

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan en exploitatieplan “Bedrijvenpark Oudeland”

Corsa: T11.01091
d.d. 22 februari 2011

Inhoud:

- Deel I** **Ontvangen zienswijzen**
- Deel II** **Ontvankelijkheid**
- Deel III** **Inhoud zienswijzen en gemeentelijk commentaar**

Behoort bij raadsbesluit 2011/28 (BR1100043)
d.d. 31 maart 2011

Mij bekend, de griffier
Gemeente Lansingerland



Deel I Ontvangen zienswijzen

Mondelinge zienswijze

1. Reclamant 1, ten aanzien van perceel Molenweg 36, ingediend op 13 oktober 2010.

Schriftelijke zienswijzen

2. Reclamant 2, ten aanzien van perceel Zuidersingel 64c, d.d. 19 oktober 2010, ingekomen 25 oktober 2010;
3. Natuur en Vogelwacht Rotta, Hoeksekade 164 te Bergschenhoek, d.d. 26 oktober 2010, ingekomen 28 oktober 2010;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te Groningen, d.d. 27 oktober 2010, ingekomen 28 oktober 2010;
5. Jeber Adviesburo, Berkelseweg 68 te Bergschenhoek, namens reclamanten 5, betreffende de percelen Zuidersingel 8 en Zuidersingel 58b, d.d. 28 oktober 2010 ingekomen via email op 28 oktober 2010;
6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Wilhelminakade 947 te Rotterdam, d.d. 26 oktober 2010, ingekomen 29 oktober 2010;
7. Agro AdviesBuro, Tiendweg 18 te Naaldwijk, namens reclamant 7, ten aanzien van perceel Zuidersingel 8, d.d. 29 oktober, ingekomen 1 november 2010;
8. De Jonge Advocaten te Rotterdam, namens reclamant 8, ten aanzien van perceel Laan van Koot 5, gedateerd en ingekomen 1 november 2010;
9. Reclamant 9, ten aanzien van perceel Molenweg 51 te Berkel en Rodenrijs, d.d. 23 oktober 2010, ingekomen 1 november 2010;
10. Reclamant 10, ten aanzien van perceel Molenweg 57, gedateerd en ingekomen op 2 november 2010;
11. Gedeputeerde Staten van Zuid Holland, 's Gravenhage, d.d. 2 november 2010, ingekomen per email op 3 november 2010;
12. Kamer van Koophandel Haaglanden, d.d. 2 november 2010, ingekomen op 3 november 2010;
13. LTO Vastgoed te Bleiswijk, d.d. 1 november 2010 ingekomen op 3 november 2010, namens reclamanten 13, ten aanzien van de gronden achter de percelen Molenweg 2 en Zuidersingel 90a;
14. Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland, gedateerd en ingekomen per email 3 november 2010.
15. Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 12 oktober 2010, ingekomen op 13 oktober 2010;

Deel II Ontvankelijkheid

Zienswijzen die tussen 23 september en 4 november 2010 zijn ontvangen, zijn ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn binnen die termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Deel III Inhoud zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Zienswijze 1

Betreft perceel Molenweg 36

Samengevat stelt reclamant het volgende:

- a) Reclamant wenst gronden aan te kopen buiten de oeverzone ten behoeve van vergroting van de tuin;
- b) Reclamant wenst het perceel aan de zuidzijde op te hogen tot aan het geplande water;
- c) Uitgraving van het nieuwe water zal mogelijk tot wateroverlast leiden;
- d) Reclamant verzoekt aan te geven of aan de achterzijde een damwand wordt geplaatst ten behoeve van de nieuwe watergang.

Reactie gemeente

Ad. a

In het bestemmingsplan is een bepaalde maat aan te realiseren wateroppervlakte opgenomen, onder andere in verband met de eisen van het Hoogheemraadschap Delfland. Een verkleining van het te realiseren wateroppervlak is vanuit deze overweging in beginsel niet mogelijk. Grote belangen kunnen een afwijking van dit uitgangspunt rechtvaardigen. Een dergelijk groot belang is gelegen in de geringe afstand van het woonhuis met kelder tot aan de oeverlijn. Vanuit bouwkundig oogpunt is de geringe afstand van de woning tot het water mogelijk een risico. Daarom is besloten tot verbreding van de strook. Een strook grond van 2 meter breed wordt de eigenaar van Molenweg 36 te koop aangeboden en krijgt de tuin- en erfbestemming (wonen).

Ad. b

Ophogen en egaliseren van gronden in de bestemming 'wonen' is mogelijk. Ter hoogte van de functieaanduiding 'oever' is dat in beginsel niet mogelijk.

Ad. c

Alvorens met de uitvoering van het werk wordt aangevangen, zal een geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd, zodat wateroverlast wordt voorkomen. Indien blijkt dat om technische redenen de realisatie van het water niet mogelijk is, kan de bestemming water en de oeverzone worden omgezet in de bestemming wonen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid.

Ad. d

Het plaatsen van een damwand aan de oostzijde van het perceel (achterzijde achtertuin) is niet aan de orde. Er is sprake van een bestaande sloot. Aan de oevers van bestaande sloten zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Omdat er sprake is van een bestaande situatie, wordt geen oeverbestemming toegevoegd.

Conclusie

De plankaart wordt aangepast op basis van zienswijze a. De andere zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Betreft perceel Zuidersingel 64c

Samengevat stelt reclamant het volgende:

- a) Achter de woning is aan de tuin, behorende bij deze woning, grotendeels de bestemming water toegekend. Voor de bewoners is dit buitengewoon belastend in die zin dat na realisatie van het water de tuin aan de achterzijde schuin wegloopt en hierdoor aan functionaliteit verliest. Reclamant wenst over de gehele breedte van het perceel een even diepe achtertuin en de erfscheiding derhalve evenwijdig aan het huis.

Reactie gemeente

Ad. a

In het bestemmingsplan is een bepaalde maat aan te realiseren wateroppervlakte opgenomen. Onder andere in verband met de eisen van het Hoogheemraadschap Delfland. Een verkleining van het te realiseren wateroppervlak is vanuit deze overweging in beginsel niet mogelijk. Daarbij geldt dat de gemeente met de eigenaar van dit perceel nog in overleg is over verwerving van het perceel. Bij dit overleg is in augustus 2010 een tekening van de voorgestelde nieuwe perceelsinrichting gebruikt. Deze tekening heeft als uitgangspunt zo min mogelijk scherpe hoeken

in de waterlijn te krijgen. Deze nieuwe, gunstiger, perceelsindeling is in het bestemmingsplan overgenomen. Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast.

Zienswijze 3

Natuur en Vogelwacht Rotta

Samengevat stelt de vereniging het volgende:

- Op de verbeelding (plankaart) is niets terug te vinden van de inrichtingsschets van Van der Goes en Groot, gemaakt in het kader van een nadere rapportage inzake de in het plangebied levende steenuil;
- De groenstrook aan de oostelijke oever is slechts 10 meter breed en biedt onvoldoende ruimte voor aanleg van de voorzieningen benodigd voor de steenuil;
- De groenstrook wordt "onderbroken" door een horecagelegenheid hetgeen de steenuil zal afschrikken;
- Het bebouwingspercentage op het eiland zou gesteld moeten worden op 30% en de bouwhoogte zou moeten worden verlaagd, deze bedraagt nu 20 meter;
- De oevers moeten zorgvuldig worden ingericht in verband met de aanwezigheid van de steenuil;
- Een en ander moet duidelijker worden weergegeven in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Ad. a

De inrichtingsschets d.d. 14 september 2010, opgesteld door het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot, is nog niet verwerkt in de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan. De schets is wel als bijlage aan de stukken toegevoegd en ter inzage gelegd ten einde aan te geven dat de inrichting van het gebied wordt aangepast ten behoeve van de steenuil. Verwerking van de schets in de verbeelding was niet direct mogelijk omdat de schets voorziet in verplaatsing van de bestemming "horeca". Deze wijziging van het plan vraagt een goede stedenbouwkundige inpassing (zie onder c). De inrichtingsmaatregelen zijn in het vastgestelde bestemmingsplan verwerkt.

Ad. b

De groenstrook ten oosten van de centrale waterpartij heeft een breedte van circa 10 meter. Deze groenstrook is voldoende breed voor de voorgestelde inrichting ten behoeve van de steenuil. Onderstaand een tekening van het profiel, gebaseerd op het Inrichtingsplan Oudeland d.d. 6 februari 2006 en aangepast aan de maatregelen voor de steenuil.



Ad. c

De horecagelegenheid, op de plek aangegeven op de verbeelding van het ontwerp, vormt inderdaad een bedreiging voor de steenuil. Op dit punt is de zienswijze gegrond. De horeca is verplaatst naar het eiland in de centrale plas.

