reden waarom woningbouw op deze locatie ongewenst is.

Als reactie op de tijdens de hoorzitting ingebrachte punten is het volgende overwogen. Een verbreding van de toegestane functies is op deze locatie slechts beperkt mogelijk. Alleen een verbreding met maatschappelijke functies vinden wij op deze locatie langs de Rijksstraatweg inpasbaar. Omdat dit nog passend wordt geacht binnen de gemeentelijke visie voor dit deelgebied aan de Rijksstraatweg.

Ten aanzien van de dakterrassen is het volgende overwogen: gelet op de te verwachten ruime omvang en gezien de functie van de nieuw te realiseren kantoorbebouwing is een dakterras aan de Rijksstraatweg 68 geen belemmering voor de privacy voor de naastgelegen kantoorpanden, terwijl dat

andersom wel het geval zou kunnen zijn. Bovendien betreft de Rijksstraatweg 68 een bestaande woning met bestaande rechten op een dakterras. Een verbod op een dakterras aan de Rijksstraatweg 68 is daarom niet aan de orde en het verbod op dakterrassen bij de nieuwe kantoorbebouwing blijft gehandhaafd.

De bij de hoorzitting ingebrachte punten leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Conclusie: zienswijze 17 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

#### **18. Zaaknummer 9066 inzake de bebouwingsmogelijkheden van Veerpolder 21 en 23**

- a) Uitbreiding van de bedrijfswoning stuit op bezwaren qua oriëntatie, qua ligging op het perceel, qua indeling en qua bouwconstructie. Om die reden wordt sloop en herbouw overwogen. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is waar de planvorming uiteindelijk op uit zal komen, wordt verzocht de maximale goot- en nokhoogte te verhogen tot 4 en 8 meter en een groter aanduidingsvlak voor de bedrijfswoning op te nemen. Daarmee blijven beide opties mogelijk, verbouw of herbouw. Eén en ander conform bij de zienswijze gevoegde tekening.

Tijdens de hoorzitting is toegelicht dat de bij de zienswijze gevoegde tekening uitging van een breedte van 17 meter voor het aanduidingsvlak voor de bedrijfswoning. Hoewel deze wijziging is doorgevoerd op de verbeelding, is de breedte van 17 meter niet aangehouden. Daardoor worden de eigenaren van het perceel beperkt bij hun nieuwbouwplan en wordt verzocht de breedtemaat van 17 meter alsnog over te nemen.

- b) Het vigerende bestemmingsplan stond een bebouwingspercentage van 80% toe met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De bestaande bedrijfsbebouwing is in het ontwerp bestemmingsplan met een strak bebouwingsvlak geregeld, waardoor er uitsluitend uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte bestaan. Daarnaast wordt vermeld dat de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen goothoogte van 3 meter niet klopt en te laag is. Verzocht wordt een bouwvlak op het gehele perceel toe te staan met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Eén en ander conform bij de zienswijze gevoegde tekening.

#### **Beantwoording van zienswijze 18**

- a) De verzochte goot- en nokhoogte zijn akkoord. Tevens zal een ruimer bouwvlak worden opgenomen waarbinnen de bedrijfswoning kan worden uitgebreid of vernieuwd. Vanwege de krappe bemetingen van de ontsluitingswegen rond het perceel is echter een kleiner bouwvlak aangehouden dan op de bij de zienswijze ingediende tekening was aangegeven.

Het aanduidingsvlak van de bedrijfswoning zal worden verbreed, zodat de gevraagde 17 meter breedte mogelijk is.

- b) Het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veerpolder" staat inderdaad een bebouwingspercentage van 80% toe over een ruim bouwvlak met een maximale goothoogte van 6 meter. Er is geen maximale bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan gedefinieerd, maar bij toepassing van een kap als dakafdekking zou een nokhoogte van circa 9 meter goed mogelijk zijn. Daarom zal het bestemmingsplan conform verzoek worden aangepast.

*Conclusie: zienswijze 18 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### **19. Zaaknummer 9062 inzake Rijksweg 59 e.o.**

- a) Verzocht wordt om ten behoeve van de noordelijke uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf aan de Rijksweg 59 de bestemmingsplangrens op te schuiven en de bedrijfsbestemming uit te breiden conform de bij de zienswijze ingediende tekening.

