

Gemeente Midden-Delfland

Den Hoorn

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

184200.15772.00

projectleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

auteur(s):

drs. W. Kraaijeveld

planstatus

datum:

21-06-2012

opdrachtgever:

gemeente Midden-Delfland

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Zienswijzen	5
3. Ambtshalve wijzigingen	11

1. Inleiding

3

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Hoorn' heeft in de periode van 27 januari 2012 t/m 9 maart 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Vanwege de wettelijke plicht tot anonimisering zijn de namen van de reclamanten niet in deze nota opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 3 een aantal ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan opgenomen.

2. Zienswijzen

5

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant heeft geen bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Den Hoorn geeft geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Het betreft een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In het plan zitten geen ontwikkelingen die strijdig kunnen zijn met provinciale uitgangspunten.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting

Op 22 juli 2011 heeft reclamant een officiële reactie verzonden waarin een positief wateradvies is gegeven. Deze reactie blijft onveranderd.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie is reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting

Het bestemmingsplan is conform het regionaal afgesproken beleid, vandaar dat geen bestuurlijke reactie vereist is.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding en ondeugdelijke motivering van het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect archeologie. Reclamant geeft aan dat ter plaatse van de woonwijk 'De Oude Veiling' er in het verleden een grote mate van mogelijke verstoring heeft plaatsgevonden. Daarnaast ontbraken archeologische vondsten tijdens de bouwactiviteiten van de wijk. Ook het grondgebruik van de afgelopen 100 jaar vormt volgens reclamant voldoende aanleiding om te onderzoeken en af te wegen hoe hoog de reële archeologische trefkans nog is. Een dergelijke afweging heeft wel plaatsgevonden voor de Harnaschpolder. Volgens reclamant klemt het feit dat dit onderzoek voor 'De Oude Veiling' niet heeft plaatsgevonden, omdat op deze gronden een bestemming is gelegd die het voor de betrokken grondeigenaren al snel noodzakelijk maart archeologisch onderzoek uit te voeren.

Reclamant merkt daarnaast op dat op de begraafplaats aan de Kapellaan eveneens een archeologische bestemming is gelegd. Het lijkt reclamant niet de bedoeling dat voor elke teraardebestelling een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Reclamant geeft aan dat de definitie van 'voorgevel' onvoldoende rechtszeker en onvoldoende bepaalbaar is. Hoewel de omschrijving in de meeste gevallen voldoende is om vast te stellen welke gevel moet worden aangemerkt als voorgevel, geldt dit volgens reclamant niet voor de woningen aan de Oude Veiling, voor zover gelegen tussen de Oude Veiling en de Hoornseweg. Op dit punt kan discussie ontstaan waarbij volgens reclamant niet kan worden uitgesloten dat bestaande en vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder het overgangsrecht worden gebracht. De bestaande matentregeling in artikel 17 dekt dit risico ook niet af. Planschade kan niet worden uitgesloten.

Beantwoording

De gemeente heeft naar aanleiding van deze zienswijze een gesprek gevoerd met reclamant. Met betrekking tot het aspect archeologie kan is speciaal advies aangevraagd bij de archeologiesdeskundige van de gemeente Midden-Delfland (Erfgoed Delft). Uit dit advies kan het volgende worden gesteld. Na bestudering van de bronnen voor wat betreft verstoringen uit het verleden (aanwezigheid veilingterrein en uitgevoerde saneringen) blijkt dat de eerste twee meter van de bovengrond in het gebied dat wordt aangeduid als 'De Oude Veiling' verstoord is. Dit heeft negatieve gevolgen voor de archeologische verwachting voor resten uit de Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Op voorhand is niet uit te sluiten dat zich dieper dan twee meter nog archeologische resten uit het Neolithicum en de IJzertijd kunnen bevinden in het veen dat onder de kleilagen van de Gantel Laag ligt. Voor het hele gebied Oude Veiling zal daarom een vrijstellingsgrens voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte tot 200 m² en diepte tot 2 m - maaiveld worden gehanteerd. Op de gronden met deze lage archeologische verwachting wordt om die reden de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Daarnaast wordt de toelichting op dit punt verduidelijkt.