Ad. d

Het "eiland" heeft de bestemming "Bedrijventerrein". De op de plas georiënteerde oever van het eiland heeft de specifieke aanduiding "natuurlijke inrichting oever" over een breedte van 4 meter. Het doel van deze functieaanduiding is om de confrontatie tussen water en bebouwing te verzachten. De toegestane bouwhoogte is gesteld op 12 meter. Deze bouwhoogte mag met maximaal 3 meter overschreden worden voor maximaal 30% van de oppervlakte van de bestemming en voor 15 % van de oppervlakte met maximaal 6 meter. De rechtens toegestane bouwhoogte bedraagt hiermee voor een beperkt deel van het eiland (15%) maximaal 18 meter. Met ontheffing kan voor 15% van de oppervlakte op "de koppen" van het eiland 4 meter hoger worden gebouwd dan de toegestane maximale hoogte. Door toepassing van de verschillende percentages kan op de koppen dus voor een beperkt deel en slechts met ontheffing een bouwhoogte van 22 meter worden gerealiseerd. De kortste afstand tussen het eiland en de groenstrook bedraagt 80 meter. In de onderzoeken met betrekking tot de steenuil is aannemelijk gemaakt dat de leefomgeving van de steenuil met de inrichtingsmaatregelen niet wordt aangetast.

Ad. e

De inrichting van de zuidelijke en oostelijke oevers is omschreven in de toelichting op het bestemmingsplan en vormt onderdeel van het exploitatieplan. De inrichting en de financiële middelen hiervoor zijn geregeld. Bovendien zijn voorwaarden omtrent de inrichting gesteld door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (inmiddels Economische zaken, Landbouw en Innovatie).

Ad. f

De verbeelding zal worden aangepast zoals aangegeven onder c. Voor het overige is in de toelichting en het exploitatieplan de inrichting van het gebied zoveel mogelijk verzekerd.

Conclusie

Onderdelen a en c van de zienswijze leiden tot aanpassing van de verbeelding. Onderdelen b, d, e en f leiden niet tot aanpassingen.

Zienswijze 4

N.V. Nederlandse Gasunie

Samengevat stelt de Gasunie het volgende:

- a) De gasleiding in het zuiden van het plangebied heeft een belemmeringstrook van 4 meter in plaats van 5 meter.
- b) Artikel 14 regelende de bestemming Leiding-Gas waarborgt onvoldoende de bescherming van de leiding door in de belemmeringstrook bepaalde werken niet uit te sluiten daarnaast maakt het artikel een uitzondering voor de uitvoering van werken en werkzaamheden die uit het oogpunt van ruimtelijk ordening niet ingrijpend zijn. De regeling is onvoldoende begrensd. Voorgesteld wordt de uitzondering te schrappen en de volgende werkzaamheden vergunningplichtig te stellen:
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van riolering, kabels leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals het plaatsen van lichtmasten, wegwijzers en ander straat meubilair;
 - het aanleggen of vergraven van waterlopen, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

Reactie gemeente

Ad a

De belemmeringstrook wordt aangepast conform de zienswijze.

Ad b

De voorschriften worden aangepast aan de zienswijze. Onder artikel 13.4.1 (in het ontwerp nog 14.4.1) worden de in de zienswijze genoemde werkzaamheden letterlijk overgenomen. Onder 13.4.2 (in het ontwerp nog 14.4.2) vervalt overeenkomstig de zienswijze de uitzondering voor andere werken en werkzaamheden die uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet ingrijpend zijn.

Conclusie

Onderdeel a van de zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting.
Onderdeel b leidt tot aanpassing van de regels in artikel 13 (in het ontwerp artikel 14).

Zienswijze 5

Jeber Adviesburo, betreft de percelen Zuidersingel 8 en Zuidersingel 58b

Samengevat stelt Jeber Adviesburo het volgende:

- a) Reclamant stelt dat in het exploitatieplan de grondoppervlakte van eigenaar D niet overeenkomt met de eigen gegevens;
- b) Het overzicht van de eigenaren in het exploitatieplan is onoverzichtelijk;
- c) Onvoldoende duidelijk is welke grond van de gemeente is;
- d) Reclamant bepleit een terugbetalingsregeling in anterieure exploitatieovereenkomsten die overeenkomt met de terugbetalingsregeling op basis van de grondexploitatiewet. Daarnaast bepleit reclamant jaarlijkse onderbouwing dat particuliere bijdragen niet teveel zijn geweest;
- e) De onderbouwing van de kosten en opbrengsten in het exploitatieplan worden onvoldoende geacht;
- f) Onduidelijk is hoe de opbrengsten in exploitatiegebied B tot stand zijn gekomen.
- g) Op de plankaart is ten westen van het perceel Zuidersingel 58b een watergang ingetekend. Op die plek ligt een toegangsweg. Deze weg is nu ingetekend op de plankaart als water. Dit is onjuist. De weg moet worden ingetekend als weg.
- h) De bestemming "Wonen" in artikel 13 wijkt qua dakhelling af van de regels, opgenomen in bijlage 2 onder Artikel A. Verzocht wordt dit af te stemmen.

Reactie gemeente

Ad. a

Rekening dient te worden gehouden met de brief van 11 oktober 2010 (kenmerk U10.53926) die de eigenaren is toegestuurd en die via internet en bij de publicatiestukken is bekendgemaakt. Hierin wordt toegelicht dat reclamant niet eigenaar D is, maar eigenaar E. Eén en ander wordt vastgelegd in het vast te stellen exploitatieplan.

Als oppervlakte van het te ontwikkelen gedeelte van Zuidersingel 8, staat 1.752 m² in het exploitatieplan. Op basis van de verkavelingstekening die Agro Adviesbureau namens de eigenaar van Zuidersingel 8 heeft doen toekomen bij zienswijze 7, behelst het te ontwikkelen kavel ten zuidwesten van Zuidersingel 820 m² en de twee kavels ten noordoosten gezamenlijk 1055 m². Dat resulteert in een te ontwikkelen oppervlakte van 1.875 m². Deze maat wordt overgenomen in het exploitatieplan.

Ad. b

De gemeente zal het overzicht van eigenaren op alfabetische volgorde ordenen in het vast te stellen exploitatieplan. Dit op aanvulling van het gestelde in ad. A over de juiste belettering van de eigenaren.

Ad. c

Op pagina 11 van het exploitatieplan staat, als toelichting op afbeelding 'eigendomssituatie', dat het niet gekleurde deel binnen het exploitatiegebied van de gemeente is. In het vast te stellen exploitatieplan zal het grondgebied van de gemeente duidelijker worden weergegeven.

Ad. d

De regels die gelden voor exploitatieplannen en daarbij behorende financiële voorwaarden aan de bouwvergunning, zijn niet van toepassing op anterieure exploitatieovereenkomsten. Een anterieure overeenkomst is een onderhandelingsproduct waarbij partijen onderling komen tot wederzijds geaccepteerde afspraken. Of een verrekenbeding daaronder valt, is per situatie verschillend. Dit onderdeel van de zienswijze heeft niet direct betrekking op de inhoud van het exploitatieplan.

Ad. e

Aan de hand van zienswijze en de hierin opgenomen paragrafen van het exploitatieplan wordt hieronder ingegaan op de onderbouwing van de exploitatiebijdragen.

2.2.1 Raming inbrengwaarde

Voor de berekening van de kosten en opbrengsten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht (Wro, artikel 6.13, lid 4). Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld.

Dit zijn geen kosten die de gemeente daadwerkelijk maakt, de gemeente gaat die gronden niet kopen en zal die kosten dus ook niet verhalen. In paragraaf 2.7 is daarom gesteld 'op deze kosten mag vervolgens de inbrengwaarde van het uitgeefbare perceel in mindering worden gebracht'. Dat is in het geval van de uitgerekenede bijdragen ook gebeurd. Dit laatste is wellicht niet helemaal helder omschreven, op dit punt zal de gemeente de beschrijving aanpassen.

2.2.4 Civieltechnische kosten

Reclamant stelt dat de gemeente onterecht kosten heeft toegerekend aan de te ontwikkelen percelen. De onderbouwing van het kostenverhaal is opgenomen in hoofdstuk 2 van het exploitatieplan. Ook zijn in de bijlagen de kosten per plangebied A en B uiteengegaan.

Om te beginnen is er uitdrukkelijk verschil gemaakt tussen de bedrijfskavels op bedrijventerrein Oudeland en de te ontwikkelen kavels aan de Zuidersingel en Molenweg. Op deze manier dragen de te ontwikkelen kavels alleen bij aan de kosten die daaraan toe te rekenen zijn.

De te ontwikkelen kavels op de Molenweg vallen binnen de exploitatiegrenzen. De te ontwikkelen kavels horen wel bij het exploitatiegebied en dus moeten de kosten die hieraan toe te rekenen zijn, verhaald worden op de te ontwikkelen kavels.

