

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord

I. Aanleiding

Harnaschpolder-Noord

Het ontwerpbestemmingsplan Harnaschpolder-Noord heeft conform de wettelijke vereisten gedurende een periode van 6 weken (15 maart 2013 - 26 april 2013) ter inzage gelegen. In deze periode zijn 31 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze zienswijzen worden in deze nota van een beantwoording voorzien. Hiertoe worden de zienswijzen beknopt weergegeven, waarna per zienswijze een reactie wordt gegeven en wordt afgesloten met een conclusie waaruit blijkt of en op welke punten de zienswijze tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan heeft geleid. Een overzicht van de binnengekomen zienswijzen is gegeven in onderstaande tabel:

Nummer zienswijze in Nota	Reclamant	Gemeentelijk registratienummer zienswijze	Datum ontvangst
1	Hoogheemraadschap van Delfland	2013-11868	26 april 2013
2	Hotel Delfland B.V.	2013-11812	25 april 2013
3	J.W.G van Leeuwen	2013-09937	10 april 2013
4	R. Liekelema	2013-11800	26 april 2013
5	H. Kalkman-Dijkshoorn	2013-11516	24 april 2013
6	G.F. Prinsen en C. Prinsen-Padmos	2013-11509	24 april 2013
7	E.J. Prosman en L.M. Prosman-Kops	2013-11634	25 april 2013
8	M.M.J. Rolsma en M.T.G. Zijlmans	2013-11636	25 april 2013
9	D. Roozmond en w. Pasman	2013-11930	01 mei 2013 Voor 26 april afgegeven
10	P.H. Sijbring en S.A. Koppert	2013-11937	01 mei 2013 24 april getracht elektronisch te verzenden ivm DigD storing later ingekomen
11	C.J.M. van den Berg en A.M. van Marrewijk	2013-11629	24 april 2013
12	J. van der Eijk	2013-11632	24 april 2013
13	A.J.M. van der Knaap namens A.C.M. Groen-van Marrewijk	2013-11210	22 april 2013
14	F.M. van Drielen namens J. van der Does	2013-10812	18 april 2013
15	E en L Van Rijn van Marrewijk	2013-11493	24 april 2013
16	R. van Vliet	2013-11839	25 april 2013
17	Agro Advies namens Frame Holding	2013-11813	25 april 2013
18	Agro Advies namens A.N.T. van Marrewijk	2013-11814	25 april 2013

19	F.J. Ammerlaan	2013-11815	25 april 2013
20	M.A. Bleke	2013-11322	23 april 2013
21	Belangenvereniging van bewoners en eigenaars Harnaschpolder	2013-11630	24 april 2013
22	B. Daman	2013-11507	24 april 2013
23	E.F. de Heer	2013-11587	24 april 2013
24	E.M. Doornik- Keijzer	2013-11816	25 april 2013
25	M. Edelman en S. Bosch	2013-11808	26 april 2013
26	Eneco	2013-11490	24 april 2013
27	G.A.M. van Leeuwen	2013-09951	10 april 2013
28	Geelkerken Linskens Advocaten namens M. van der Heijden	2013-11822	25 april 2013
29	L. Hanegraaf en K. Keet	2013-11619	25 april 2013
30	D. Heikens en P. Witte	2013-11961	26 april 2013
31	G.B. Arkesteijn	2013-11745	25 april 2013
32	S.T. Bakker	2013-11293	22 april 2013

Procedure

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

Ingekomen zienswijzen en beantwoording

Volgnummer 1 (Hoogheemraadschap van Delfland)

Samenvatting

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze met betrekking tot:

- a. Op de verbeelding is de rioolwaterpersleiding opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' aan de Noordhoornseweg, stopt de bijbehorende vrijwaringszone, terwijl deze daar in werkelijkheid nog doorloopt. Het verzoek is de bestemming 'Leiding- Riool' hier goed op aan te passen. Daarnaast is het verzoek de bijbehorende planregels te wijzigen om de functie van rioolwaterpersleiding optimaal te beschermen. Het verzoek is om onder artikel 21.4.1 het volgende lid toe te voegen: *"g. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair"*;
- b. Aangegeven wordt dat tussen de gemeente Midden-Delfland, het bedrijf Harnaschpolder en het Hoogheemraadschap van Delfland afspraken zijn gemaakt over de inpassing van het gemaal Harnaschpolder en de toevoerende (primaire)watergang. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is verzocht om het ruimtebeslag voor het gemaal Harnaschpolder inclusief toevoersloot op de verbeelding weer te geven. Dit is nog niet gebeurd. Het verzoek is daarom om het gemaal en toevoersloot alsnog te bestemmen;
- c. Het hoogheemraadschap verzoekt om, ondanks de gemeentelijke reactie op het eerder ingediende vooroverlegreactie, de primaire watergangen (voor zover nog niet opgenomen) alsnog op de verbeelding op te nemen.

Beantwoording

- a. De vrijwaringszone behorend bij de bestemming 'Leiding – Riool' is abusievelijk niet goed op de verbeelding opgenomen. Het vast te stellen plan zal hierop, conform het verzoek van het hoogheemraadschap, worden aangepast. Tevens zal het voorgestelde extra lid onder artikel 21.4.1 worden opgenomen;
- b. Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan waren de afspraken tussen de gemeente Midden-Delfland, het Bedrijf HarnaschPolder en het Hoogheemraadschap van Delfland nog niet definitief. Vlak voor de tervisielegging zijn de afspraken definitief geworden. Dit moment was te laat om het ruimtebeslag voor het gemaal Harnaschpolder inclusief toevoersloot ook weer te geven op de verbeelding tijdens de gewenste termijn van tervisielegging. Bij vaststelling zal dit in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- c. De gemeente blijft bij het standpunt om binnen het uit te werken woongebied, gelet op de gewenste flexibiliteit bij de uitwerking, de primaire watergangen niet expliciet als Water te bestemmen. Dat wil niet zeggen dat er plannen zijn om ingrepen aan de watergang uit te voeren, maar de mogelijkheid daartoe wil de gemeente in haar bestemmingslegging open laten. Daarbij heeft zij afgewogen dat de Keur altijd in acht moet worden genomen, waarmee de belangen van de huidige watergang voldoende beschermd zijn. Op basis van de Keur geldt bovendien dat bij eventuele, toekomstige aanpassingen te allen tijde afstemming met het Hoogheemraadschap nodig is. Gelet op deze afweging, wordt de bestemmingslegging niet aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de dubbelbestemming Leiding – Riool op de verbeelding en de bestemmingslegging voor het gemaal. *In verband met indieners van een zienswijze tegen opnemen van een gemaal en nog ontbreken van volledige duidelijkheid over ontsluiting in relatie tot eigendommen wordt het gemaal en directe omgeving als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.*

Volgnummer 2 (Hotel Delfland)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen om een hotel mogelijk te maken in bestemmingsplan Harnaschpolder Noord. Aangegeven wordt dat reclamant in de gemeente Delft een grondreservering heeft aan de Kruithuisweg, hoek Laan van Verenigde Naties voor de realisatie van een hotel met congres- en vergaderruimten. Reclamant stelt dat het ongewenst is dat twee van dergelijke zaken op zo'n korte afstand mogelijk worden. Het verzoek is deze mogelijkheid uit het plan te halen.

Beantwoording

Reclamant richt zich op het bedrijfseconomisch belang van de eigen onderneming. Concurrentie tussen bedrijven onderling vormt echter geen ruimtelijke grond om bepaalde mogelijkheden wel of juist niet te bieden. In ruimtelijke zin zijn er geen gronden op basis waarvan het mogelijk gemaakte hotel ter plaatse niet passend of acceptabel zou zijn. De gemeente past het plan om die reden niet aan op dit punt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer 3 (JWG van Leeuwen)

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat voor zijn perceel in het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is opgenomen van 9,5 m. In het ontwerpbestemmingsplan is dit teruggebracht naar 7 m. Het verzoek is dit aan te passen. Daarnaast wordt aangegeven dat de gerealiseerde en vergunde garage niet staat ingetekend.

