

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn

I. Aanleiding

Centrum Den Hoorn

De gemeentelijke organisatie heeft samen met de bewoners en ondernemers van Den Hoorn gekeken naar de wensen en mogelijkheden voor het centrum van Den Hoorn en deze verwoord in de visie 'Centrum Den Hoorn'. Het bestemmingsplan voor het centrum van Den Hoorn is het instrument om de visie 'Centrum Den Hoorn' waar mogelijk planologisch te vertalen en juridisch vast te leggen wat er behouden dient te blijven en te faciliteren daar waar vraag naar is, passend binnen de karakteristiek van het dorp.

Daarnaast is het een wettelijke verplichting om binnen een periode van 10 jaar de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, opnieuw vast te stellen. Momenteel vigeert voor het centrum van Den Hoorn een bestemmingsplan uit 1993. Op grond van het overgangsrecht voor dit bestemmingsplan moet er voor bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn geworden vóór 1 juli 2003, uiterlijk 1 juli 2013 een nieuw bestemmingplan vastgesteld zijn.

Procedure

Het college van burgemeester en wethouders besluit, na instemming met deze nota, om het bestemmingsplan aan te bieden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Leeswijzer

Daar waar het college van B&W wordt genoemd, betreft dit het college van B&W van de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

Daar waar de gemeente wordt genoemd, betreft dit de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

Daar waar de gemeenteraad wordt genoemd, betreft dit de gemeenteraad van Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

Ingekomen zienswijzen en beantwoording

Alle zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.	Samenvatting zienswijze	Reactie college B&W
a.	<p>Indiener geeft aan dat de huidige supermarktlocatie aan de Leeuwenberg niet juist is ingetekend. De supermarkt beslaat de gehele onderlaag van de locatie Leeuwenberg, van de Dijkhoornseweg tot aan het zorgcentrum en van de Prinses Beatrixstraat tot aan de bebouwing van de woningen aan de Dijkhoornseweg.</p>	<p>De aanduiding waarmee de bestaande supermarktlocatie wordt aangeduid, wordt aangepast. Door indiener 2 en 3 zijn bijlagen meegestuurd waaruit de juiste begrenzing blijkt. Deze wordt hiervoor aangehouden.</p>
b.	<p>Indiener betreurt het dat voor de nieuwe (beoogde) locatie voor de supermarkt de hoogteregeling in het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd op de vigerende regeling. Met het oog op een snelle realisatie van een nieuwe supermarkt en mede gelet op diverse bebouwing en voormalige bebouwing met een hogere goothoogte, zou een grotere maat direct in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.</p>	<p>De reden om de nieuwe mogelijkheden (of in ieder geval de hoogte) niet direct op te nemen in dit nieuwe plan, is omdat de gemeente de mogelijkheden die benodigd en passend zijn graag in zijn totaliteit afstemt met de initiatiefnemer. Met alleen het aanpassen van de hoogte, wordt niet direct de uiteindelijk beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.</p> <p>Om die reden is het voor nu het meest eenduidig om bij de vigerende mogelijkheden te blijven, om vervolgens met een afzonderlijke ruimtelijke procedure de nieuwe mogelijkheden te bieden die voor alle betrokken partijen acceptabel zijn.</p>
2.	Samenvatting zienswijze	Reactie college B&W
a.	<p>Indiener gaat om te beginnen in op de locatie Meelfabriek, Dijkhoornseweg 41.</p> <p>Op grond van het overgangsrecht en de legalisatie van reeds vergunde mogelijkheden mag de locatie Meelfabriek herbouwd worden met de goot- en bouwhoogten die het gebouw kende. Het college heeft uitdrukkelijk aangegeven vergunde rechten te respecteren. Om die reden zijn de tekeningen, behorende bij de vergunning, meegestuurd. Op basis hiervan zou de goothoogte ter plaatse van 6 m naar 13 m moeten worden aangepast in het bestemmingsplan.</p>	<p>Het voormalige gebouw kende inderdaad een hoogte die groter was dan de toegestane hoogte in het vigerende plan en die in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Aangezien een vergunning altijd wordt afgegeven voor een concreet bouwplan, hebben de door indiener bedoelde rechten (op een grotere hoogte) uitsluitend betrekking op een bouwplan exact zoals eerder vergund. Omdat de gemeente deze maten niet in zijn algemeenheid toe wil staan voor dit perceel en ook een identiek bouwplan niet wenselijk acht op deze locatie, sluit zij in het nieuwe bestemmingsplan aan bij de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De maximum goothoogte van 6 m, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, blijft om die reden ongewijzigd.</p>