Reclamant stelt terecht dat de kosten van de riolering Zuidersingel en Molenweg ook zijn opgenomen in het fonds bovenwijken. De kosten zullen uit het exploitatieplan geschrapt worden.

In de post 'CTK randen' zit het graven van het water achter de kavels en het aanbrengen van beschoeiing langs het water. Het betreft hier niet het onderhoud maar de aanleg. Reclamant stelt dat de gemeente deze kosten dubbel in rekening brengt. Dit is echter niet het geval. Ofwel de gemeente verdisconteert deze kosten in de verkoopprijs van uit te geven kavels. Ofwel de gemeente brengt deze kosten via een anterieure exploitatieovereenkomst of het exploitatieplan in rekening bij de grondeigenaren.

2.2.5 Plankosten

Voor wat betreft de plankosten heeft de gemeente gebruik gemaakt van de plankostenscan om de plankosten te ramen. Deze plankostenscan, opgesteld in samenwerking met het voormalige ministerie van VROM en Nedprom, gaat uit van een vaste berekening voor bepaalde ontwikkelingen. Voor het gehele plangebied Oudeland (dus inclusief de randen) is deze plankostenscan toegepast. Hierbij zijn geen kosten voor deelnames aan prijsvragen en ontwerpcompetities opgenomen, omdat die in het geval van Oudeland inderdaad niet van toepassing zijn.

De hieruit volgende totale kosten zijn verdeeld naar rato van het aantal vierkante meters te ontwikkelen gebied. Zodoende is er een veel groter bedrag aan het bedrijventerrein toegerekend (de oppervlakte is immers aanzienlijk groter), en resteert er een kleiner bedrag voor de te ontwikkelen kavels in de randen.

2.2.8 Bovenwijkse kosten en afdrachten

Deze post bestaat uit het fonds bovenwijken en de afdracht aan de stadsregio. Het benodigde bedrag voor het fonds bovenwijken is door de raad vastgesteld. De bijdrage aan de stadsregio wordt vastgesteld door de Stadsregio. Beide zaken zijn gekwantificeerd op basis van de bebouwingsmogelijkheden en leiden tot het opgenomen bedrag.

Ad. f

De opbrengsten zijn over alle te ontwikkelen kavels in gebied B berekend. Hierin zijn ook de eigendommen van de gemeente meegenomen (zie ook de bijlagen bij het exploitatieplan). Dit zal in het vast te stellen exploitatieplan nader toegelicht worden.

Ad. g

Op basis van de kadastrale kaart ligt de oprit van de woning Zuidersingel 58a op grond die eigendom is van de gemeente. Ten laste van het perceel van de gemeente en ten behoeve van Zuidersingel 58a is het recht van overpad gevestigd. Conform de zienswijze zal op de verbeelding ter hoogte van de inrit de bestemming 'tuin' worden ingetekend.

Ad h

Onderkend wordt dat er verschil zit in voorschriften van artikel 12 (voorheen 13) (wonen) en artikel A (wijziging naar wonen - bedrijven). De artikelen zullen waar nodig op elkaar worden aangepast.

Conclusie

Zienswijze a, b, c en f leiden tot aanpassingen van het exploitatieplan. Ook onderdelen van zienswijze e.

Zienswijzen g en h leiden tot aanpassing van de verbeelding respectievelijk de regels.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen.

Zienswijze 6

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Samengevat stelt de VRR het volgende:

- a) De VRR kan zich verenigen met de reactie gegeven in het kader van het vooroverleg. In het bestemmingsplan moet echter wel geborgd worden dat één van de twee aan te leggen bruggen een minimale breedte heeft van 4,5 meter met minimaal 3,25 meter verhard oppervlak. De brug moet een vrije doorrijhoogte hebben van minstens 4,2 meter en aslast kunnen dragen 10.000 kilo.

Reactie gemeente

Ad a.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en in het exploitatieplan zullen de inrichtingseisen voor de brug worden opgenomen. Door opnemen in het exploitatieplan kunnen de eisen voor de realisatie van de brug in de toekomst worden afgedwongen en is financiering hiervan zeker gesteld. De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan en tot wijziging van het exploitatieplan.

Conclusie

In de toelichting en het exploitatieplan worden de eisen aan de brug vastgelegd.

Zienswijze 7

Agro AdviesBuro, betreft het perceel Zuidersingel 8

Samengevat stelt reclamant het volgende:

- a) Reclamant meent dat het bouwkegel ten zuidwesten van Zuidersingel 8 te breed en te diep is voor de maatvoering van het perceel.
- b) Verzocht wordt de rooilijn van de bouwkegels ten zuidwesten en noordoosten van Zuidersingel 8 gelijk te leggen met het bouwkegel van Zuidersingel 8.

Reactie gemeente

Ad a

Een smallere beukmaat van de woning ten zuidwesten van Zuidersingel 8 stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren.

Ad b

De nieuwe bouwkegels liggen inderdaad voor de rooilijn van de bestaande woning. Het meest passende stedenbouwkundig beeld is een verspringende rooilijn ten behoeve van de diversiteit. Het plaatsen in dezelfde lijn met de bestaande woning stuit echter niet op overwegende stedenbouwkundige bezwaren. De wijziging heeft ook doorwerking in het exploitatieplan. De oppervlakte van de te ontwikkelen kegels wordt opnieuw berekend en de exploitatiebijdrage wordt daarop aangepast.

Conclusie

De plankkaart en het exploitatieplan worden aangepast.

Zienswijze 8

De Jonge Advocaten, betreft het perceel Laan van Koot 5

Samengevat stelt De Jonge Advocaten het volgende:

- a) Reclamant is verheugd over de opgenomen ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van de realisatie van zes zorgenheden maar heeft een sterke voorkeur voor het direct toestaan hiervan in het plan;
 - b) Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland staat in feite de vestiging van zorgenheden al toe door in artikel 5.1.1 sub f en sub k de gronden onder meer primair te bestemmen voor maatschappelijke doeleinden en wonen waaronder bijzondere woonvormen;
 - c) Onder verwijzing naar het commentaar op de gegeven inspraakreactie, het coalitieakkoord (2010-2014) en het collegeprogramma (2010-2014) en de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid mag reclamant er vanuit gaan dat hij zijn plannen kan realiseren. Indien de plannen niet kunnen worden verwezenlijkt is dat in strijd met het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel;
 - d) Met reclamant zijn afspraken gemaakt dat reclamant zelf, de familie en de opvolgers onder algemene titel op het perceel zouden kunnen blijven wonen. Ook verkoop aan nabije familie is toegestaan. Vanuit deze overweging moet het wonen en bijbehorende zorgfunctie rechtens worden toegestaan. Een nadere afweging tast de rechtszekerheid van reclamant aan;
 - e) In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan geeft de gemeente in hoofdstuk 4 onder programma aan dat het boerderij cluster aangeduid als "Het Erf" bestemd is voor een lichte milieucategorie en "een groene serene uitstraling" krijgt. Uitgaande van dit beleidsvoornemen is het voor de indeling in milieucategorieën niet relevant of het perceel Laan van Koot nr. 5 voor de gemeente al dan niet een woonfunctie heeft. Van enig financieel nadeel kan dan ook geen sprake zijn.
 - f) In de met reclamant gesloten privaatrechtelijk overeenkomst is niet overeengekomen dat geen uitbreiding van bewoning mocht plaatsvinden. Uit de overeenkomst kunnen geen beperkingen worden afgeleid. De overeenkomst dateert van (ver) voor het overgangsrecht. Door de rechten nu te beperken wordt gehandeld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.
 - g) Door de verkoop van zijn gronden aan de gemeente kan de gemeente het Bedrijvenpark Oudeland realiseren. De argumenten met betrekking tot milieuzonering zijn van een veel latere datum dan de verkoop en de privaatrechtelijke afspraken. De gemeente kan zich hier nu niet op beroepen.
 - h) Reclamant heeft Adviesbureau Munnik opdracht gegeven de vermeende bezwaren van de gemeente te onderzoeken. Het bureau heeft op 10 september 2010 geadviseerd Hieruit blijkt dat:
 - De risicokaart geen reden is tot gebruiksbeperking ten aanzien van de hoeve;
 - De brandweerkazerne ligt op 3,8 km van de boerderij. De norm voor de aanrijdtijd is 8 minuten. Dit is gezien de beperkte afstand zeker haalbaar. Dit geldt zeker indien de gemeente de bereikbaarheidssuggesties uit het advies van het bureau overneemt.
 - De watervoorziening is nog onduidelijk. De gemeente moet dit nog in kaart brengen. Opgemerkt wordt dat teveel verschillende waterpeilen schadelijk zijn voor de exploitatie en de gebouwen op het perceel Laan van Koot nr. 5.
 - Adviesbureau Munnik ziet geen enkele beperkingen met betrekking tot het gebruik van het perceel.
- Het advies is voldoende om de bedenkingen van Veiligheidsregio, Vrom-inspectie en de provincie te weerleggen. In dit verband lijken de argumenten van de gemeente overigens nogal gezocht omdat geen van genoemde instanties bezwaar maakt tegen de voorgenomen vestiging ook van een provinciale aanwijzing is niets gebleken.
- i) Voor wat betreft de bouwhoogte in de directe omgeving van de boerderij is de hoogte van bestaande bebouwing maximaal. Hogere gebouwen tasten het landschap aan en zijn in strijd met de welstandscriteria.