Beantwoording

De gemeente is zich ervan bewust dat niet alle bestaande maten binnen de regeling van het nieuwe bestemmingsplan vallen. Het bestemmingsplan voorziet om die reden in een artikel waarmee bestaande maten blijven toegestaan. Als voorwaarde geldt dat het om legale bouwwerken moet gaan, die bovendien als type bouwwerk passen binnen de bestemmingslegging. De bouwhoogte van 9,5 m is op basis hiervan toegestaan.

Een algemene maat van 9,5 m wordt niet opgenomen, aangezien deze in het vigerende plan ook niet algemeen was toegestaan gelet op de regels van dat plan.

De garage die wordt aangehaald ontbreekt op de ondergrond. De ondergrond van het bestemmingsplan heeft echter geen juridische status en dient 'slechts' ter duiding en oriëntatie bij het lezen van de verbeelding. Aangezien de garage wel binnen de ter plaatse geldende bestemming past, blijft deze toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer 4 (Liekelema)

Samenvatting

De zienswijze gaat in op de aanpassing in het bestemmingsplan betreffende de strook ten noorden van de Lookwatering, in westelijke richting afgebakend door de Harnaschdreef en in oostelijke richting door de Dijkshoornseweg. Reclamant stelt dat de aanpassing:

- Niet consequent is met de eerder uitgewerkte en vigerende Structuurschets Harnaschpolder e.o. 2002, bevestigd in de Structuurvisie Midden-Delfland;
- De kwaliteit van wonen in het Buurtschap Harnasmolen aanzienlijk verslechterd;
- Op een andere wijze adequaat en op effectieve wijze kan worden voorzien in het plangebied Harnaschpolder Noord en Zuid ten behoeve van eventuele behoefte aan inrichtingsflexibiliteit, zonder in te grijpen op aangrenzende (bestaande)woongebieden;
- Nut en noodzaak van de verandering niet is onderbouwd en er geen compenserende maatregelen zijn ingebracht.

Deze punten worden specifiek verder aan de orde gesteld in onderstaande punten:

- a. In het huidige plan kan volgens de reclamant een gebouw worden gerealiseerd van 100 x 14 x 7 m (10.000 m³) wat voldoet aan de regels. Dit staat volgens de reclamant tot geen enkele verhouding met het eerdere bestemmingsplan en de structuurvisie tot het creëren van een hoogwaardig en kleinschalig milieuvriendelijk bedrijfsprofiel in de orde grote van 600 tot 1500 m³. Deze aanpassing is volgens de reclamant een aantasting van het karakter van Buurtschap Harnasmolen en strijdig met eerdere visies en plannen. Het verzoek is deze strook ongewijzigd te laten.
- b. Reclamant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan bedrijven uit categorie 1 en 2, culturele en maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsbebouwing met –woning mogelijk waren. In het ontwerpbestemmingsplan worden bedrijven uit categorie 2 tot en met 3.2 mogelijk gemaakt. Het verzoek is categorie terug te brengen naar maximaal categorie 2 conform het huidige plan;
- c. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’ behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als ‘wonen in het groen’ en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;
- d. De bestemming ‘Gemengd’ is uitgebreid naar internetverkoop wat volgens de reclamant extra verkeersbewegingen met zich meebrengt in de avond en nachturen waarmee de avond- en nachtrust verslechterd. Aangegeven wordt dat het effect op de geluidhinder en verkeersbewegingen niet zijn onderzocht noch onderbouwd. Het verzoek is hierom deze bedrijvigheid niet toe te laten;
- e. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;
- f. Aangegeven wordt dat de afstand tussen hoofdgebouwen is verminderd van 5 m aan beide zijden tot 3,5 m aan één zijde. Aangegeven wordt dat hierdoor de doorkijk naar het noorden vanaf de Hadrianuslaan wordt verminderd. Tevens wordt aangegeven dat het nu mogelijk is de bebouwing op 2 aangrenzende kavels zonder tussenruimte te bouwen. Reclamant geeft aan dat de ontworpen bedrijfsrand met name aan de zuidzijde te ‘hard’ is vormgegeven in vergelijking met het eerdere plan;
- g. Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen is verhoogd van 9,5 naar 10,5 m. Aangegeven wordt dat hier geen reden voor is gegeven en dat dit niet past bij de bouwhoogtes van omringende bebouwing. Dit geldt tevens voor de goothoogte die is verhoogd van maximaal 5,5 m naar 5,8 m. Het verzoek is aansluiting te zoeken met het Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- h. Reclamant geeft aan dat de vereisten dat de bedrijfsvloer aan de bedrijfsaan komt is verwijderd. Hierbij wordt aangegeven dat de ongewenste situatie ontstaat dat bedrijfsverkeer van de Lookwatering gebruik moet maken. Tevens wordt aangegeven dat plaatsing van de bedrijfswoning aan de zuidzijde van het kavel niet meer is gedefinieerd. Hierbij kan het volgens de reclamant voorkomen dat bebouwing binnen de keurzone wordt geplaatst en onnodig dicht bij de Lookwatering. Dit zorgt volgens de reclamant voor een vermindering van de groene uitstraling van de Lookwatering.