Met betrekking tot de zienswijze over de archeologiebestemming in relatie tot de begraafplaats wordt opgemerkt dat op deze locatie de dubbelbestemming wordt verwijderd

van de plankaart, aangezien het inderdaad onlogisch is om ter plaatse een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden op te nemen.

Met betrekking tot de zienswijze over de voorgevel wordt het volgende opgemerkt. De gemeente ziet de kant van de Oude Veiling als voorgevel, aangezien daar de voordeur en de wegkant aanwezig is. Naar aanleiding van de zienswijze wordt om onduidelijkheid te voorkomen ter plaatse van de twee woonblokken langs de Oude Veiling op de plankaart de voorgevel aangeduid door het opnemen van een 'gevellijn'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Samenvatting

Reclamant verzoekt de gemeente een nieuwe afweging te maken over het voorgenomen besluit om de bestemming op het perceel Dijkhoornseweg 89-93 uit te breiden met detailhandel.

Volgens reclamant zijn in de afgelopen twintig jaar de bedrijfsactiviteiten op het perceel aanzienlijk toegenomen. Deze activiteiten veroorzaken volgens reclamant in toenemende mate geluidsoverlast als gevolg van toegenomen laad- en losactiviteiten, metaalbewerking, oneigenlijk gebruik van bedrijfsruimtes voor het houden van feesten, toegenomen verkeersbewegingen veroorzaakt door activiteiten in verband met detailhandel en verkoop en opslag van gevaarlijke stoffen die aan consumenten worden geleverd.

Volgens reclamant is er sprake van een opeenstapeling van bedrijfsactiviteiten waardoor het perceel eerder in categorie B2 of hoger ingedeeld dient te worden dan de opgenomen milieucategorie B2.

Voor de detailhandel is er volgens reclamant bij de start afgesproken dat er gedoogd zou worden, omdat de ondernemer aangaf in de toekomst zijn bedrijfsactiviteiten niet verder te laten groeien. Dit is echter niet het geval.

Volgens reclamant is onduidelijk welk gevaar er is voor de omgeving door opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen ten behoeve van de detailhandel.

De omgebouwde bedrijfsruimte voor het houden van feesten voldoet volgens reclamant niet aan de wettelijke eisen of vergunningen en valt op zich al in categorie 2 (middelzware horeca).

Reclamant geeft aan dat het beter zou zijn als de verschillende ondernemers op het perceel zich zouden vestigen op het bedrijventerrein in Den Hoorn. Het perceel kan dan de functie wonen krijgen waarmee volgens reclamant meer recht wordt gedaan aan: het bijzonder welstandsgebied, de doelstelling om de belangrijkste functie (het wonen) in het plangebied te behouden en te versterken, en het beginsel dat detailhandel in de woonbestemming niet is toegestaan.

Reclamant verzoekt de gedoogconstructie voor detailhandel te handhaven en de bestemming te wijzigen om de verdere negatieve invloed op de woonomgeving te beperken. Daarnaast wordt verzocht de regelgeving voor de bedrijven op dit perceel te handhaven of deze vergunningplichtig te maken op grond van de Wet milieubeheer.