Reactie gemeente

Ad a

Het direct toestaan in het bestemmingsplan gaat voorbij aan het feit dat de voorgestelde zorgfunctie wordt gehuisvest op een bedrijvenpark. Zoals aangegeven in de brief van het college aan de raad d.d. 7 september 2010 (U10.50822), toegevoegd aan de zienswijze onder bijlage 2, vraagt huisvesting van een dergelijke functie op een bedrijvenpark meer onderzoek ten einde een goede afweging te kunnen maken. Het direct toestaan van deze "bedrijvenparkvreemde" functie biedt hiertoe geen ruimte en is daarom vanuit planologische overwegingen niet gewenst.

Ad b

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland noemt in artikel 5 Bedrijf - Waarde cultuurhistorie een aantal bestemmingen waaronder wonen en woonzorg. In de slotzin van het artikel wordt een koppeling gelegd met artikel 5.2 (nadere bestemmingsomschrijvingen en ontheffingsmogelijkheden). Onder 5.2.8 sub f wordt dit gekoppeld aan een ontheffing. Het bestemmingsplan maakt dus slechts via ontheffing huisvesting van wonen en de woonzorgfunctie mogelijk. Het feit dat het wonen en de woonzorgfunctie worden genoemd als mogelijke bestemming, doet hieraan niet af. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor kantoren en detailhandel.

Ad c

Het coalitieakkoord, het collegeprogramma en de regeling in het ontwerpbestemmingsplan beogen verwezenlijking van zes zorgeenheden op het perceel Laan van Koot 5 na nadere belangenafweging. Hieruit kan niet worden afgeleid dat de plannen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Dit is ondermeer afhankelijk van nader onderzoek en van de medewerking van andere instanties. Indien - om welke reden ook dan ook - realisatie niet mogelijk blijkt, is dit geen schending van het vertrouwens- of rechtszekerheidsbeginsel.

Ad d

Reclamant is bij de verkoop van zijn gronden, blijkens de leveringsakte van 30 november 2006, met de gemeente overeengekomen dat het recht van eerste koop van het perceel bij de gemeente rust. Uitgangspunt is dat het wonen op termijn wordt beëindigd. Verdere overwegingen ten aanzien privaatrechtelijke overeenkomsten vallen buiten het kader van het bestemmingsplan. Daarnaast is door de gemeente op het perceel een voorkeursrecht gevestigd dat bedoeld is de in 2006 beoogde bestemming (bedrijfsdoeleinden) te realiseren. Deze bestemming is geregeld in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland", onherroepelijk sinds 24 september 2003. Ingevolge dit plan heeft het boerderijcluster de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen".

Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst (2006) was duidelijk dat bewoning op termijn beëindigd zou moeten worden conform het bestemmingsplan uit 2003. Naast de genoemde koopovereenkomst was en is dit ook de strekking van het gevestigde voorkeursrecht. Van enige aantasting van de rechtszekerheid is dus geen sprake.

Ad e

In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan geeft de gemeente in hoofdstuk 4 onder programma aan dat het boerderij cluster aangeduid als "Het Erf" zich leent voor een lichte milieucategorie en "een groene serene uitstraling" krijgt. Gestreefd wordt naar een groene inpassing van bedrijvigheid en bedrijvigheid met een relatief lage milieucategorie. Er is echter ruimte voor hogere milieucategorieën. Dat blijkt ook uit de weergave van de globale milieuzoneringen in het globale bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oudeland'. Er is uitgegaan van een blijvende zoneringsrichting de Zuidersingel en de Molenweg. Er is in het geldende bestemmingsplan geen rekening gehouden met zoneringsrichting de boerderij in het centrum van het bedrijvenpark. In de regels van de bestemming 'uit te werken bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen' van het geldende bestemmingsplan is de woonfunctie voor de boerderij niet opgenomen.

Een woonfunctie met zes zorgeenheden is in het licht van het beoogde programma een beperkende factor. Uitgaande van de toevoeging van zes zorgeenheden is een wijziging van het referentiegebied, zoals aangegeven in de brief van het college aan de raad d.d. 7 september 2010 (U10.50822, toegevoegd aan de zienswijze onder bijlage 2) in dit geval zeker niet meer aan de orde. Verwacht wordt dat zorgeenheden de aantrekkingskracht van de percelen rondom de boerderij op ondernemers vermindert en zodoende de uitgifte van de gronden vertraagt. Op die manier is sprake van financieel nadeel.

De groene serene uitstraling vloeit voort uit beperkte bebouwingsmogelijkheden die aan de rondom het boerderijcluster gelegen gronden zijn toegekend. Instandhouding van het wonen en toevoeging van zes zorgeenheden staat hier los van.

Ad f

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland", onherroepelijk sinds 24 september 2003, heeft het boerderijcluster de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen". Sinds de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan valt het boerderijcluster onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan. De met reclamant gesloten privaatrechtelijke overeenkomst dateert van 2006 en is notarieel vastgelegd in de leveringsakte van dertig november 2006. De overeenkomst voorziet in een toekomstige aankoop van het boerderijcluster door de gemeente om de bestemming (bedrijfsdoeleinden) te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan

bevestigt de vigerende bedrijfsbestemming en voorziet in een ontheffingsmogelijkheid voor wonen inclusief zes zorgeenheden. Van enige beperking van rechten door het ontwerpbestemmingsplan is derhalve geen sprake.

Ad. g

De gronden van reclamant zijn indertijd aangekocht om een bedrijvenpark te realiseren conform het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland". Reclamant was hiermee bekend bij verkoop van de gronden in 2006. Uit het op de woning en omliggende gronden gevestigde recht van eerste koop en het voorkeursrecht blijkt duidelijk de bedoeling van de gemeente: verwezenlijking van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland" van 2003. Tegen het tijdelijk voorzetten van de bewoning conform de privaatrechtelijke overeenkomst is geen bezwaar. Er is een tijdelijke milieuzonering in het bestemmingsplan opgenomen. Plannen voor het definitief vestigen van woonzorgseenheden waren niet aan de orde toen het geldende bestemmingsplan werd voorbereid en toen de koopovereenkomst werd gesloten.

Ad. h

Reclamant heeft de bezwaren van de gemeente laten onderzoeken. Het betreffende rapport van Adviesbureau Munnik d.d. 10 september 2010 is bijgevoegd. Onderzocht zijn mogelijke risico's aan de hand van de provinciale risicokaart, de bereikbaarheid van het perceel door de brandweer en de (blus)watervoorziening. Hieraan wordt toegevoegd dat de waterpeilen niet teveel moeten fluctueren. Daarnaast bestaat de indruk dat de gemeente "schermt" met bezwaren van de VRR, de provincie en de VROM-inspectie.

Het onderzoeksbureau gaat voorbij aan het feit dat de zorgseenheden worden gehuisvest op een bedrijvenpark. Met de in de omgeving gesitueerde bedrijven en mogelijke hieraan verbonden risico's zal dus terdege moeten worden gehouden. Daarnaast wordt niet aangegeven hoe wordt omgegaan met het niet zelfredzaam zijn van de groep bewoners. De opmerking met betrekking tot de waterpeilen is niet relevant voor het bluswater. Vooral nog stuit de nu voorgestelde regeling niet op bezwaren van genoemde instanties, juist omdat dit de mogelijkheid biedt om nader onderzoek te kunnen doen naar de omgeving, vluchtwegen, bedrijfsvoering, alarmering en dergelijke.

Ad. i

De bouwhoogte van de bebouwing op het perceel van de boerderij is beperkt tot goothoogte 4,5 en nokhoogte 9. De bouwhoogte van de bedrijfspercelen rond het boerenerf bedraagt maximaal 9 meter. Gelet op het beperkte bebouwingspercentage in relatie tot de beperkte bouwhoogte past dit in het toekomstig te realiseren beeld. De minimale bouwhoogte van 7 meter opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen, indien gewenst kan dus lager worden gebouwd.