- i. Reclamant stelt dat het onbewezen is dat de voorgenomen aanpassingen overeenkomen met de bedrijfsbehoeften uit de markt en bijdragen aan de behoefte. Alternatieve bouwlocaties zijn volgens reclamant onvoldoende onderzocht. De extra flexibiliteit zou volgens reclamant ook op andere locaties ingericht kunnen worden.
- j. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- k. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- l. Reclamant stelt dat inhoudelijk voorbij wordt gegaan aan het Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen en de belangen van de eigenaren van de kavels en vrijstaande woningen in dit gebied onderbelicht zijn. Daarbij wordt aangegeven dat de Hadrianuslaan niet is benoemd. Reclamant heeft de indruk dat enkel is gedacht vanuit het bedrijvenschap. Volgens de reclamant zijn de concessies ten opzichte van vorige plannen (zoals in bovenstaande punten opgesomd) onvoldoende overwogen en beargumenteerd.

Beantwoording

De punten die in het algemeen worden aangehaald in het eerste deel van de zienswijze, komen verspreid bij de beantwoording van de volgende punten aan bod:

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. De bestemming Gemengd, zoals opgenomen voor de betreffende gronden, staat in het ontwerpbestemmingsplan bedrijven toe uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen bij de regels. Deze mogelijkheden sluiten aan bij de toegestane categorieën uit het vigerende bestemmingsplan.
- c. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- d. Internetverkoop wordt juist toegestaan omdat de activiteiten vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten zoals reeds toegestaan. In de begripsbepaling (artikel 1 van het bestemmingsplan) is vastgelegd dat het bij internetverkoop moet gaan om *'een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.'* Op basis van deze definitie kunnen goederen opgeslagen worden, via internet worden aangeboden en per post worden verzonden. Er is zodoende geen sprake van verkeer van kopers, zoals bij reguliere detailhandel. Voor overig bedrijfsverkeer geldt dat het bestemmingsplan hier niet meer of minder over kan regelen dan bij de overige toegestane bedrijfstypen. Gelet op voorgaande afwegingen is het gemeentebestuur van mening dat internetverkoop ter plaatse een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de andere toegestane bedrijfstypen en het toestaan hiervan zodoende verantwoord is.
- e. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c

wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en in de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