b.	<p>Voor dezelfde locatie is in de inspraakreactie ingegaan op de toegestane milieucategorie. Indiener komt hier op terug en kan zich niet vinden in de specifieke aanduiding (sb-1). De locatie valt in het vigerende plan in milieucategorie 4 en het vigerende gebruik is <i>'een groothandel in veevoeder indien en voor zover de bedrijven vallen onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen'</i>. Dit zou moeten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Het vigerende plan kent een systematiek met een <i>algemene toelaatbaarheid</i> voor bepaalde milieucategorieën (vigerend plan, artikel 14, lid 1, sub a: categorie 1 en 2). Bedrijven die bij het opstellen van dat plan aanwezig waren en niet binnen deze categorieën pasten, zijn met een aanduiding aanvullend mogelijk gemaakt (artikel 14, lid 1, sub f: een groothandel in veevoeder indien en voor zover de bedrijven vallen onder de categorie 3 van de Staat van Inrichtingen).</p> <p>Het nieuwe plan hanteert een zelfde systematiek, uitgaande van een actuele Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij de regels van het nieuwe bestemmingsplan). Rekening houdend met de omliggende functies, wordt voor de gronden aan de Dijkhoornseweg categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten direct mogelijk gemaakt.</p> <p>De gemeente is zich ervan bewust dat hiermee de mogelijkheid uit het vigerende plan voor een groothandel in veevoeder komt te vervallen. De gemeente blijft bij dit standpunt, omdat dit bedrijf in het vigerende plan al extra mogelijk was gemaakt boven op de <i>algemene toelaatbaarheid</i> en het bedrijf nu niet meer aanwezig is.</p> <p>De specifieke aanduiding (sb-1), waarvan indiener aangeeft zich hier in te kunnen vinden, is per abuis op de bestemming Bedrijf terecht gekomen. Uit nader onderzoek is gebleken dat de daarmee specifiek toegestane bedrijfsactiviteiten bij het naastgelegen perceel met de bestemming Kantoor horen. Deze aanduiding wordt zodoende van het bedrijfsperceel verwijderd en in het artikel Kantoor opgenomen.</p>
c.	<p>De beantwoording van de inspraakreactie door de gemeente, dat de huidige Staat van Bedrijfsactiviteiten niet te vergelijken is met die uit het vigerende plan, doet niets af aan het voorgaande. Indiener verwijst naar de betreffende inspraakreactie en verzoekt opnieuw op dit punt in te gaan.</p>	<p>In de inspraakreactie wordt aangegeven dat de toegestane milieucategorie voor deze locatie wordt beperkt tot categorie 1-bedrijven, terwijl het vigerende plan bedrijven tot en met categorie 3 toe zou staan. De specifiek mogelijk gemaakte Meelfabriek wordt in het vigerende plan in de bijlagen van de toelichting ingeschaald als een categorie 4-bedrijf.</p> <p>Deze interpretatie van de voorschriften is niet geheel juist, aangezien op het betreffende perceel de afkorting BII is opgenomen, waarmee bedrijven uit categorie 1 en 2 worden toegestaan. Met de aanduiding 'gr' wordt in het vigerende plan de groothandel in veevoeder mogelijk gemaakt, waarbij in de voorschriften van het vigerende plan is bepaald dat deze moet passen binnen categorie 3 van de Staat van Inrichtingen die bij dat plan is opgenomen.</p> <p>Categorie 4-bedrijven zijn dus in het geheel niet toegestaan ter plaatse. De meelfabriek is specifiek mogelijk gemaakt gelet op haar feitelijke aanwezig-</p>

		<p>heid (destijds) en voor het overige zijn categorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar.</p> <p>Zoals onder punt b is aangegeven, kent het plan een vergelijkbare systematiek. Aan de hand van de omliggende functies is ingeschaald welke bedrijfscategorieën direct toelaatbaar zijn. Dat zijn op basis van de actuele Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven uit ten hoogste categorie B1. Daarnaast is ook bij het vigerende plan rekening gehouden met bestaande bedrijven die hier niet binnen passen. Omdat de meelfabriek niet meer aanwezig is, is hier niet langer een aanduiding voor opgenomen.</p> <p>Er blijft dus sprake van een regeling met algemeen toegestane bedrijven die passend zijn binnen de omgeving en een uitzonderingsregeling voor overige, bestaande bedrijven. Aangezien de meelfabriek niet meer aanwezig is, is hier niet langer een uitzonderingsregeling voor opgenomen.</p>
d.	<p>Het college gaat bij de behandeling van de inspraakreactie niet in op het betoog om de locatie de bestemming Centrum te geven met een goothoogte van minimaal 10 à 12 m. Wel geeft zij in de betreffende nota aan de bestemmingslegging zoveel mogelijk af te stemmen op de Visie Centrum Den Hoorn. In deze visie is de locatie voor winkelgebied en wonen aangegeven, wat niet strookt met de bestemmingslegging uit het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>De oorspronkelijke insteek bij het bestemmingsplan was om de visie Centrum Den Hoorn op zo veel mogelijk onderdelen door te vertalen in het bestemmingsplan. Omdat dit niet zonder meer mogelijk is voor alle punten, bijvoorbeeld omdat hier onderzoeken voor nodig zijn of omdat de ruimtelijke kaders nader afgestemd moeten worden, is dit bij nader inzien op diverse locaties teruggedraaid. Dat neemt niet weg dat de gemeente waar mogelijk de visie doorvertaalt in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>Voor de punten die niet direct doorvertaald kunnen worden, neemt dit niet weg dat de gemeente nog steeds achter de standpunten uit de visie staat. Om in dit geval de centrumontwikkeling te kunnen faciliteren, zal zodoende een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen worden.</p> <p>In een van de latere punten van deze zienswijze (punt i) wordt nog aangehaald dat elders met uit te werken bestemmingen wordt gewerkt, en dit hier mogelijk ook zou kunnen. Omdat je in dat geval al wel de nodige kaders moet vastleggen waarbinnen de ontwikkeling moet passen, heeft de gemeente dit nu niet op deze manier doorgevoerd. Op deze wijze kan in de benoemde afzonderlijke procedure maatwerk worden geleverd, zodat de geboden ontwikkelingsruimte voor alle betrokken partijen acceptabel is. Het plan wordt op dit punt niet aangepast.</p>
e.	<p>Het tweede deel van de zienswijze gaat in op de locaties Looksingel 2-18, Hof van Delftstraat 2-8 en Dijkhoornseweg 39.</p> <p>Voor deze locaties is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming teruggebracht naar Wonen - 1 (ten opzichte van het voorontwerp) maar de</p>	<p>De aangepaste erfbebouwingsregeling is afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan Den Hoorn, om op die manier uniformiteit aan te brengen in de erfbebouwingsmogelijkheden binnen de gemeente.</p> <p>Het feit dat de gemeente in dit geval eigenaar van de gronden is, is in geen</p>