Tijdens de hoorzitting werd aangegeven dat het naastgelegen terrein inmiddels aangekocht kan worden, waardoor de uitbreidingswens concreter is dan voorheen.

- b) Verzocht wordt om indien het vorige punt onverhoopt niet gehonoreerd zou worden, de bebouwingscontour van de bedrijfsbebouwing tot aan de noordelijke erfgrans te laten lopen (met een gebouwhoogte van 12 meter) en ter plaatse een grotere aanduidingscontour "(bw)" te voorzien. Eén en ander teneinde de dan beoogde uitbreiding toch nog mogelijk te maken.
- c) Eerder is verzocht het kantoor aan de Oosthoutlaan nr. 4 conform het huidige gebruik een eigen aanduiding te geven. Inspreker is van mening dat het huidige gebruik ter plaatse (stedenbouwkundig) verantwoord is, zeker ook gelet op de andere bestemmingen tot zelfstandige kantoren in de omliggende omgeving. Een nieuw bestemmingsplan is dan juist het moment om het passend te regelen.

### **Beantwoording van zienswijze 19**

- a) Het provinciale beleid uit de structuurvisie Visie op Zuid-Holland heeft de locatie van de beoogde uitbreidingsmogelijkheid aangewezen als stads- en dorpsgebied en niet als bedrijventerrein. Op grond hiervan is het betreffende perceel in het bestemmingsplan Sassenheim-West dat in maart 2012 in de gemeenteraad behandeld is conform het huidige gebruik agrarisch bestemd. Ondanks de uitwerking van het verzoek met tekeningen, is dat onvoldoende om een positieve bedrijfsbestemming voor het perceel op te kunnen nemen. Dit punt leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

Uit nader ambtelijk overleg met de initiatiefnemer op 11 juli 2012 is gebleken dat de uitbreiding uitsluitend een parkeerterrein betreft. Dit is op de betreffende locatie ruimtelijk goed inpasbaar. Er is bij deze functie geen sprake van strijdigheid met het provinciale beleid. Het plangebied van bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen zal daarom verruimd worden met een 35 meter brede strook ten behoeve van parkeren. Dit bij de hoorzitting ingebrachte punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b) De bebouwingscontour zal verruimd worden in noordelijke richting en daarin zal dan een ruimere aanduiding bedrijfswoning worden opgenomen.
- c) Wij zijn het niet eens met de indiener van de zienswijze dat er sprake is van een verantwoord gebruik door derden. Bij de aanvraag om ter plaatse kantoorruimte te realiseren is dit destijds toegestaan, aangezien het een bedrijfsgebonden kantoor betrof. Voor een zelfstandig kantoor zou een andere afweging gemaakt zijn en deze andere afweging wordt ook nu gemaakt. Aangezien de locatie direct naast een tankstation met LPG-verkoop gelegen is, is er sprake van een ongunstige externe veiligheidssituatie waardoor zelfstandige kantoren ongewenst zijn op deze plek. Daarnaast is uit onderzoek uit 2011 van adviesbureau Stec gebleken dat er slechts een zeer beperkte vraag naar zelfstandige kantoren in de gemeente Teylingen is. Het college van burgemeester en wethouders kiest ervoor om aan die vraag tegemoet te komen op de locatie op de hoek Rijksweg-Warmonderweg. Voor eventuele andere zelfstandige kantoorlocaties geldt dat daar ook een planologische afweging heeft plaatsgevonden. Dat feit doet dus niks af aan de ongewenstheid van zelfstandige kantoren op het terrein van de indiener van de zienswijze. Dit punt leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

*Conclusie: zienswijze 19 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **20. Zaaknummer 9067 inzake Sauna Warmond, Veerpolder 4**

De bouwhoogte van het bedrijfsgebouw is conform verzoek aangepast aan de bestaande hoogte (van 6 naar 7 meter), maar de bebouwingscontour is niet zodanig uitgebreid tot aan de straat dat de bedrijfswoning ook daarbinnen is komen te vallen. Wel is de maximale bouwhoogte van de bedrijfswoning op de verbeelding verlaagd van 9 naar 7 meter (gelijk aan de nieuwe hoogte van de bedrijfsbebouwing), waar de bestaande woninghoogte nu 9 meter is. Verzocht wordt de bouwhoogte van de bedrijfswoning weer terug aan te passen aan de in het voorontwerp bestemmingsplan aangehouden maatvoering (max. goothoogte 6 meter, max. bouwhoogte 9 meter).