Conclusie

Onderdeel i van de zienswijze leidt ertoe dat de minimale bouwhoogte in de kavels ten oosten en zuiden van de boerderij is verwijderd. Bovendien is de goothoogte van de bebouwing op het erf verlaagd. De rest van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 9

Betreft het perceel Molenweg 51

Samengevat stelt reclamant het volgende:

- a) De berm van de Molenweg wordt nu frequent gebruikt als parkeerplaats. Indien hieraan woningen worden gebouwd, vervalt deze parkeermogelijkheid. In de aanleg van nieuwe openbare parkeerplaatsen is niet voorzien.
- b) De breedte van de Molenweg is dusdanig beperkt dat de berm gebruikt wordt als uitwijkmogelijkheid in geval van vrachtverkeer. Door de woningbouw vervalt deze mogelijkheid. Bovendien meent reclamant dat in de inspraakreactie op inspreker 10 onvoldoende onderbouwd is dat de Molenweg het verkeer dat de nieuwe woningen genereert, niet aan kan.
- c) In het geldende globale bestemmingsplan werd voorzien in een groenstrook en water ten oosten van de Molenweg. Nu er wordt voorzien in woon-werkkavels, is er sprake van verminderd woongenot voor bestaande woningen ten westen van de Molenweg.
- d) De provincie heeft bezwaren tegen wonen op bedrijventerreinen dus ook aan de rand. Bovendien valt de bebouwingscontour van de Molenweg buiten stedelijk gebied en dient deze voorbehouden te zijn voor landbouw, natuur en recreatie. Verstedelijking is ongewenst.
- e) De realisatie van de woningen kan pas plaatsvinden als het bedrijventerrein ontwikkeld is. De woningen vormen namelijk de overgang tussen de bestaande woningbouw en het nieuwe bedrijfsterrein.

- f) Er is geen rekening gehouden met de brandveiligheid. Met name brandoverslag vormt een risico nu bebouwing wordt toegevoegd. Ook het optreden van hulpdiensten wordt door de toevoeging bemoeilijkt.
- g) De bouw van geschakelde woningen tast de lintstructuur en de openheid aan.
- h) Het exploitatieplan moet een integraal deel zijn van het bestemmingsplan.
- i) De te ontwikkelen bouwkavels langs de Molenweg staan qua bouwmassa niet in verhouding tot de bestaande bebouwing;
- j) De verbeelding is niet op schaal. Daarom is niet te beoordelen hoe de toegekende milieucategorie zich verhoudt tot de bestaande woningbouw;
- k) Onderbouwd moet worden dat de bestaande installaties voldoende drink en bluswater genereren ook voor de bestaande bouw;
- l) Sommige bodemonderzoeken zijn gedateerd. Hoe wordt voorkomen dat bepaalde stoffen in het oppervlaktewater terecht komen;
- m) Er is geen onderzoek gedaan naar veranderingen van het grondwaterpeil;
- n) Het water binnen het plangebied is niet verbonden aan de calamiteitenberging. Het compensatiewater ligt ten onrechte buiten het plangebied;
- o) Er is geen onderzoek gedaan naar de bezonning dit geldt met name voor de percelen Molenweg 49 tot en met 55;
- p) Onduidelijk is waar de hoge druk gasleiding komt te lopen;
- q) Er is geen onderzoek gedaan naar trillingen;
- r) Voor het plan Oudeland moet een MER - procedure gevolgd worden.
- s) De keuze van de naam "bedrijvenpark" houdt mogelijk in dat niet aan bepaalde eisen hoeft te worden voldaan. In feite betreft het een bedrijventerrein;

NB. In de zienswijze wordt onder 1.5, 1.6, 3.7 en 3.8 gereageerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het besluit hogere grenswaarde waar dit onderdeel zich tegen richt vorm een onderdeel van dit bestemmingsplan en zal in het kader van de vaststelling van het plan aan de raad worden aangeboden. Kortheidshalve wordt hier naar deze reactie verwezen opgenomen in het besluit hogere grenswaarde verwezen.

Reactie gemeente

Ad. a

De nieuw te realiseren woningen, gesitueerd aan de oostelijke zijde van de Molenweg, voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Gelet daarop wordt de huidige parkeersituatie aan de oostelijke zijde van de Molenweg nauwelijks beïnvloed door de nieuwe woningen. Voldaan wordt aan het vigerend parkeerbeleid. Vanwege echter het feit dat er nu al aan de openbare weg wordt geparkeerd en mogelijk "bezoekersparkeren", wordt voorzien in een parkeerhaven van 7 extra parkeerplaatsen.

Ad. b

De uitwijkmogelijkheid ter hoogte van de toekomstige inrit van het bedrijf Koppert Biological blijft in stand. Verder zijn er - net als nu - uitwijkmogelijkheden ter hoogte van inritten van de woningen. Het aantal vrachtbewegingen ten noorden van de bedrijven Koppert en Post is zeer beperkt. De toevoeging van de woningen wijzigt hier nauwelijks iets aan. De inritten van de nieuwe woningen leiden tot toevoeging van verharding en vergroten in feite de uitwijkmogelijkheden.

De Molenweg kan de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen verwerken. Voor de aanleg van de N471 was de verkeersdrukte op de Molenweg groter dan in de toekomstige situatie met de nieuw te bouwen woningen.

Ad. c

Reeds in het geldende globale bestemmingsplan was voorzien in het combineren van woningen en kleine bedrijfsvestigingen aan de westrand van het plangebied. Dat blijkt zowel uit de uitwerkingsregels als uit de ontwikkelingsvisie in de toelichting. Voor wat betreft onvoorzienbaar verlies van uitzicht wordt verwezen naar de regeling in artikel 6.1.1 Wet ruimtelijke ordening inzake planschade. Voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten rond de woning mag ingevolge de regeling in het ontwerpbestemmingsplan slechts sprake zijn van beperkte activiteiten (beroep of bedrijf aan huis) waarvoor met omgevingsvergunning een aanbouw of bijgebouw kan worden gebouwd. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de omgeving. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bestemmingswijziging in wonen - bedrijven. Hieraan moet in een aparte procedure voor dat besluit een op de situatie gerichte

belangenafweging ten grondslag liggen. Van de bedrijfsactiviteiten in de te bouwen woningen valt dus geen hinder te verwachten.

Ad. d

De provincie heeft, zoals blijkt uit de Verordening Ruimte, vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2010, bezwaar tegen (dienst-)woningen op bedrijventerreinen. De bezwaren van de provincie hebben geen betrekking op woningbouw langs de rand die bovendien planologisch verantwoord zijn ingepast nu de milieucategorisering richting de woningen is aangepast. Ten aanzien van verstedelijking in relatie tot bebouwingscontouren het volgende. Uit onderstaande kaart van de Provinciale Verordening die de bebouwingscontouren weergeeft, blijkt dat de woningen langs de Molenweg binnen de bebouwingscontour vallen. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat uit de zienswijze van de provincie ook niet blijkt dat de voorgenomen woningbouw langs de rand op bezwaren stuit.



Ad. e

In het ontwerpbestemmingsplan vormen de te bouwen woningen in stedenbouwkundige zin de overgang tussen het woongebied en het bedrijvenpark. Hiermee wordt gedoeld op de eindsituatie. Hieruit vloeit niet voort dat realisatie van de woningen pas gerechtvaardigd is na realisatie van het bedrijvenpark. De volgorde van realisatie houdt verband met technische factoren, zoals de aanleg van de waterpartij.

Ad. f

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond, de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de afdeling Brandveiligheid van de regionale brandweer. Hierbij is impliciet mogelijke brandoverslag en de bereikbaarheid van de woningen aan de Molenweg voor hulpdiensten onderzocht. Op dit punt zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Ad. g

Langs de Molenweg en de Zuidersingel wordt een beperkt aantal nieuwe woningen toegevoegd. De nieuwe woningen vormen een geleidelijke overgang naar de toekomstige bedrijfsbebouwing. Door enerzijds deze woningen toe te voegen en anderzijds te werken met grote wateroppervlakten direct langs de Molenweg wordt juist bereikt dat het beeld, behorende bij een lintstructuur, in stand blijft. De stelling dat de nieuwe bebouwing onvoldoende open is, wordt niet gedeeld. Rijwoningen zijn niet toegestaan. De mogelijke afwisseling tussen vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen biedt voldoende openheid. De bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing en vervangt veelal kassen. Er ontstaat een reeks doorkijken, waarbij niet direct de achtergelegen bedrijvigheid zichtbaar wordt.