	<p>toegestane bebouwing wordt substantieel vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee worden eigen locaties van de gemeente bevoordeeld ten opzichte van locaties van derden, zoals van cliënten van indiener.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Volgens de bestemming Wonen - 1 mag de diepte van aan- en uitbouwen 50% van de diepte van de woning uitsteken achter de achtergevel. In het vigerende plan betreft dit maximaal 3,5 m. 2. Volgens de bestemming Wonen - 1 mogen aan- en uitbouwen bij de hoofdbebouwing een grondoppervlak beslaan van 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, met een maximum van 50 m². In het vigerende plan was dit eveneens 50 m², maar met dien verstande dat dit ten hoogste 40% mocht bedragen van het perceel buiten het hoofdgebouw en gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan. 3. Volgens de bestemming Tuin zijn uitbouwen aan de voorgevel mogelijk tot 1,5 m gemeten uit de voorgevel. In het vigerende plan waren uitbouwen aan de voorgevel niet toegestaan, tenzij deze aanwezig waren op het moment van de terinzagelegging van het plan. <p>Het feit dat voor deze locaties de mogelijkheden worden verruimd en de mogelijkheden voor de locatie Meelfabriek worden beperkt, is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.</p>	<p>geval de achterliggende reden geweest om ter plaatse de erfbebouwingsmogelijkheden te verruimen. Sterker, de gemeente heeft deze gronden juist in eigendom om hiermee positie in te nemen ten behoeve van de beoogde centrumontwikkeling. Op deze manier wordt voorkomen dat derden met alternatieve plannen komen, die zouden passen binnen de bestemmingsregels en zodoende vergund zouden moeten worden.</p> <p>De positie van de gemeente is in dit geval dus juist ten behoeve van de beoogde centrumontwikkeling en de verruiming van de erfbebouwingsregels is doorgevoerd in het kader van uniformiteit. Het plan wordt op dit punt niet aangepast.</p>
f.	<p>Binnen Wonen - 1 zijn volgens het ontwerpbestemmingsplan mede de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen toegestaan. Hiermee is de erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel van cliënt van indiener om via de naast Looksingel 2 en Hof van Delftstraat 8 gelegen uitweg te komen en te gaan met (vracht)verkeer vanaf de locatie Meelfabriek naar de Looksingel niet voldoende gerespecteerd. Dit geldt eveneens voor de bestemming Tuin.</p>	<p>De aangehaalde uitweg zal op de verbeelding van een aanduiding worden voorzien, waarvoor in de regels bepaald zal worden dat ter plaatse een ontsluitingsweg voor de aangrenzende bedrijfsgronden is toegestaan.</p>
g.	<p>De derde locatie betreft de bestaande PLUS supermarkt aan de Leeuwenberg. Hiervoor is in het ontwerp terecht opgenomen dat uitsluitend op deze locatie een supermarkt is toegestaan. Echter, het aanduidingsvlak is te klein ingetekend. Dit moet derhalve worden aangepast.</p>	<p>De aanduiding waarmee de bestaande supermarktlocatie wordt aangeduid, wordt aangepast conform de meegestuurde bijlage.</p>