### **Beantwoording zienswijze 20**

De bouwhoogte zal conform verzoek worden aangepast.

*Conclusie: zienswijze 20 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **21. Zaaknummer 9076 inzake Hoofdstraat 20, Jagtlustkade 22 en Warmonderweg 1 tot en met 7**

- a. In de inspraakfase is aangegeven dat de gemeente de bedrijfscontour "b≤3.2" niet dusdanig wilde aanpassen dat het nieuw aangelegde parkeerterrein achter de percelen Hoofdstraat 24 en 26 ook binnen de bedrijfscontour zou komen te liggen. Dit omdat het parkeerterrein een buffer vormt tussen de woningen en de bedrijvigheid. De bufferwerking hangt volgens inspreker niet af van de bedrijfscategorie, maar van het feit dat het parkeerterrein conform de planregels uitsluitend voor parkeren gebruikt mag worden. Daarnaast gelden ter plaatse gewoon de voor het bedrijf geldende geluidnormen. Omdat het parkeerterrein speciaal is aangelegd ten behoeve van de bedrijfsbebouwing van inspreker (met bedrijfsbestemming en categorie b≤3.2) dient het betreffende parkeerterrein derhalve ook binnen de eigen bedrijfscontour van het bedrijf te liggen en niet binnen de contour van de andere naastgelegen bedrijfsbebouwing die niet tot het bedrijf van inspreker behoort. In het reeds vastgestelde postzegelbestemmingsplan voor deze locatie heeft dit parkeerterrein ook reeds de bestemming "b≤3.2" gekregen.
- b. Voor de percelen Warmonderweg 5 en 7 is in de inspraakfase reeds verzocht om ook de aanduidingscontour "(k)" op te nemen, zodat in de toekomst ook eventuele zelfstandige kantoren op de locatie gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit zou de uitstraling van het industrieterrein vanaf de Warmonderweg er zeker niet minder op maken en sluit ook aan bij de uitslag van de workshop over gewenste kantoorlocaties in Teylingen. Om op het moment van herbouw meer mogelijkheden te hebben, is het wenselijk om naast de hoofdbestemming bedrijf, ook zelfstandige kantoren te kunnen realiseren.
- c. Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is de waterkering op het perceel dusdanig verplaatst dat deze de bestaande sloot volgt die dwars over het terrein van inspreker loopt. Dit in afwijking van de verbeelding van zowel het voorontwerp bestemmingsplan als van het vigerende bestemmingsplan, waarop deze waterkering in het verlengde van de Jagtlustkade loopt. In de feitelijke situatie ter plaatse is echter niets veranderd, terwijl deze nieuwe plaats van de (theoretische) waterkering een uiterst belemmerende werking heeft op de toekomstige bouwmogelijkheden ter plaatse. Verzocht wordt daarom de aanduiding waterkering naar de oorspronkelijke positie terug te plaatsen.

**De toelichting die tijdens de hoorzitting werd gegeven op de ingediende zienswijze heeft geen nieuwe inzichten of argumenten ingebracht.**