Ad. h

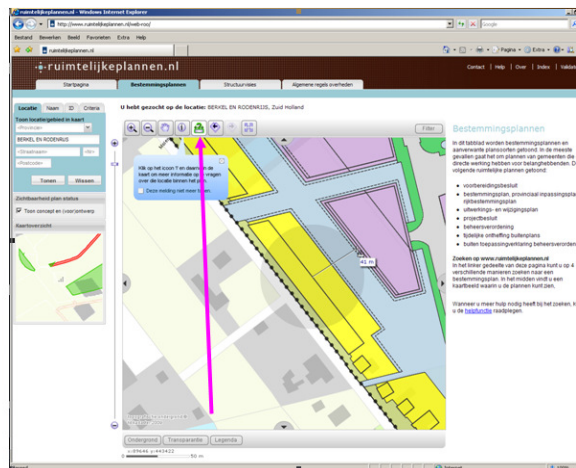
In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 11 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar het exploitatieplan. Het ontwerp exploitatieplan lag tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is het exploitatieplan een zelfstandig instrument.

Ad. i

De te ontwikkelen bouwmassa langs de Molenweg is zoveel mogelijk afgestemd op de omringende bebouwing. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat deze woonbebouwing ook bedoeld is om een overgang te bewerkstelligen tussen de bedrijfsbebouwing en de Molenweg en omgeving. Er is gekozen voor een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe woningen aan de Molenweg hebben een goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 9 meter in plaats van de 6 respectievelijk 10 meter in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor wordt bereikt dat de nieuwe bebouwing aansluit in schaal en functie bij de bestaande bebouwing

Ad. j

Voor de afstanden van bedrijvigheid tot woningbouw is de richtlijn van de VNG gevolgd. In de digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen afstanden worden gemeten. Hoe dat kan, is weergegeven in de afbeelding hieronder. De analoge verbeelding is op schaal 1:2000. Deze verbeelding lag ter inzage.



Ad. k

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de lokale brandweer en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Hierbij is de beschikbaarheid van bluswater expliciet onderzocht. Na uitvoering van bepaalde voorzieningen in de buitenruimte is voldoende bluswater voorhanden (zie ook de Nota inspraak- en overlegreacties nummer 14 onder f).

Ad. l

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan is geheel gebiedsdekkend bodemonderzoek niet nodig. Wel is een beoordeling nodig van de te verwachten bodemkwaliteit.

De bodemhygiëne in het plangebied is beoordeeld op basis van historische verdenkingen en op basis van reeds beschikbare bodemonderzoeksresultaten.

De historische verdenkingen zijn beoordeeld op basis van het zogenaamde historisch bodembestand (HBB). Op delen van het plangebied is de bodem in het verleden onderzocht, meestal op initiatief van de eigenaars van de betreffende percelen om redenen van aankoop van de grond, aanvraag van bouwvergunningen of vanwege verplichtingen in het kader van de milieuvergunning. Een opsomming van deze onderzoeken is gegeven in de bijlage van het bestemmingsplan.

Indien de gronden worden verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijfspanden zal, alvorens uitgifte en bebouwing worden gerealiseerd, wederom bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het tussentijds uitvoeren van bodemonderzoeken is niet noodzakelijk indien hiertoe geen concrete aanleiding aanwezig is.

Ad. m

In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van het werk zal geohydrologisch onderzoek worden gedaan. Eventueel noodzakelijke maatregelen zullen worden genomen.

Ad. n

Binnen het watersysteem voor het plangebied is volgens reclamant geen rekening gehouden met calamiteiten. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 7.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de opvang van water in geval van calamiteit. Met het Hoogheemraadschap Delfland is vooroverleg gevoerd. Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met de huidige waterparagraaf.

Ad. o

Een bezonningsonderzoek is gezien de combinatie tussen de beperkte hoogte van de geprojecteerde bebouwing en de grote afstand tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing niet noodzakelijk. Bovendien bevindt het bedrijvenpark zich ten noorden respectievelijk oosten van de bestaande bebouwing. Dat betekent dat in het ergste geval alleen de ochtendzon wordt belemmerd, maar niet de middag- en avondzon. Voor zover er al sprake is van verminderde bezonning, dan zal dit uiterst beperkt zijn. Het staat reclamant vrij om het verlies van bezonning aan de orde te stellen bij een planschadeverzoek ex artikel 6.1.1 Wet ruimtelijke ordening.

Ad. p

De gasleidingen en de in dit verband opgenomen bestemming 'Leiding - Gas' beogen niet de aanleg van nieuwe leidingen, maar de instandhouding van een bestaande leidingen. In paragraaf 6.4 van de toelichting op het bestemmingsplan worden de aanwezige gasleidingen beschreven. Op de plankaart zijn ze ingetekend.

Ad. q

Er is geen onderzoek gedaan naar trillingen. Een dergelijk onderzoek is wettelijk niet verplicht en het plan voorziet ook niet in bestemmingen die in dit verband noodzakelijk tot specifiek onderzoek. Ten aanzien van trillingen vanwege verkeer merken wij op dat van belang is dat het bedrijvenpark voorziet in een eigen ontsluiting die geen gebruik maakt van de Zuidersingel of de Molenweg.

Ad. r

Ten behoeve van het regionaal structuurplan Noordrand II en III is een milieueffectrapport (MER) opgesteld en goedgekeurd. Oudeland maakte daar onderdeel van uit. De milieueffecten van de voorgenomen ontwikkelingen zijn vergeleken met twee hoofdalternatieven en de toen bestaande situatie was het referentiepunt. De HSL en de toekomst van Rotterdam - The Hague Airport zijn tevens als bovenlokale ontwikkelingen meegenomen in het onderzoek. De uitkomst van de vergelijking was een aanbeveling om de bedrijven op voldoende afstand van milieugevoelige objecten te projecteren. Mede op basis van deze MER is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland" vastgesteld en later onherroepelijk geworden op 24 september 2003. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland is een voorzetting van het in het vigerende bestemmingsplan neergelegde beleid. Ontwikkeling van dit nieuwe bestemmingsplan was gewenst vanwege gewijzigde ruimtelijke ordeningswetgeving en hiermee samenhangende grondexploitatie-regeling. Nu er geen sprake van belangrijke andere bestemmingen of bebouwingsvormen is het niet noodzakelijk en niet zinvol wederom een MER procedure te volgen.

Ad. s

De keuze van de naam voor het bestemmingsplan bedrijvenpark heeft geen gevolgen met betrekking tot de aan het plan te stellen wettelijke en buitenwettelijke eisen. De naam van het plan is hiervoor niet bepalend.

NB. In de zienswijze wordt onder 1.5, 1.6, 3.7 en 3.8 gereageerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het besluit hogere grenswaarde waar dit onderdeel zich tegen richt vormt een onderdeel van dit bestemmingsplan en zal in het kader van de vaststelling van het plan aan de raad worden aangeboden. Kortheidshalve wordt hier naar deze reactie opgenomen in het besluit hogere grenswaarde verwezen. Voor wat betreft het gedeelte van de zienswijze dat betrekking heeft op de hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders beslissingsbevoegd. Dit besluit vormt uiteindelijk een onderdeel van het bestemmingsplan. Belangrijk is de constatering dat ook deze onderdelen geen aanleiding vormen tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Onderdelen a en i leiden tot toevoeging van openbare parkeergelegenheid aan de Molenweg en verlaging van de bouwhoogtes van de woningen langs de Molenweg, verdisconteerd in de plankaart en de regels. De overige onderdelen leiden niet tot wijzigingen.

Zienswijze 10

Betreft het perceel Molenweg 57

Samengevat wordt in de zienswijze het volgende gesteld:

- a) De anonieme weergave van de inspraakreacties staat in de weg aan goede beoordeling van de reactie eerder geven en het kader van de inspraak.
- b) Er wordt niet ingegaan op het gesignaleerde conflict tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie;
- c) Uit het geluidsonderzoek van Goudappel Coffeng leidt reclamant af dat ook de bestaande woningen een te hoge geluidbelasting ondervinden. Extra verkeerstoename door de bouw van nieuwe woningen is vanuit deze overweging ongewenst;
- d) Het bestemmingsplan gaat niet in op te nemen maatregelen zoals stil asfalt, snelheidsremmers, parkeervoorzieningen, inritten en draaicirkels. Er wordt geen aandacht besteed aan een reconstructie van de Molenweg.
- e) Het geluidsonderzoek van Goudappel Coffeng voldoet niet aan de wettelijk eisen omdat:
 - de geluidsbelasting voor de bestaande bouw niet is berekend;
 - de geluidsbelasting op de Molenweg is niet gemeten;
 - er is geen rekening gehouden met de verkeerstoename door vestiging van Koppert.
- f) In de exploitatie is onterecht geen rekening gehouden met planschadevergoedingen.
- g) De nieuwe woningen aan de Molenweg ontnemen het uitzicht vanuit de bestaande woningen. Reclamant verzoekt de 100 meter brede strook groen en water uit het structuurplan over te nemen.