h.	<p>De vierde locatie betreft Prinses Beatrixstraat 1, de huidige kinderopvanglocatie. De vigerende bestemming Maatschappelijk is in lijn met dit gebruik en ook de bebouwing strookt met het bouwvlak.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden echter als Centrum bestemd en is het bouwvlak vergroot zodat dit het gehele bestemmingsvlak beslaat. Dit, terwijl hier geen concrete plannen c.q. aanleiding voor is.</p> <p>Het gelijkheidsbeginsel wordt hier niet toegepast, aangezien de locatie Meelfabriek in gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden wordt beperkt en geen bestemming Centrum krijgt.</p>	<p>Zoals aangehaald onder punt d, was en is het het uitgangspunt van de gemeente om waar mogelijk de visie Centrum Den Hoorn door te vertalen in dit nieuwe bestemmingsplan. Hoewel dit voor deze locatie mogelijk zou zijn, aangezien de nieuwe functie bij de visie aansluit en ook planologisch te onderbouwen valt zonder beperking van omliggende functies, wordt in dit geval de bestemmingslegging teruggebracht naar de maatschappelijke bestemming. De reden hiervoor is dat voor deze locatie geen concrete plannen beschikbaar zijn om werkelijk andere functies uit te voeren. Overeenkomstig hoe in dat geval met andere locaties is omgegaan, wordt voor de locatie Prinses Beatrixstraat 1 de bestemming aangepast.</p>
i.	<p>De vijfde locatie betreft Looksingel 20, de basisschoollocatie. De vigerende bestemming Maatschappelijk strookt met het voormalig gebruik als basisschool. In het nieuwe plan zijn de gronden bestemd als Wonen - Uit te werken 1, waarbij ook de bebouwingsmogelijkheden zijn vergroot.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener verwijst naar het antwoord van het college in de beantwoording van de inspraakreacties onder punt 9.b. Daarin geeft het college aan dat de locatie Meelfabriek conserverend bestemd blijft, omdat voor deze locatie geen concreet plan bekend is. Dit geldt evenzeer voor de locatie Looksingel 20, maar daar wordt dus wel een gewijzigde bestemmingslegging opgenomen. 2. Indiener verwijst naar het antwoord van het college in de beantwoording van de inspraakreacties onder punt 10.l waar verzocht werd de locatie Meelfabriek als Centrum - Uit te werken te bestemmen. Hier wordt niet aan tegemoet gekomen, waarbij het college aangeeft het gemeentelijk bezit ook conserverend te bestemmen. Dit is voor de Looksingel 20 dus niet gebeurd. 3. Ook wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 13.a, waar door het college wordt aangegeven dat voor (onder andere) de locatie Looksingel 20 de bestemmingslegging wordt teruggebracht naar de vigerende regeling. Dit is voor de locatie Looksingel 20 niet gebeurd. 4. 	<p>De planvorming voor deze locatie is al in een zo ver gevorderd stadium, dat deze plannen zeer waarschijnlijk op korte termijn gerealiseerd zullen worden. De bestaande plannen passen binnen de uitwerkingsregels. Daarom is dit een uitzondering en is dit geval niet vergelijkbaar met de locatie Meelfabriek. Zoals aangegeven onder punt h, wordt daar ingezet op een afzonderlijke ruimtelijke procedure zodra een voor alle partijen acceptabel plan is uitgewerkt. In die afzonderlijke procedure kan dan maatwerk geleverd worden.</p>
j.	<p>Indiener treedt graag in overleg over bovenstaande punten. Indien de gemeente kiest voor een consoliderende insteek, vertrouwt indiener erop dat de gemeente ook haar eigen gronden/bezit consoliderend bestemd, waaronder de aangehaalde locaties onder e, h en i. Indiener heeft een bijlage meegestuurd hoe in dat geval de locaties Meelfabriek en Leeuwenberg (aangehaald onder a en g) conserverend bestemd zouden moeten worden.</p>	<p>Zoals toegelicht in de eerdere punten van deze zienswijzen, kan niet worden gesteld dat ofwel alle locaties consoliderend worden bestemd ofwel allemaal gericht op de nieuwe situatie (Visie Centrum Den Hoorn). Dit heeft geenszins te maken met het feit of de gemeente eigenaar is of niet, maar met de vraag of voor de verschillende locaties de kaders voldoende in beeld zijn en of in dat geval de beoogde situatie voldoende planologisch onderbouwd kan worden.</p>

		<p>Zoals toegelicht in de punten van de zienswijzen, geldt voor de verschillende locaties het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meelfabriek: de toegestane hoogte wordt niet aangepast, de toegestane bedrijfscategorieën worden niet aangepast, de aanduiding (sb-1) wordt wel aangepast, de bestemming Centrum wordt niet opgenomen en de uitweg wordt wel specifiek mogelijk gemaakt. - De bestemmingslegging voor de Looksingel 2-18, Hof van Delftstraat 2-8 en Dijkhoornseweg 39 wordt niet aangepast, uitgezonderd de uitweg die specifiek wordt opgenomen. - De bestemmingslegging voor de Prinses Beatrixstraat 1 wordt niet aangepast. - De bestemmingslegging voor de Looksingel 20 wordt niet aangepast.
k.	Indien de gemeente kiest voor ruimere mogelijkheden voor haar eigen locaties zoals aangehaald onder e, h en i, vertrouwt indiener erop dat dit ook de insteek zal zijn voor de locatie Meelfabriek. Indiener heeft een bijlage meegestuurd hoe in dat geval de locatie Meelfabriek bestemd zou moeten worden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van punt j.

3. Samenvatting zienswijze		Reactie college B&W
a.	<p>Voor de locatie Meelfabriek (Dijkhoornseweg 41) verwijst indiener naar zienswijze 2, die mede namens indiener is ingediend.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener verwijst hierbij naar de meegestuurde bijlage 1, waarop schetsmatig is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan voor deze locatie zou moeten worden aangepast, rekening houdend met vigerende rechten. 2. Indiener verwijst hierbij naar de meegestuurde bijlage 2, waarop schetsmatig is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan voor deze locatie zou moeten worden aangepast, rekening houdend met gepubliceerde en vastgestelde stukken. 	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.
b.	<p>Voor de locatie PLUS supermarkt (Leeuwenberg 1, 3, 5 en 7), verwijst indiener naar zienswijze 2, die mede namens indiener is ingediend.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener verwijst hierbij naar de meegestuurde bijlage 1, waarop schetsmatig is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan voor deze locatie zou moeten worden aangepast, rekening houdend met vigerende rechten. 	De aanduiding waarmee de bestaande supermarktlocatie wordt aangeduid, wordt aangepast conform de meegestuurde bijlage.