Beantwoording

Voor wat betreft detailhandel wordt het volgende opgemerkt. De toevoeging 'detailhandel' aan de bestemming 'Bedrijf' heeft als voorwaarde dat deze ondergeschikt moet zijn aan de bestemming 'Bedrijf'. Deze detailhandel zal dan ook beperkt van omvang moeten blijven. Daarnaast weerspiegelt deze toevoeging de situatie die bij het bedrijf al gedurende lange tijd bestaat. De ondergeschikte en beperkte uitbreiding van detailhandel zal dan ook gehandhaafd kunnen blijven. Om die reden zijn deze activiteiten in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek met reclamant plaatsgevonden en is een milieucontrole uitgevoerd. De zienswijze heeft met name betrekking op overlast van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving. Het aspect overlast maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar dient voor zover van toepassing in het kader van de milieuwetgeving te worden aangepakt.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan een aanduiding die betrekking heeft op de hoogste algemene milieucategorie en voor specifieke activiteiten die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid. Binnen het plangebied worden bedrijven uit ten hoogste milieucategorie B1 algemeen toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die direct naast of beneden woningen toelaatbaar zijn en zodanig weinig milieubelastend zijn dat de eisen uit het bouwbesluit voldoende zijn om relevante milieuhinder te voorkomen. Met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is bepaald welke bedrijven binnen de algemene toelaatbaarheid passen. Bestaande bedrijven uit hogere categorieën dan de algemene toelaatbaarheid zijn mogelijk gemaakt via een maatbestemming.

Het perceel waar reclamant op doelt heeft een maatbestemming voor die activiteiten die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid. Deze functies vallen niet in categorie B2 omdat deze niet voorkomen in de desbetreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze functies worden conform het nieuwe beleid met betrekking tot milieuzonering namelijk niet wenselijk geacht in gebieden waarbinnen functiemenging mogelijk is. Het gaat hier echter om een bestaande situatie waarmee rekening gehouden moet worden. Nieuwe hinderveroorzakende en gevoelige functies worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Door het toepassen van een milieuzonering worden nieuwe hindersituaties voorkomen. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de richtlijn voor milieuzonering en aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de zienswijze over de mogelijk omgebouwde bedrijfsruimte voor feesten en partijen wordt opgemerkt dat tijdens de milieucontrole geen commerciële horecagelegenheid is aangetroffen. Een dergelijke gelegenheid wordt ingevolge het nieuwe bestemmingsplan ook niet toegestaan. Het voorkomen van eventuele overlast als gevolg van feesten en partijen is overigens in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Dergelijke zaken worden door middel van de APV en via de politie gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

Samenvatting

Reclamant heeft in de inspraakreactie aangegeven dat het bebouwingspercentage op het perceel van reclamant problemen op kan leveren met de toekomstige uitbreidingsplannen. Reclamant geeft aan dat de zienswijze is samengevat met de vaststelling dat de uitbreiding van ca. 135 m² niet past binnen het maximum bebouwingspercentage. Deze constatering heeft reclamant niet gedaan omdat niet duidelijk is hoe groot nu exact het totale perceel Hoornseweg/Schoolstraat/Kloosterpad werkelijk is en hoe groot het bebouwde percentage is. Dit perceel is volgens reclamant in eigendom bij twee eigenaren. Reclamant vraagt of het onbebouwde percentage van de ene eigenaar meegenomen kan worden om het voorgenomen bebouwde percentage van de andere eigenaar te vergroten.

Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is waarom op de plankaart bij het voorontwerp het gekleurde vlak op het perceel Hoornseweg/Schoolstraat/Kloosterpad heel anders is weergegeven als bij het ontwerp en vraagt waarom het niet mogelijk is de voorgenomen aanpassing te doen.

Reclamant vraagt zich met betrekking tot de uitbreiding van de begraafplaats af waarom in de beantwoording van de inspraakreactie wordt aangegeven dat de ontwikkeling dermate onzeker is dat deze niet kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat er al een aantal jaren gesprekken zijn gevoerd en dat er afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de uitbreiding van de begraafplaats. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de reactie van reclamant heeft een gesprek plaatsgevonden. Daarnaast is bezien hoeveel ruimte er nog beschikbaar is op basis van een berekening van de oppervlakte van de huidige bebouwing en het opgenomen maximum bebouwingspercentage in het bouwvlak. Hieruit blijkt dat uitbreiding op grond van het bestemmingsplan (al dan niet door middel van gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor overschrijding van het bebouwingspercentage) nog goed mogelijk is.