Reactie gemeente

Ad. a

De anonieme weergave houdt verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens en een uitspraak van de Raad van State in dit verband. De gemeente mag de adresgegevens van reclamanten niet digitaal publiceren. De inspraakreactie van reclamant is behandeld bij 'inspreker 10' in de Nota inspraak- en vooroverlegreacties. In deze zienswijzennota wordt vanwege de zienswijze van reclamant voor de duidelijkheid aangegeven op welke percelen de zienswijzen van anonieme reclamanten betrekking hebben.

Ad. b

De stelling dat woningbouw langs de Molenweg in strijd is met de structuurvisie van Lansingerland is onder d van 'inspreker 10' als volgt behandeld:

"In de structuurvisie is als opgave opgenomen dat de lintbebouwing duidelijk herkenbaar moeten blijven. De linten geven de gemeente cultuurhistorisch waardevol karakter en dienen te worden behouden. In de afbeelding van de structuurvisie is de Molenweg aangewezen als landelijk lint. Dat betekent dat - bescheiden - woningbouw en bedrijfsmatige ontwikkelingen plaats kunnen vinden." Er is dus geen conflict met de structuurvisie.

Ad. c

Aan de Molenweg zullen maximaal 20 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De toename van het aantal verkeersbewegingen door deze toevoeging is uiterst gering en leidt niet tot de al aan de orde zijnde overschrijding. Uit het geluidsonderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 29 juli 2010 blijkt dat de nieuw te bouwen woningen een te hoge geluidbelasting ondervinden. De geluidsbelasting op de bestaande woningen is niet onderzocht. Ingeval van een bestaande situatie (weg aanwezig en woning aanwezig) worden ingevolge de Wet geluidhinder (art. 76, lid 3) geen specifieke maatregelen getroffen. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt wel een hogere grenswaarde besluit genomen. In dit ontwerpbesluit hogere grenswaarde, zoals dit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, wordt wel aangegeven, dat - indien sprake is van toekomstig regulier wegonderhoud aan de Molenweg - toepassing van fluisterasfalt zal worden onderzocht. Het is duidelijk dat door deze toepassing ook de geluidsbelasting voor bestaande woningen wordt gereduceerd. Het besluit wordt na vaststelling aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Ad. d

Er is geen sprake van een reconstructie van de Molenweg. De te realiseren woningen zullen op minimaal 4 meter afstand van de weg worden gebouwd dit geeft voldoende garantie voor zicht vanaf de inrit en voldoende ruimte om vanuit de inrit de Molenweg op te draaien. Voor wat betreft

parkeervoorzieningen voor de nieuwe te realiseren woningen, wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 8 onder a.

Ad. e

Het geluidsonderzoek voldoet aan de wettelijk voorschriften. De wetgever maakt zowel het berekenen als het meten van geluidsbelasting mogelijk. De ontwikkelde rekenmodellen met meetgegevens zijn gevalideerd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor een bestaande situatie (woning aanwezig/weg aanwezig) zijn de in acht te nemen grenswaarden niet van toepassing. Ook op dit punt wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Voor het toekomstig verkeersbeeld is uitgegaan van de verkeerssituatie in 2021 gebaseerd op de verkeerscijfers uit het verkeersmodel van de stadsregio Rotterdam (Lansingerland 2018). Er is dus duidelijk rekening gehouden met een verkeerstoename voortvloeiend uit nieuwe woningen en nieuwe bedrijvigheid in de regio.

Ad. f

In het exploitatieplan is rekening gehouden met mogelijke planschadeclaims. Dat is terug te vinden in de toelichting en de exploitatieberekening.

Ad. g

Ten aanzien van uitzichtderving wordt korthedshalve verwezen naar de zienswijzereactie bij zienswijze 9 onder c.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 11

Gedeputeerde Staten van Zuid Holland

Samengevat wordt in de zienswijze het volgende gesteld:

Onder verwijzing naar de provinciale verordening Ruimte vastgesteld bij besluit van 2 juli 2010 dienen Gedeputeerde Staten een zienswijze in tegen de toegestane kantoorvloeroppervlakten.

- In artikel 3.1. moet het kantoorvloeroppervlak worden beperkt 1000m²
- Artikel 3.2.3 a: het vloeroppervlak voor bedrijfsgebonden kantoren moet worden beperkt tot 3000 m².
- Idem artikel 5.2.2. a en b.
- Artikel 6.2.7.b dient te vervallen om genoemde redenen.

Reactie gemeente

De strijdigheid met de verordening is gedurende het planproces geconstateerd. Naar aanleiding hiervan is op 29 juli 2010 om ontheffing van de verordening verzocht. Inmiddels heeft op 10 november 2010 de Stadsregio Rotterdam ten aanzien van dit verzoek om ontheffing een negatief advies uitgebracht aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. De regio verwijst naar de SER-ladder en kantorenlocaties in de omgeving.

SER-ladder

Lansingerland beschikt niet over kantorenlocaties. Verspreid door de gemeente staan diverse solitaire locaties. Alleen rondom het Randstadrail station Rodenrijs op het bedrijvenpark Spoorhaven staan enkele kantoorpanden bij elkaar. De bedrijvigheid op dit bedrijvenpark Spoorhaven is divers en de kantoorpanden vormen maar een beperkt onderdeel van het gehele gebied.

De komende jaren zal Lansingerland nog aanzienlijk groeien, zowel in inwoneraantal als in bedrijvigheid. Met deze groeiende bedrijvigheid zal ook de behoefte aan ruimte voor kantoren als lokale voorziening groeien. Om toekomstige groei te kunnen accommoderen is ruimte nodig. De leegstand van kantoren is beperkt, mede als gevolg van het beperkte aanbod. Herstructurering is niet aan de orde.

Om tegemoet te kunnen komen aan de toekomstige vraag voor naar kantoren is reservering van ruimte nodig. De invulling met kantoren op bedrijvenpark Oudeland richt zich vooral op de lokale bedrijvigheid en kent geen bovenregionaal karakter.

Om te voorkomen dat ongewenste situaties ontstaan, wordt de ruimte voor kantoren begrensd op 6.000 m². Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot aanbod aan nieuwe kantorenlocaties op de markt komt, maar tegelijkertijd wel voorzien kan worden in de lokale behoefte. Deze regeling is besproken met de Stadsregio. De Stadsregio kan zich hiermee verenigen.

Verordening Ruimte

De verordening bepaalt voor zover relevant het volgende:

1. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan buiten de invloedssfeer van openbaar vervoerhaltes van het Zuidvleugelnet. Tot de invloedssfeer worden gerekend die gronden die zijn gelegen op 10 minuten loopafstand van de halte.
2. Het bepaalde onder 1. geldt niet voor:
 - kleinschalige zelfstandige kantoren met een maximum vloeroppervlak van 1000m²
 - kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen;
 - bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3000m².
 - De planregels opgenomen in artikel 3, 5 en 6 worden in bovenbedoelde zin aangepast.

Conform het overleg met de Stadsregio is afgesproken dat het maximum aan zelfstandige kantoren in deelgebied 'Het Erf' gemaximeerd wordt tot 6.000 m². Voor het overige wordt aangesloten bij de provinciale verordening. In het verlengde van de zienswijze zal artikel 21.1 onder g worden verwijderd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van toelichting en regels.

Zienswijze 12

Kamer van Koophandel Haaglanden

Samengevat wordt in de zienswijze het volgende gesteld:

- a) In het bestemmingsplan is een doorsteek opgenomen tussen bedrijventerrein Oudeland en Rodenrijs. De financiële onderbouwing op dit punt is onduidelijk;
- b) In het bestemmingsplan wordt gesproken over 7000m² winkelvloeroppervlak (WVO) terwijl met de provincie is gesproken over 7000m² bedrijfsvloeroppervlak (BVO). Het bestemmingsplan moet op dit punt worden aangepast;
- c) Onderschreven wordt de gedachtegang om het boerderijcluster kantoorfuncties toe te staan echter dit zou wel gemaximaliseerd worden ten einde te voorkomen dat er compleet kantoreiland ontstaat. Daarnaast staat het bestemmingsplan kantoren buiten dit gebied tot een maximale oppervlakte van 1000m². Hierdoor ontstaat geen heldere clustering. Geadviseerd wordt kantoren slechts mogelijk te maken op het boerderijcluster en de omliggende deelgebieden van dit cluster. Door de oppervlakte te maximaliseren wordt automatisch bereikt dat slechts lokale kantoren zich ter plaatste vestigen.
- d) In het bestemmingsplan moet worden bepaald dat vestiging van perifere detailhandel langs de N471 op het bedrijventerrein Oudeland niet ten koste mag gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in de kernen. Detailhandel op het bedrijventerrein kan slechts worden toegestaan nadat uit onderzoek blijkt dat vestiging in de bestaande kernen niet mogelijk is;
- e) In de toelichting wordt gesproken over intensief ruimtegebruik en minimale bebouwingspercentages. In de planregels wordt echter slechts een maximaal bebouwingspercentage gesteld. De Kamer van Koophandel is een voorstander van optimaal ruimtegebruik en ziet dus graag dat de planregels in overeenstemming worden gebracht met de toelichting.