c.	<p>Voor de locatie winkelcomplex Hof van Delftstraat 1 en 1a, en de Dijk-hoornseweg 33, 33a en 33b herhaalt indiener het standpunt dat eerder als inspraakreactie is ingediend.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Op deze locaties is conform het vigerende plan de functie kantoor toegestaan. De beantwoording van de inspraakreactie om die niet langer toe te staan is vanuit de gemeente wellicht begrijpelijk, maar leidt voor de eigenaren/gebruikers tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden. 2. Ook past de bestaande en vergunde horecafunctie (pizza/shoarma, inclusief afhalen en bezorgen) niet langer binnen de bestemmingsregeling. Vanuit het vigerende bestemmingsplan geredeneerd is de beantwoording van de inspraakreactie begrijpelijk, maar gelet op het bestaande en vergunde gebruik niet. Indiener verzoekt ter plaatse naast de algemene bestemming Centrum (specifiek) horeca van categorie 1c toe te staan. Te meer omdat elders, onder andere aan de Hoornsewal, ook bestaande horeca wordt bestemd en zelfs nieuwe horeca wordt toegestaan. <p>Ook deze twee punten zijn in de meegestuurde bijlage 1 schetsmatig ingetekend.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente erkent dat in het vigerende bestemmingsplan de functie kantoor was toegestaan binnen de bestemming Centrumgebied. Om redenen zoals aangegeven bij de beantwoording van de inspraakreactie, blijft de gemeente bij het standpunt om voor de betreffende locaties de functie kantoor niet meer mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan. Wel wordt de functie dienstverlening mogelijk gemaakt, waar diverse voorbeelden van te noemen zijn die in het vigerende bestemmingsplan onder kantoor werden geschaard, zoals makelaars- of notariskantoren. 2. De gemeente heeft bij de afweging voor de Hof van Delftstraat, mede aan de hand van de eerder ingediende inspraakreactie, rekening gehouden met zowel de vigerende situatie, de vergunde situatie als de gewenste situatie conform de Visie Centrum Den Hoorn. <ul style="list-style-type: none"> - In het vigerende bestemmingsplan was horeca niet toegestaan binnen Centrumgebied. - Op basis van tussentijds verleende vergunningen is op diverse locaties nu wel horeca toegestaan. Dit geldt onder andere voor de door indiener aangehaalde locatie. De categorie die met het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan, 1a, is in lijn met de tussentijds verleende exploitatievergunning. De bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd. - Tot slot wordt er op diverse nieuwe locaties horeca toegestaan, met name aan de Hoornsewal. Deze nieuwe mogelijkheid is gebaseerd op de Visie Centrum Den Hoorn. Op basis van dit beleidsdocument heeft de gemeente bepaalde zones aangewezen waar horeca wenselijk/acceptabel is. Omdat dit tot en met categorie 1c, zoals nu mogelijk wordt gemaakt, goed te verdedigen valt, rekening houdend met de omliggende functies, is dit in dit bestemmingsplan direct opgenomen. Dat is echter geen reden om ook op andere locaties nieuwe horeca of horeca van een hogere categorie dan voorheen toegestaan mogelijk te maken. <p>De mogelijkheden voor de functies kantoor en horeca binnen de bestemming Centrum, blijven zodoende ongewijzigd.</p>
----	--	---

4.	Samenvatting zienswijze	Reactie college B&W
a.	Indiener verwijst naar de Visie Centrum Den Hoorn, waarin groene wandelingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat hier niet nader op in.	De groene routes die in de visie worden beoogd, lopen onder andere door het centrumgebied. De verkeersbestemming, die het merendeel van de openbare ruimte afdekt, staat dit niet in de weg. Paden en groen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

5.	Samenvatting zienswijze	Reactie college B&W
a.	<p>Indiener gaan in de eerste plaats in op het wijzigen van de bestemming van de panden aan de Hoornsewal en Woudseweg 6 – 10 in Horeca van de zwaarste categorie (1c).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deze categorie heeft te veel potentieel negatieve impact (inclusief waardedaling) op de bewoning direct grenzend aan de achterzijde. In de toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten, wordt duidelijk aangegeven dat horeca uit categorie 1 <i>'uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn'</i>. 2. Daarnaast is het een onnodig zware categorie om de horeca te realiseren die de gemeente voor ogen heeft op het in de Visie Centrum Den Hoorn beoogde horecaplein. 3. Waar indieners de horecabestemming voor de Woudseweg 6 kunnen billijken, is het voor Woudseweg 8-10 overduidelijk dat deze nu een woonfunctie hebben. Gelet op het conserverende karakter van het plan zouden deze panden als Wonen bestemd moeten worden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In de toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten (SvH) staat aangegeven dat dit horeca is die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt. De door indiener aangehaalde zinsnede moet daarom uitgelegd worden in die zin, dat deze horeca uitsluitend in typische woongebieden niet wenselijk is. Gelet op de beperkte hinder is deze horeca in andere / gemengde gebieden wel mogelijk. Gelet op de centrumlocatie en de aanwezige mix van functies in dit gebied, wordt deze categorie ter plaatse acceptabel geacht. 2. Aangezien categorie 1 de meest lichte categorie is van de drie categorieën uit de SvH, heeft de gemeente deze met het oog op het gewenste horecaplein in het geheel mogelijk gemaakt. Hierbij is in overweging genomen dat het om een centrumgebied gaat waar deze categorie acceptabel wordt geacht, zodat er geen noodzaak is de toegestane horeca te beperken tot uitsluitende de subcategorieën a of b van categorie 1. 3. De huidige functie is niet doorslaggevend voor de opgenomen bestemming. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, is waar mogelijk ingespeeld op de Visie Centrum Den Hoorn. De functie horeca, die gelet op de toegestane categorie goed te onderbouwen valt, zoals ook is gedaan in het bestemmingsplan, is in dat licht opgenomen om nieuwe mogelijkheden te bieden die op basis van de visie gewenst zijn.
b.	Indiener gaan vervolgens in op de bestemming Gemengd voor het terrein omsloten door de Dijkhoornseweg, de Woudseweg en de Hof van Delftstraat. Indiener vinden het goed te zien dat in vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Horeca ter plaatse is aangepast. Gelet op de huidige indeling, bebouwing en het gebruik dat overwegend voorkomt de aangrenzende gronden, zou de bestemming ter plaatse Wonen moeten zijn.	De gronden waren in het vigerende plan bestemd als Centrumgebied, in overeenstemming met de bebouwing aan de Dijkhoornseweg en de Woudseweg, in het vigerende plan bestemd als Centrumgebied. Aangezien deze bestemming is opgesplitst in een deel Gemengd en een deel Horeca, moet voor het binnenterrein een keuze gemaakt worden. Dit was in het voorontwerp de bestemming Horeca geworden. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties, is dit bij het ontwerp aangepast naar