### **Beantwoording zienswijze 21**

- a. Aangezien het parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van parkeren mag worden gebruikt, is er in feite geen milieucategorie aan de orde. Er wordt ook vanuit gegaan dat om die reden inderdaad de buffer tussen bedrijfsactiviteiten en woningen voldoende is. Omdat in het vigerende postzegelbestemmingsplan aan het gehele terrein van inspreker categorie 3.2 is toegekend inclusief het parkeerterrein, zal het bestemmingsplan op dit punt conform verzoek worden aangepast.
- b. De beantwoording in de inspraakfase blijft onverkort van kracht en deze luidde als volgt: *"de gemeente ziet geen aanleiding om op deze bedrijfslocatie met een aparte aanduiding ook (zelfstandige) kantoren mogelijk te maken. Binnen de bedrijfsbestemming is ruimte om bedrijfsgebonden kantoren te realiseren en dat volstaat op deze plek."* Ter nadere onderbouwing kan nog het volgende hieraan worden toegevoegd. Er heeft in 2011 een onderzoek naar de behoefte aan kantoren plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Stec. Uit dit onderzoek bleek dat er op diverse plekken op de bedrijventerreinen plannen bestonden voor kantoorfuncties. De oppervlakte van deze plannen was ongeveer 4x de behoefte. Dit is voor ons reden om zeer terughoudend om te gaan met verzoeken om zelfstandige kantoren te realiseren. Omdat Warmonderweg 5 en 7 in het provinciale beleid als bedrijventerrein zijn aangemerkt, wordt dit gebied minder geschikt geacht voor kantoren dan de overzijde van de Warmonderweg. Voor deze overzijde is in het provinciale beleid immers een meer gemengde invulling mogelijk (dorpsgebied). Dit punt heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.
- c. Dit punt zal conform verzoek worden aangepast.

**De beantwoording van de zienswijze is inhoudelijk niet veranderd door de mondelinge toelichting op de zienswijze tijdens de hoorzitting.**

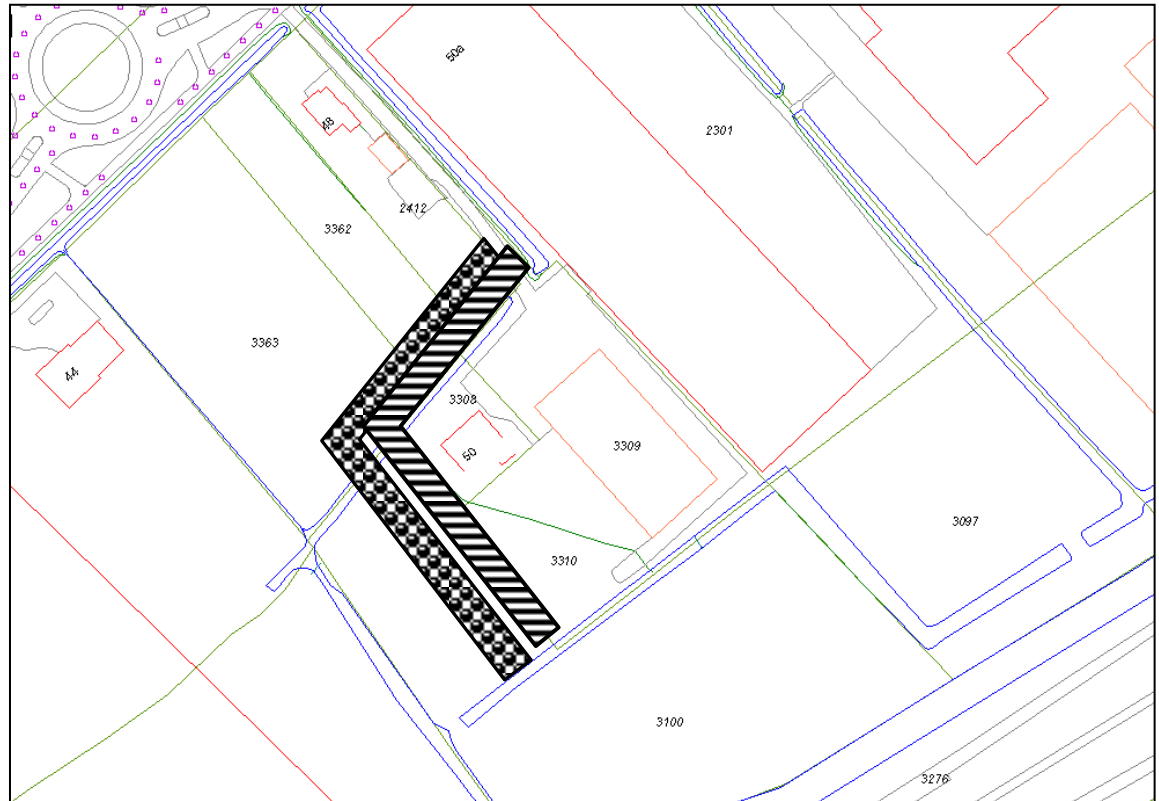
*Conclusie: zienswijze 21 geeft aanleiding het bestemmingsplan deels aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### **22. Zaaknummer 8296 inzake Rijkstraatweg 50**