Het huidige bouwvlak van de kerk heeft een oppervlakte van 1.967 m². In totaal is 1.314 m² bebouwd (een percentage van 67%). Dit betekent dat bij het maximale toegestane bebouwingspercentage van 75% nog 161 m² mag worden bijgebouwd. Indien de 10% regeling wordt toegepast bedraagt deze bouwruimte zelfs 358 m². Het bestemmingsplan hoeft op dit punt dan ook niet aangepast te worden.

Wat betreft de vraag van reclamant over de verschillende eigenaren binnen het bouwvlak wordt opgemerkt dat er geen noodzaak is tot het opnemen twee afzonderlijke bouwvlakken aangezien het naastgelegen bouwperceel daarmee wordt benadeeld. Dit is inmiddels in een gesprek met reclamant doorgesproken.

Over de vraag waarom op de plankaart bij het voorontwerp het gekleurde vlak op het perceel Hoornseweg/Schoolstraat/Kloosterpad heel anders is weergegeven als bij het ontwerp wordt het volgende opgemerkt. Deze aanpassing is gedaan op verzoek van de kerk en betrof een aanpassing naar aanleiding van de inspraakreactie van de kerk zelf. Deze reactie heeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Er is geen aanleiding om dit te veranderen.

Voor wat betreft de zienswijze over de begraafplaats wordt het volgende aangegeven. Hoewel de gemeente eerder heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van de begraafplaats is nog geen concreet uitbreidingsplan opgesteld. Daardoor kan in het kader van dit bestemmingsplan geen goede ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen, waaruit blijkt dat de uitbreiding, gelet op de onderzochte omgevingsaspecten zoals bijvoorbeeld op het gebied van water en milieu, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Medewerking kan daardoor alleen worden verleend door het volgen van een aparte procedure, waarbij bovengenoemde aspecten mede in acht worden genomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Samenvatting

Binnen het plangebied vallen vier gemeentelijke monumenten. Er is geconstateerd dat deze monumenten niet zijn aangeduid door een aanduiding 'karakteristiek' of 'cultuurhistorisch waardevol'. Voor de herkenbaarheid is het gewenst dat deze objecten worden aangeduid.

Indien mogelijk zijn er ook niet-monumenten die door de aanwezigen als karakteristiek worden beschouwd.

Naast monumenten is er in het gebied (vooral) sprake van cultuurhistorische structuren, zoals de lintbebouwing langs de Dijkhoornseweg, de Lookwatering, de Woudseweg en de noordzijde van de Hoornsekade. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan geen zaken mogelijk maakt die afbreuk kunnen doen aan de kwaliteit van deze linten. Bij de Dijkshoornseweg / Lookwatering zijn ook de doorzichten van belang, bij de Hoornsekade gaat het om het type bebouwing (vrijstaande woningen). Ook de kwaliteit van de molenvaart aan de grens met Delft is belangrijk.

In de toelichting ligt het accent vooral op archeologie. Naast archeologie, bevat de toelichting alleen een tekst over monumenten. Op grond van de Modernisering Monumentenzorg (rijksbeleid) is het de bedoeling dat er in bestemmingsplannen aandacht is voor cultuurhistorie. Dat gaat verder dan archeologie en (gebouwde) monumenten. De toelichting zou kunnen worden aangevuld met informatie over de historische stedenbouwkundige/landschappelijke structuren (kaart Kruikius) die nog steeds herkenbaar zijn in het plangebied, zie ook de eerder opmerking over de linten.

Beantwoording

Voor wat betreft de aanduiding van de monumenten wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze. Deze worden op de plankaart aangeduid.