		Gemengd. Om de gronden nu als Wonen te bestemmen, in aansluiting op de bestemming aan de Hof van Delftstraat, is gelet op het vigerende plan, een te grote beperking van de mogelijkheden. De bestemming Gemengd blijft ter plaatse ongewijzigd.
c.	De zienswijze gaat vervolgens in op de maximaal toegestane goothoogten van de panden rondom de locatie Hof van Delftstraat 33a, Woudseweg 20 en het 'horecablok' aan de Woudseweg / Hoornsewal naar 10 m. Het wijzigen van deze hoogte van 6 m en 4 m in het voorontwerp naar 10 m in het ontwerpbestemmingsplan, is gedaan naar aanleiding van een inspraakreactie die een onjuist beeld schetst van de huidige situatie. De goothoogtes van de huidige panden op de locaties zijn nu maximaal 6 m. Aangezien hogere hoogtes ter plaatse stedenbouwkundig ongewenst zijn en deze bovendien zouden leiden tot schaduwwerking, verzoeken indieners de maximum goothoogtes af te stemmen op de huidige hoogtes.	De huidige situatie, in de zin van fysiek aanwezige bebouwing, kent inderdaad lagere goothoogtes dan de nu opgenomen 10 m. Het vigerende plan staat, binnen de strook met de aanduiding 'hoofdgebouw toegestaan' een goothoogte van 10 m toe. Deze strook is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen als bouwvlak. Binnen deze bouwvlakken is opnieuw een goothoogte van maximaal 10 m toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt dus dezelfde mogelijkheden met betrekking tot goothoogtes als het vigerende plan.
d.	Tot slot wordt stilgestaan bij de mogelijkheid om (grote hoeveelheden) consumentenvuurwerk in het centrum van Den Hoorn te verkopen, binnen de bestemmingen Gemengd en Horeca. In dit gebied, met de omliggende functies en het aantal omwonenden, zou dit niet als standaard mogelijk moeten zijn, maar eerder bij hoge uitzondering.	Door de opslag van consumentenvuurwerk aan een maximum te koppelen, wordt aangesloten bij mogelijkheden en voorwaarden vanuit het Vuurwerkbesluit. Op de doorwerking van dit besluit kan de gemeente geen invloed uitoefenen. Voor opslag boven de 10.000 kg zijn dusdanige maatregelen nodig, die in het plangebied niet mogelijk zijn en anders niet gewenst zijn. Voor lagere hoeveelheden gelden eveneens maatregelen, maar deze zijn binnen de bouwkundige kaders van het bestemmingsplan te realiseren. Om die reden is de door indiener aangehaalde bepaling in het bestemmingsplan opgenomen. Dit houdt niet in dat opslag tot 10.000 kg zonder meer mogelijk is, hiervoor gelden altijd de voorwaarden uit het Vuurwerkbesluit. De veiligheid is daarmee geborgd. De gemeente kan nog wel iets vinden van het feit dat binnen bestemmingen die detailhandel toestaan, de verkoop van vuurwerk algemeen wordt toegestaan (in die zin dat het niet specifiek wordt uitgesloten). Hiervoor geldt dat dit in het vigerende plan eveneens het geval was. Ook hierbij geldt dat in het kader van het Vuurwerkbesluit de nodige voorwaarden en maatregelen zijn vastgelegd, om de veiligheid te waarborgen.