- a. Inspreker heeft in de inspraakfase verzocht rekening te houden met zijn uitzicht en privacy en de bouwmogelijkheden rondom de bedrijfswoning. Het ontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding daarvan aangepast, maar slechts voor de bij inspreker in eigendom zijnde percelen. Waar het inspreker om gaat is dat hij op de aan zijn percelen grenzende percelen op een afstand van 1 meter geconfronteerd kan worden met 12 meter hoge bebouwing. Verzocht wordt dan ook om in de regels en op de verbeelding het bebouwingsvlak en/of de regels zodanig aan te passen, dat bij bebouwing van de aan de percelen van inspreker grenzende percelen een grotere afstand dan 1 meter dient te worden aangehouden tot de perceelsgrenzen van de percelen B3308 en B3310.
- b. Verder wordt verzocht de bebouwingshoogte van naastgelegen percelen te verlagen, zodat inspreker niet tegen een muur van 12 meter aan komt te kijken.
- c. Tevens wordt verzocht de bebouwingsmogelijkheden voor perceel B3308 te herstellen.

### Beantwoording zienswijze 22

- a. De afstand van de voorgevel van de bedrijfswoning tot aan de voorste perceelsgrens bedraagt circa 11 meter. De afstand van de rechterzijgevel (vanaf de Rijksweg gezien) tot aan de dichtstbijzijnde zijdelingse perceelsgrens bedraagt circa 8 meter. Gelet op deze beperkte afstanden zal aan deze twee zijden op de naastgelegen percelen een bouwbeperking opgelegd worden. Het bouwvlak zal dusdanig worden ingetekend dat op het gestippelde/gearceerde deel uit nevenstaande afbeelding deels beperkt en deels niet gebouwd mag worden. De breedte van de niet te bebouwen strook bedraagt 5 meter en deze ligt tegen het perceel van inspreker (gearceerde strook op nevenstaande afbeelding). Daarna zal een strook van 5 meter breedte worden opgenomen waar de bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 6 meter (gestippelde strook op nevenstaande afbeelding). Nevenstaande tekening is niet op schaal en dient slechts ter illustratie. Vanwege de ruime afstand vanaf de bedrijfswoning en de tuin tot de overige naastgelegen percelen wordt een dergelijk beperking aan de overige zijdes niet noodzakelijk geacht.
- b. De bouwhoogte is beperkt zoals onder a hierboven is beschreven.
- c. De in het ontwerp toegevoegde onbebouwde ruimte rondom de bedrijfswoning (ten opzichte van het voorontwerp) zal worden verwijderd en de bouwmogelijkheden uit het voorontwerp bestemmingsplan zullen voor dit deel van het perceel worden teruggebracht.



*Conclusie: zienswijze 22 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

### 23. Zaaknummer 8634 inzake bedrijventerrein Dinsdagse Wetering / Greenib

- a. Greenib Onroerend Goed heeft een masterplan ontwikkeld voor haar bedrijventerrein met uitbreidingsmogelijkheden en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (door meer logische ordening, groenzones en natuurlijke waterpartijen). Belangrijke afwijkingen zijn onder andere:
- vergroting bestemmingsvlak bedrijfsterrein;
  - andere waterloop naar de sloot tussen het bedrijfsterrein en het spoor;
  - andere plaats van een (in het huidige bestemmingsplan mogelijke) reclamemast;
  - andere situering wegen en waterlopen.

- b. Ten aanzien van artikel 4 "Bedrijf" wordt aangenomen dat per vestiging een maximum van 3.000 m<sup>2</sup> kantoor mogelijk is.
- c. Ten aanzien van artikel 4 "Bedrijf" wordt aangenomen dat de bestemming ook groen, water, infra en parkeren mogelijk, zoals benodigd voor het functioneren van bedrijven.
- d. Bij de aanduiding "sb-odh" is in het ontwerp bestemmingsplan 400 m<sup>2</sup> detailhandel mogelijk gemaakt, verzocht wordt dit uit te breiden tot 600 m<sup>2</sup>.