Reactie gemeente

Ad. a

Uitvoering van de doorsteek tussen beide bedrijventerreinen is geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Bij de economische uitvoerbaarheid is geen rekening gehouden met de kosten van de 'doorsteek'. Op het moment dat besloten wordt tot wijziging van het bestemmingsplan door een wijzigingsplan ten behoeve van de doorsteek, zullen de middelen beschikbaar gesteld worden. Indien nodig wordt een exploitatieplan bij het wijzigingsplan vastgesteld.

Ad. b

De distributieve ruimte voor een tuincentrum is onderzocht door het planologisch adviesbureau BRO (onderzoek d.d. 7 september 2010). BRO concludeert dat de haalbare omvang van het tuincentrumaanbod ca. 4500 - 6000 m² wvo is (p. 22 onderzoek). Dit komt overeen met de in de zienswijze genoemde 7000 m² BVO. In de toelichting op het bestemmingsplan blz. 27 wordt een oppervlakte genoemd van 7000m² WVO. In artikel 6 Bedrijventerrein onder 6.2.4 van de planregels wordt een verkoop vloeroppervlakte genoemd van 7000m². Zowel de toelichting als de planregels zullen worden aangepast naar 7000 m² BVO. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de planregels en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. c

Na nader overleg met de Stadsregio en de Provincie is de oppervlakte aan kantoren in de bestemming 'Bedrijf' gemaximeerd op 6000 m² en zijn lokale kantoren zoals voor het parkmanagement of voor de luchthaven mogelijk.

Ad. d.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt binnen de bestemming 'bedrijventerrein' binnen een zone van 400 meter langs de N471 de vestiging mogelijk van:

1. een bouwmarkt met een verkoopvloeroppervlakte van 3500m²
2. een tuincentrum met een bedrijfsvloeroppervlakte van 7000m² (zie ad. b)
3. een benzinepompshop van met verkoopvloeroppervlakte van 75m² en een bijbehorende detailhandel in automaterialen met bedrijfsvloeroppervlakte van 250m²
4. detailhandel in ter plaatse geassembleerde goederen
5. detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen met maximum bedrijfsvloeroppervlak van 50m²
6. detailhandel in volumineuze goederen die naar hun aard niet geschikt zijn voor huisvesting in bestaande winkelcentra *mits het een verplaatsing binnen de gemeente betreft* en het bedrijf wordt gehuisvest binnen een zone van 400 meter van de N471.
7. een meubelbedrijf (inclusief woninginrichting en stoffering) met bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1 ha voor zover het betreft een bedrijfsverplaatsing binnen de gemeente.

Met ontheffing is, voor zover relevant in het kader van de zienswijze, binnen 400 meter van N471 de vestiging toegestaan van:

1. detailhandel in zeer volumineuze goederen (auto's caravans, boten enz.);

Zoals blijkt uit de regeling in het bestemmingsplan, wordt geen detailhandel toegelaten die in beginsel gehuisvest zou moeten zijn in de bestaande winkelcentra. De toegelaten detailhandelsactiviteiten zijn in branches beperkt en het gaat om goederen die naar aard en qua ruimtegebruik niet in een bestaand winkelcentrum thuis horen. De regeling is dus voldoende begrensd en sluit volledig aan bij het beleid gericht op instandhouding en versterking van de bestaande winkelcentra.

Ad. e

Het ontwerpbestemmingsplan stelt een maximaal bebouwingspercentage van 60% binnen de bestemming Bedrijventerrein. Ambtshalve wordt dit maximum bebouwingspercentage gewijzigd naar 70%. Er wordt in afwijking van de toelichting geen minimum bebouwingspercentage gesteld. Opgemerkt moet worden dat gedurende het planproces is geconstateerd dat een dergelijk bepaling niet zinvol is. Gebleken is dat voor zover gronden onbebouwd worden gelaten dit rechtstreeks te maken heeft met het karakter van de onderneming en onbebouwd blijven dus direct voortvloeit uit de bedrijfsvoering. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit inzicht worden aangepast door het begrip minimaal bebouwingspercentage te laten vervallen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Onderdelen a, en d van de zienswijze leiden niet tot wijzigingen. Onderdelen c, b en e leiden daarentegen tot wijzigingen van de regels respectievelijk de toelichting.

Zienswijze 13

LTO Vastgoed, betreffende de grond achter de percelen Molenweg 2 en Zuidersingel 90a

Samengevat wordt het volgende gesteld:

- a) Bij de verkoop van de gronden aan de gemeente heeft de gemeente een inspanningsverplichting op zich genomen om de realisatie van twee woningen mogelijk te maken in het plangebied Oudeland op een tussen partijen overeengekomen locatie. In het voorontwerpbestemmingsplan was in deze mogelijkheid voorzien. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid zonder enig overleg komen te vervallen.
- b) Reclamant wenst geïnformeerd te worden over de redenen inzake het laten vervallen van de bouwmogelijkheid, wenst een alternatief en wijst op de afgesproken schadevergoeding.

Reactie gemeente

Ad a en b

In een overleg met twee RO-adviseurs bij de gemeente op 19 februari 2010 is de adviseur van reclamanten reeds op de hoogte gesteld van de waarschijnlijkheid dat de voorziene woningen niet op de voorziene plek gebouwd zouden kunnen worden in verband met milieuplanologische overwegingen. Een ambtelijke mail op 10 september 2010, waarin de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan medegedeeld is en de adviseur is gewezen op het feit dat de in de koopovereenkomst mogelijk gemaakte wijziging toegepast zal moeten worden, is wegens foutieve adressering abusievelijk niet door geadresseerde ontvangen. Na ontvangst van de zienswijze is contact gezocht en gesproken over de locatiewijziging voor de nieuwe woningen.

Conclusie

De zienswijze van betrokkene heeft geen consequenties voor het bestemmings- of exploitatieplan.

Zienswijze 14

Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland

Samengevat wordt het volgende gesteld:

- a) De centraal gelegen boerderij zal mogelijk worden ingezet als zorgboerderij. Dit levert onherroepelijk beperkingen op voor het gebruik van het bedrijventerrein;
- b) Als gevolg van de woonfunctie zijn nu al lagere milieucategorieën toegekend. Indien met ontheffing deze functie wordt omgezet naar een zorgboerderij zal sprake zijn van een permanente beperking van de bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke beperking is niet gewenst vanuit bedrijfseconomisch oogpunt en komt niet overeen met het provinciaal beleid;
- c) Verschillende ondernemers hebben aangegeven juridische stappen te ondernemen indien zij in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Reactie gemeente

Ad. a

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid ontheffing te verlenen voor de instandhouding van de woning gecombineerd met zes zorgeenheden, bedoeld voor de opvang van lichamelijke en/of verstandelijk gehandicapten. Van deze ontheffing wordt gebruik gemaakt indien door nader onderzoek is aangetoond dat de vestiging aanvaardbaar is in relatie tot de ligging op een bedrijvenpark. Zoals aangegeven in de brief van het college aan de raad d.d. 7 september 2010 (U10.50822), vraagt huisvesting van een dergelijke functie op een bedrijvenpark onderzoek met maatwerk ten einde een goede afweging te kunnen maken. De uitbreiding met zorgeenheden is in die zin een beperkende factor dat dit in de toekomst in de weg staat aan een wijziging van de milieuzonering, zoals aangegeven in de genoemde brief.

Ad b

Met de aanwezigheid van de bestaande woning, zijnde een gevoelig object, is in het plan rekening gehouden. Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een aanpassing van de categorie-indeling indien de woonfunctie komt te vervallen. Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffingsmogelijkheid, kan er sprake zijn van een blijvende woon/zorgfunctie. Het inzetten van de wijzigingsbevoegdheid voor verwijderen of versoepelen van de milieuzonering is dan niet aan de orde. Dit beperkt de uitgifte van gronden in enige mate in te toekomst. Het is juist dat de provincie in beginsel woningen op bedrijventerreinen ongewenst acht. De huidige regeling is echter gezien het bijzondere karakter aanvaardbaar voor Gedeputeerde Staten.

Ad. c

Zoals aangegeven, is de huidige categorie-indeling aangepast op de aanwezigheid van een woning. De zwaarte van de omliggende bedrijvigheid is op de aanwezigheid van deze woning afgestemd. Indien de woning en de zorgeenheden middels een ontheffing permanent worden toegestaan, heeft dit geen gevolgen voor de huidige categorie-indeling. Van een beperking in de bedrijfsvoering is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 15

Hoogheemraadschap van Delfland

Samengevat wordt het volgende gesteld:

- a) Delfland kan instemmen met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Ad. a

De gemeente neemt kennis van deze positieve reactie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.