6.	Samenvatting zienswijze	Reactie college B&W
a.	In de nota van beantwoording van inspraakreacties wordt aangegeven dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor 1 juli het masterplan voor het centrum wordt aangeboden. Indiener gaat ervan uit dat dit voortvarend in het bestemmingsplan wordt doorvertaald.	Deze opmerking wordt ter kennis genomen.
b.	Op 23 juni 2009 heeft de gemeente vergunning verleend voor 14 woningen met commerciële voorzieningen op de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat. Hangende de afwikkeling van de bezwaren die hier tegen zijn ingediend, is afgestemd tussen de gemeente en Wonen Midden-Delfland om deze vergunning niet uit te oefenen. Met het verlenen van de vergunning zijn echter wel rechten verkregen, die in dit nieuwe bestemmingsplan niet zijn opgenomen. Hiermee komen de verkregen rechten weer te vervallen. Indieners zijn van mening dat het plan voor 14 woningen voldoende is uitgewerkt om op te nemen in het bestemmingsplan. In het algemene deel van de nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt bovendien aangegeven dat alle wijzigingen op basis van vergunningen zijn meegenomen in het plan. Het verzoek is zodoende het bouwplan in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.	Dat voor de betreffende locatie vergunning is verleend, staat vast. Van de verleende rechten is echter tot op heden geen gebruik gemaakt, omdat er nog onduidelijkheid bestaat over enkele punten. Momenteel vindt hieromtrent overleg plaats met de indiener van de zienswijze. Aangezien de gemeente niet voornemens is de met de vergunning verleende rechten in het bestemmingsplan weg te nemen, worden deze mogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen.
c.	Voor het gedeelte Hof van Delftstraat 3-17 wordt overwogen om tot nieuwbouw over te gaan. In dat geval zullen woningen worden teruggebouwd. Indiener verzoekt om het bouwvlak ter plaatse dusdanig uit te breiden, dat deze nieuwbouw mogelijk wordt. Dit betekent een grotere diepte en het niet op voorhand aangeven van een doorsteek vanuit de straat naar het achterpad.	De gemeente stemt nieuwe plannen voor deze locatie graag af met de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan biedt op onderdelen nieuwe mogelijkheden. Ontwikkelingen die nu al te onderbouwen zijn, zijn direct meegenomen. Andere mogelijkheden worden via een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid geboden, zodat in die gevallen een afzonderlijke procedure doorlopen moet worden. In dit geval is de ontwikkeling te onduidelijk om direct op te nemen en zijn ook onvoldoende kaders duidelijk om een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Zoals aangegeven stemt de gemeente de nieuwe plannen graag met de initiatiefnemer af, om tot een acceptabele invulling te komen en hiervoor een afzonderlijke procedure te doorlopen.
d.	Parkeren <ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener heeft er nota van genomen dat de gemeente de gemaakte afspraken uit het verleden zal honoreren. Deze overrulen dan hetgeen nu is opgenomen in het bestemmingsplan. 2. Indiener pleit in algemene zin in een differentiatie in de parkeernormen, waarbij rekening wordt gehouden met de 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gehanteerde parkeernorm bij de verleende vergunning vormt geen bezwaar. 2. Dit is in het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

	financieringscategorie (huur of koopwoningen) en ook met de doelgroep (aparte norm voor seniorenwoningen). Ook in de nieuwste kencijfers van CROW worden deze onderscheiden gemaakt.	
e.	Indiener streeft naar de uitbreiding van het gezondheidscentrum aan het Julianaplein, ter plaatse van het er achter gelegen parkeerterrein. Indiener verzoekt deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.	Conform de beantwoording onder punt c, stemt de gemeente de nieuwe plannen voor deze locatie graag af met de initiatiefnemer. Bij een acceptabele invulling, kan een afzonderlijke procedure doorlopen worden.
f.	Voor de uitwerkingsbevoegdheid van de locatie Juliana van Stolbergschool (W-U-1) is een dakhelling voorgeschreven van 30-60 graden. Een deel van het ontwerp heeft echter een helling van ongeveer 15 graden. Indiener verzoekt dit mogelijk te maken in het bestemmingsplan.	Het opnemen van een dakhelling van 15 graden past niet in de beeldkwaliteit van het centrum van Den Hoorn die de gemeente voor ogen heeft. Er wordt naar gestreefd het dorpse karakter van het centrum te behouden. Hierbij is onder meer van belang dat een dakhelling ten minste 30 graden bedraagt. Dit is niet alleen relevant voor de voorgenomen nieuwbouw, maar voor de gehele omgeving. In het in voorbereiding zijnde Masterplan voor het centrum van Den Hoorn komt dit beeld terug. De welstandstechnische uitgangspunten voor de beeldkwaliteit hangen overigens ook samen met de bouwtechnische uitgangspunten die gehanteerd worden bij nieuwbouw.
g.	Ten aanzien van het gezondheidscentrum aan het Julianaplein verzoekt indiener, in aanvulling op punt e, om de bestemmingsomschrijving te verruimen. Indiener acht het niet denkbeeldig dat het in de toekomst nodig zal zijn om een beperkt deel op meer commerciële basis te verhuren.	Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt daarnaast functiewijzigingen mogelijk die op basis van de Visie Centrum Den Hoorn gewenst zijn en die bovendien voldoende planologisch te onderbouwen zijn. Daarnaast zijn via wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waarbij ook nieuwbouw wordt gemaakt. Het verzoek van indiener om functionele uitbreiding mogelijk te maken voor het gezondheidscentrum, is op dit moment onvoldoende concreet om afdoende te kunnen onderbouwen in het bestemmingsplan. Wanneer indiener in de toekomst werkelijk een uitbreiding van het gebruik wenst, kan hierover afstemming gezocht worden in de vorm van een afzonderlijke procedure.