#### **Beantwoording zienswijze 23**

- a. Het masterplan gaat uit van een verruiming van het bestaande bedrijventerrein in zuidelijke richting (invulling van de 4<sup>e</sup> kwadrant). Wij kunnen ons op hoofdlijnen in principe ook in deze visie vinden. Het sluit bovendien aan op hetgeen hierover al is vastgelegd in de gemeentelijke Toekomstvisie en de structuurvisie Holland-Rijnland. Daarom zal deze uitbreiding ook in de gemeentelijke structuurvisie worden opgenomen. Er kan op dit moment echter geen medewerking aan worden verleend, omdat het initiatief nog onvoldoende concreet is en met name omdat het initiatief nog onvoldoende onderbouwd is door middel van de diverse wettelijk verplichte onderzoeken. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. Bij kantoren moet op grond van het provinciale beleid onderscheid worden gemaakt tussen bedrijfsgebonden kantoren en zelfstandige kantoren. Bedrijfsgebonden kantoren zijn op bedrijventerreinen toegestaan voor zover er een directe link is met de ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten (productie, ambacht, opslag e.d.) tot een maximum 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte en mits maximaal 3.000 m<sup>2</sup>. Zelfstandige kantoren zijn op bedrijventerreinen uitsluitend toegestaan indien dit kleinschalige kantoren betreft van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging. In het geval van bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen zijn deze voorwaarden binnen de bestemming bedrijf overgenomen. De veronderstelling dat per vestiging een maximum van 3.000 m<sup>2</sup> or mogelijk is, geldt dus alléén voor bedrijfsgebonden kantoren die een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 6.000 m<sup>2</sup> bvo hebben. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. In artikel 4.1.x zijn de genoemde functies opgenomen. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- d. Over deze aanduiding hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen inspreker, het bedrijf dat er gebruik van zal maken en de gemeente. De maat van 400 m<sup>2</sup> is aangegeven door het bedrijf dat de ondergeschikte detailhandel wil gaan realiseren. Aangezien er geen nieuwe argumenten worden aangedragen waarom dit groter zou moeten worden, wordt geen medewerking aan dit verzoek verleend.

*Conclusie: zienswijze 23 geeft geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

#### **24. Zaaknummer 8845 inzake ondergeschikte horeca bij Olympia Charters**

Inspreker heeft geconstateerd dat zijn vergunning Drank- en Horecawet vanuit het oude bestemmingsplan Veerpolder niet is meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Verzocht wordt dit aan te passen.

#### **Beantwoording zienswijze 24**

Aangezien er in 2009 een ontheffing is verleend voor het hebben van een horecagelegenheid aan de Veerpolder 67a zal het bestemmingsplan op dit punt worden aangepast.

*Conclusie: zienswijze 24 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **25. Zaaknummer 7771 inzake (bedrijfs)woning Jagtlustkade 1c**

Inspreker geeft aan dat bij Jagtlustkade 1c in het ontwerp bestemmingsplan alleen de bestemming bedrijf is opgenomen. Dit zou bedrijf met bedrijfswoning moeten zijn.

### **Beantwoording zienswijze 25**

De bedrijfswoning zal conform verzoek worden opgenomen.

*Conclusie: zienswijze 25 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **26. Zaaknummer 8024 inzake horecalocatie nabij NS-station Sassenheim**

McDonald's wil een restaurant openen nabij NS-station Sassenheim. Voor enkele terreinelementen biedt het bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden. Verzocht wordt om voor onder andere de menubakken, welkom/tot ziens borden en een hoogtebegrenzer de bouwhoogte in het bestemmingsplan te verhogen. Deze terreinelementen zijn tot 6,5 meter hoog en daarmee hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane 3 meter. Daarmee zouden ze in strijd zijn met artikel 7.2.1 lid e en artikel 7.2.2 lid d.