In de paragraaf archeologie en cultuurhistorie wordt een aanvulling gedaan over cultuurhistorische structuren. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Het plan tast om die reden de cultuurhistorische waarden niet aan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

11

Toelichting

- In de paragraaf 'Water' wordt aangegeven dat het plangebied is aangesloten op het riool (overwegend gemengd). Dit is niet juist. De helft van het plangebied is voorzien van een gescheiden rioolsysteem. Dit wordt aangepast.
- In de paragrafen 'Bodem', 'Bedrijven en milieuhinder', Externe veiligheid en Luchtkwaliteit wordt een aantal kleine tekstuele aanpassing gedaan.
- In de paragraaf 'Archeologie en cultuurhistorie' is het onderdeel 'archeologie' geactualiseerd en is nog een aanvulling gedaan op het gebied van cultuurhistorische elementen in het plangebied.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn enkele bedrijfstvormen verwijderd die vanwege de activiteit niet passend zijn binnen Den Hoorn. Daarnaast is de beschrijving van 'groothandel in vuurwerk en munitie' gewijzigd in 'detailhandel in vuurwerk tot 10 ton'.
- In paragraaf 6.7 Bedrijven en milieuzonering wordt verwezen naar een glastuinbouwbedrijf in het plangebied. Dit is onjuist. Het plangebied omringt aan de oostzijde één glastuinbouwbedrijf, dat niet in het plangebied ligt. De toelichting is op dit punt aangepast. Overige verwijzingen naar dit bedrijf in de toelichting zijn eveneens verwijderd.
- In de paragraaf 5.3. van het gemeentelijk beleid wordt onder de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011) ten aanzien van nieuwbouwplannen de volgende regels toegevoegd: "Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze wordt gebouwd die goed aansluit bij de bestaande situatie. Voor de linten betekent dit afwisselend en vrijstaand bouwen."

Regels

- De begrippen in artikel 1 van 'consumentenvuurwerk' en 'professioneel vuurwerk' zijn aangepast aan de begripsbepaling uit het Vuurwerkbesluit.
- In artikel 4 lid 4.3 wordt een nieuw sublid f toegevoegd, luidende: 'opslag van professioneel vuurwerk is niet toegestaan'. Lid f oud wordt gewijzigd in lid g.
- Het artikel 'Waterstaat – Waterkering' is aangepast conform het bepaalde in het bestemmingsplan 'Kern Maasland'.
- In het artikel 'woondoeleinden' wordt een regel opgenomen over de maatbestemming voor de bakkerij aan de Hoornseweg 6.

Plankaart

- Naar aanleiding van een nieuwe gemeentelijke groeninventarisatie zijn op de locatie tussen Prinses Marijkelaan 9 en 11 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd naar 'Groen'.
- Eveneens is op de volgende locaties de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar Groen: Het groen tegenover Oranjelaan 10-12 en het parkje/plantsoen aan de Oranjelaan, tegenover nr. 1 tot/met 17, het groen aan de Prins Hendriklaan, nabij nr. 1 en 2, het

groen aan de Prinsessenpad, nabij nr. 3-5, vier locaties aan het Koninginnepad, bij nr. 3-9, 14-18, 15-17 en 23-25, het groen aan Prins Claussingel nabij nr. 28-42.

- Ter plaatse van de percelen Koningin Emmalaan 2 t/m 19 is per abuis geen bouwvlak en maatvoeringsaanduiding opgenomen. Dit is hersteld.
- De praktijk voor fysiotherapie op het perceel Prinses Beatrixstraat 4 krijgt conform de verleende vergunning de aanduiding 'praktijkruimte'.
- Op de volgende percelen wordt in verband met de aanwezigheid van een asymmetrische kap op het hoofdgebouw aan de achterzijde een afwijkende goothoogte opgenomen:
 - o Prins Claussingel 12 t/m 42 (even);
 - o Pijlkruid 2 t/m 32 (even);
 - o Fluitekruid 1 t/m 15 (oneven);
 - o Perzikkruid 2 t/m 16 (even);
 - o Voordijkshoorn 2 t/m 16 (even).
- Op het perceel Keizerin 24 is een bestaande schuur als 'Tuin' bestemd. Deze wordt gewijzigd in 'Wonen' zonder bouwvlak.
- Op het perceel van de Hoornseweg 6 wordt een functieaanduiding toegevoegd als maatbestemming voor de bestaande bakkerij, deze aanduiding wordt gekoppeld aan de Sbi-code voor een bakkerij om andere bedrijfsmatige activiteiten in dit gebouw in de toekomst uit te sluiten.