7.	Samenvatting zienswijze	Reactie college B&W
a.	Indieners verwijzen naar hun eerdere inspraakreactie, die op onderdelen tot aanpassing van het plan heeft geleid. Indiener komt (deels) op die inspraakreactie terug, met betrekking tot de locaties Hof van Delftstraat 1 en 1a en Dijkshoornseweg 33, 33a en 33b.	Zoals indiener in de zienswijze aangeeft, is bij de inspraakreactie onderbouwd aangegeven waarom de gewenste mogelijkheden niet (terug) worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor beide verzoeken verwijst de gemeente opnieuw naar de beantwoording van de

<p>1. Indiener gaat opnieuw in op het punt dat deze locaties niet nadeliger bestemd mogen worden dan in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zijn kantoren op de begane grond toegestaan, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan kantoren op de begane grond worden uitgesloten behoudens wanneer deze zich op het moment van tervisielegging op de begane grond bevonden. Indiener geeft aan de beantwoording van dit punt bij de inspraakreacties, vanuit de visie van de gemeente, te kunnen volgen. Tegelijkertijd levert dit echter schade op voor indiener, gelet op de beperking van gebruiksmogelijkheden voor toekomstige huurders / gebruikers. Om die reden nogmaals het verzoek kantoren ook op de begane grond toe te staan.</p> <p>2. Indiener komt eveneens terug op het beperkt mogelijk maken van horeca, tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten. Er bevindt zich thans een grillroom die volgens de Staat van Horeca-activiteiten zou vallen in categorie 1c. Ook hier geeft indiener aan de beantwoording van de inspraakreactie, waarin verwezen wordt naar het vigerende plan, vanuit de optiek van de gemeente te kunnen volgen. Echter, er dient ook gekeken te worden naar het feitelijk gebruik, waar een vergunning aan ten grondslag ligt. Door de beperking in het bestemmingsplan ontstaat schade, gelet op de beperking van gebruiksmogelijkheden voor huidige en toekomstige gebruikers / gebruikers. Indiener verzoekt daarom horeca van categorie 1c ter plaatse toe te staan. Indiener verwijst daarbij naar de locatie De Hoornbloem die een maatschappelijke bestemming heeft, maar een uitzondering krijgt op het gebied van de horeca-categorie.</p>	<p>inspraakreactie. Dit leidt tot de volgende conclusies:.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kantoren op de begane grond zijn in bepaalde delen van het plangebied, gelet op de gewenste publieke uitstraling, niet meer gewenst. Voor zover deze nog aanwezig zijn, worden deze gerespecteerd. Nieuwe kantoren daarentegen zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen en binnen andere bestemmingen die de functie kantoor in het algemeen toestaan. 2. De functie horeca is, ten opzichte van het vigerende plan, nieuw opgenomen ter plaatse. Dit is mede gelet op de gewenste publieke uitstraling, zoals aangehaald bij punt 1. Daarbij is bovendien rekening gehouden met verleende vergunningen. Indien deze ruimere mogelijkheden bieden dan de bestemmingsomschrijving uit het vigerende bestemmingsplan, worden de extra mogelijkheden via maatwerk mogelijk gemaakt. Een voorbeeld hiervan is de door indiener aangehaalde aanduiding voor De Hoornbloem. Voor de locatie waar het indiener zelf om te doen is, zijn de vergunningen eveneens gecontroleerd. Op basis hiervan is, zoals eerder aangegeven bij de beantwoording van de inspraakreactie, de opgenomen bestemming met de bijbehorende gebruiksmogelijkheden toereikend.
--	---

Conclusie

Gelet op de beantwoording vormen 3 zienswijzen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De aan te passen onderdelen, betreffende volgende:

1. De aanduiding (su) voor de huidige supermarkt wordt aangepast op de verbeelding, conform de bij zienswijzen 2 en 3 meegestuurde bijlagen.
2. De uitweg van de bedrijfsgronden, die tussen Looksingel 2 en Hof van Delftstraat 8 doorloopt, wordt specifiek in de regels en op de verbeelding opgenomen.
3. De bestemming Centrum aan de locatie Prinses Beatrixstraat 1, wordt teruggebracht naar de bestemming Maatschappelijk.
4. De aanduiding (sb-1) wordt conform de feitelijke locatie van het bedrijf gewijzigd op de verbeelding en in de bestemming Kantoor opgenomen in plaats van binnen Bedrijf.
5. Het vergunde bouwplan voor 14 woningen en 2 commerciële ruimten op de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat wordt verwerkt in de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

II. Indieners van Zienswijzen

1. Robert van Leeuwen van Plus Supermarkt gevestigd aan de Leeuwenberg 1, 2635 GD Den Hoorn.
2. Kneppelhout & Korthals advocaten namens G.A.M. van Leeuwen Beheer b.v. gevestigd aan de Noordhoornseweg 6, 2635 GB Den Hoorn alsmede namens PLUS vastgoed BV gevestigd aan de Utrechtseweg 340, 3731 GD De Bilt.
3. G.A.M. van Leeuwen Beheer b.v. gevestigd aan de Noordhoornseweg 6, 2635 GB Den Hoorn.
4. Annie Delsma, Voordijkshoorn 113, 2635 JW Den Hoorn (zienswijze mondeling ingediend).
5. De bewoners van Hof van Delftstraat 33, 31, 29, 27, 25, 23 en 21, Hof van Delftstraat, Den Hoorn; mede ondertekend door de Vereniging Centrum West Den Hoorn.
6. Wonen Midden Delfland, gevestigd aan de Langetaam 4, 3155 TG Maasland.
7. J.G.M. en J.A.M. Kleyweg gevestigd aan de Hof van Azuur 3, 2614 TB Delft.