### **Beantwoording zienswijze 26**

Er zal binnen de bestemming horeca voor het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van horeca – restaurant" (sh-res) ten aanzien van de bouwwerken een maximale hoogte worden toegestaan van 4 meter (aanpassing van artikel 7.2.2 lid d). Voor de toe te passen overkapping (DTC Canopy) zal ook een hoogte van 4 meter worden opgenomen (aanpassing van artikel 7.2.1 lid e). Tevens zal er één bouwwerk worden toegestaan tot een maximale hoogte van 7 meter (in verband met de DT-1 totem) (aanvulling bij artikel 7.2.2).

*Conclusie: zienswijze 26 geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.*

## **27. Zaaknummer 8802 inzake bedrijfswoning Rijkstraatweg 56b**

- a. Inspreker verzoekt om zijn bedrijfswoning te bestemmen als reguliere burgerwoning met een woonbestemming, omdat het naastgelegen pand Rijkstraat 54 ook als zodanig is bestemd. Verder zou bedrijfsuitbreiding op een andere locatie aan de orde kunnen zijn. Verkoop van het bedrijf zal zeker makkelijker zijn, wanneer het woonhuis een particuliere bestemming heeft en dus losgekoppeld is van het bedrijf.
- b. Verder verzoekt inspreker de maximale goothoogte van perceel met nummer 56b te maximaliseren tot 8 meter, zodat meer volume op hetzelfde aantal vierkante meters mogelijk wordt voor het gezin met 3 kinderen en mogelijk meer.
- c. Aangezien de maximale bouwhoogte van het perceel met huisnummer 58 volgens het ontwerp bestemmingsplan 8 meter is, wordt verzocht om deze bouwhoogte ook toe te staan voor perceel met huisnummer 56a.

### **Beantwoording zienswijze 27**

- a. Er is in de gemeente Teylingen een beperkt aantal bedrijfswoningen bij bedrijfskavels. Omdat er tegenwoordig nog maar zelden wordt meegewerkt aan nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, mede als gevolg van provinciaal beleid, is het ongewenst om de bedrijfswoning aan de Rijkstraatweg 56b om te vormen tot reguliere burgerwoning. Er zijn immers bedrijven die vanwege hun aard over een bedrijfswoning willen beschikken. Die mogelijkheid wordt weggenomen bij aparte verkoop van de bedrijfswoning. Bovendien is het de bedoeling om voor het gebied langs de Rijkstraatweg



een verbreding en verruiming aan bedrijfsfuncties mogelijk te maken. Extra reguliere burgerwoningen kunnen dat beperken en dat is op dit moment niet gewenst. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.

- b. Voor alle woningen aan de Rijkstraatweg is de feitelijke situatie op de verbeelding opgenomen en de meeste woningen in dit gebied hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. Dit geeft een bepaald stedenbouwkundig beeld waar wij voor wat betreft de woningen aan vast willen houden. Omdat het uitbreidingsplan van inspreker onvoldoende concreet en onvoldoende gemotiveerd is, kan daarom geen medewerking aan het verzoek worden verleend. Daarnaast is het zo dat er diverse uitbreidingsmogelijkheden vergunningsvrij zijn, waarmee inspreker wel aan een groter volume kan komen, zonder dat dit de nadelige stedenbouwkundige consequenties heeft uit het voorstel van inspreker. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- c. In het ontwerp bestemmingsplan is voor het perceel met huisnummer 56a een nokhoogte van 12 meter en een goothoogte van 7 meter vastgelegd. Dit biedt ruimere bouwmogelijkheden dan wanneer 8 meter als bouwhoogte wordt opgenomen conform het verzoek van de inspreker. Daarom gaan wij er van uit dat dit per abuis anders door inspreker is geïnterpreteerd. De ruimere bouwmogelijkheden worden daarom gehandhaafd. Dit punt heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.

*Conclusie: zienswijze 27 geeft geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

#### **28. Zaaknummer 9730 inzake detailhandel volumineuze goederen en kantoren**

- a. De provincie Zuid-Holland heeft op 19 januari 2012 per e-mail een zienswijze ingediend. Deze betreft de begripsomschrijving van detailhandel in volumineuze goederen die op enkele punten niet conform de Verordening Ruimte artikel 9 lid 3 en 4 is. Dit hangt samen met artikel 1.42, artikel 4 lid 1 onder h, i en p uit het bestemmingsplan.
- b. Voor de wijzigingsbevoegdheid naar bedrijven (cat. 2) en kantoren dient conform de Verordening Ruimte artikel 7 te worden opgenomen dat het om kleinschalige kantoren gaat tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo per gebouw.

#### **Beantwoording zienswijze 28**

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend en wordt daarom niet inhoudelijk behandeld. Wel is bekeken in hoeverre de opgeworpen vragen in het kader van de ambtshalve aanpassingen verwerkt kunnen worden. Dit is deels het geval voor punt a. Voor punt b geldt dat er in onze ogen in plaats van 'per gebouw' moet worden gelezen 'per vestiging', zoals dit ook is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Daar voldoen wij aan.

#### **29. Zaaknummer 11679 inzake bedrijfs- en recreatiebestemming Veerpolder**

De zienswijze is mondeling op 25 januari 2012 ingediend door de ondernemer die gevestigd is aan de Veerpolder 45-47 en betreft de volgende punten:

- a. Locatie Veerpolder 45-47 had in het oude bestemmingsplan een gemengde recreatie-/bedrijfsbestemming. De nieuwe bedrijfsbestemming is te beperkend en inspreker wil een recreatie-/bedrijfsbestemming behouden.
- b. De opgenomen maximaal toegestane hoogte in het nieuwe bestemmingsplan is voor Veerpolder 45-47 12 meter, terwijl u zich afvraagt of dit niet 14 meter is in de huidige situatie.
- c. Inspreker wil een vakantiewoning in de huidige kantoorroimte van Veerpolder 45-47 realiseren.
- d. De erfgrenzen zijn niet altijd juist overgenomen: soms is voor water dat in privé-eigendom is een bedrijfsbestemming opgenomen, terwijl op andere plekken een waterbestemming is opgenomen.

- e. De parkeerplaats bij uw (bedrijfs)woning Veerpolder 57 is bestemd als "Bedrijf", terwijl aansluiting bij de rest van de bestemming van het perceel (Recreatie - Dagrecreatie) meer voor de hand ligt.

### **Beantwoording zienswijze 29**

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend en wordt daarom niet inhoudelijk behandeld. Wel is bekeken in hoeverre de opgeworpen vragen in het kader van de ambtshalve aanpassingen verwerkt kunnen worden. Dit is voor punt a het geval. Voor punt b geldt dat uit de bouwvergunning is gebleken dat de bouwhoogte 13 meter is. Die hoogte wordt in het bestemmingsplan overgenomen. Voor punt c geldt dat hier geen medewerking aan kan worden verleend, omdat het niet past binnen het beleid en niet voldoet aan het criterium van goede ruimtelijke ordening. Voor punt d geldt dat aanwezig water als zodanig bestemd is, maar dat er een mogelijkheid voor stalling, onderhoud en reparatie is opgenomen binnen de bestemming water. Voor punt e geldt dat deze opmerking is komen te vervallen, nu er voor het gebied een brede bedrijfs- en recreatiebestemming "Bedrijf-2" is opgenomen.

### **30. Zaaknummer n.v.t.**

De zienswijze is mondeling op 1 februari 2012 ingediend door de ondernemer die gevestigd is aan de Veerpolder 1b en betreft de gehanteerde recreatiebestemming. Deze werkt te beperkend om de gevestigde bedrijven te kunnen faciliteren. Een gemengde recreatie-/bedrijfsbestemming zoals geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veerpolder" zou beter passen en recht doen aan de situatie ter plaatse.

### **Beantwoording zienswijze 30**

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend en wordt daarom niet inhoudelijk behandeld. Wel is bekeken in hoeverre de opgeworpen vragen in het kader van de ambtshalve aanpassingen verwerkt kunnen worden. Dit is het geval en de bestemming is "Bedrijf-2" genoemd.

#### **4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN**

De gegronde zienswijzen hebben aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg. Deze aanpassingen zijn bij de beantwoording hierboven aangegeven en toegelicht. Tevens zijn alle aanpassingen aan het bestemmingsplan, zowel n.a.v. de zienswijzen als n.a.v. ambtshalve wijzigingen, opgenomen in de 'Nota wijzigingen ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen'.