- f. Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gemeente Midden-Delfland en het Bedrijvenschap HarnaschPolder overlegd om enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan afwijkend van het Beeldkwaliteitsplan. Deze afwijkingen zijn doorgevoerd om een grotere flexibiliteit mogelijk te maken voor de inrichting van de strook ten noorden van de Lookwatering. Hierbij is overlegd met de stedenbouwkundige supervisor van de Harnaschpolder en aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan van de Harnasmolen. Door de keurzone en de minimale afstanden tot de erfgronden, worden de bebouwingen geconcentreerd in het midden van de kavel. Hiermee wordt het nagestreefde beeld van kleinschalige bebouwing en samengestelde ensembles met groene tussenruimten niet optimaal benut. Door het terugbrengen van de minimale afstand voor zowel woon- als werkbebouwing naar 3,5 meter vanaf de erfgronden is de mogelijkheid groter dat er een gedifferentieerd beeld van achter elkaar / geschakelde en verspringende volumes ontstaat, welke goed aansluit op de gewenste gebruikswaarde en ruimtelijk beeld langs de Lookwatering.
- g. Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gemeente Midden-Delfland en het Bedrijvenschap HarnaschPolder overlegd om enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan afwijkend van het Beeldkwaliteitsplan. Deze afwijkingen zijn doorgevoerd om een grotere flexibiliteit mogelijk te maken voor de inrichting van de strook ten noorden van de Lookwatering. Hierbij is overlegd met de stedenbouwkundige supervisor van de Harnaschpolder en uniformiteit nagestreefd tussen het Beeldkwaliteitsplan ten noorden van de Lookwatering en aan weerszijden van de Harnaskade. Om tegemoet te komen aan de bruikbaarheid van de tweede verdieping wordt de bouwhoogte voor woningen gesteld op 10,5 meter zoals langs de Harnaskade al was vastgelegd.
- De regeling wordt aangevuld met een bepaling dat een bedrijfswoning ten hoogste 25 m uit de Lookwatering gebouwd moet worden, conform de regeling zoals deze in het vigerende plan was opgenomen. De beperkte afwijkingen in het Beeldkwaliteitsplan zijn in overleg met gemeente Midden-Delfland en supervisor doorgevoerd. De situatie in de markt is gewijzigd ten opzichte van een aantal jaren geleden. De verkoop van woonwerkkavels is hierdoor veel moeilijker geworden. Eén van de belangrijkste kritiekpunten uit de markt op de huidige randvoorwaarden is de afstand van 5 meter tot de zij- en achtererfgronden. Potentiële kopers moeten snel een groot oppervlak aan grond kopen vanwege deze randvoorwaarde. Om de kavels aantrekkelijker te maken is een wijziging van de afstand tot de erfgronden dan ook gewenst. Voor de waterzijde van de kavel, waar wonen wordt voorzien, betekent de keurzone tot 11 meter uit het water al een robuuste voortuin. In combinatie met een bouwgrans tot de erfgronden met de burens van minimaal 3,5 meter is een in principe groen tuin- en bebouwingsbeeld geborgd.
- h. Hiermee wordt impliciet geregeld dat bij een combinatie van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, de bedrijfsgebouwen (vanuit reclamant gezien) aan de achterzijde worden gerealiseerd. Een regeling dat het bedrijfsverkeer via de achterzijde wordt afgewikkeld, was in het vigerende plan niet vastgelegd en wordt ook nu niet opgenomen. In het Beeldkwaliteitsplan zijn voorwaarden opgenomen die bepalen aan welke zijde van percelen (bedrijfs)verkeer afgewikkeld moet worden.
- i. Rekening houdend met het Beeldkwaliteitsplan en enkele afwijkingen zijn alleen kleinschalige bedrijfsgebouwen mogelijk in de strook ten noorden van de Lookwatering. Deze maat van bedrijfsgebouwen zijn door hun maat juist niet mogelijk in de rest van het plangebied.
- j. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding voor langzaam verkeer is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- k. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de

planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- I. Zie aanvullingen bij punt 6 en 7.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering) en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnummer 5 (mw Kalkman-Dijkshoorn)

Samenvatting

In 2000 is het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord vastgesteld, met uitzondering (Raad van State) van het perceel van de reclamant. Dit door de toenmalige zienswijze. Reclamant stelt dat destijds door de gemeente is aangegeven in overleg met de reclamant te zoeken naar een passende maatbestemming. Reclamant geeft aan dat dit overleg nooit heeft plaatsgevonden. Hierdoor dienen zij een zienswijze in op de volgende punten:

1. In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie terecht bestemd met de bestemming 'Gemengd'. Echter mist de reclamant (conform het huidige gebruik) de nadere aanduidingen (hv) 'hovenier' en (tc) 'tuincentrum'. Het verzoek is deze aanduidingen op de kaart op te nemen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan gaat ter plaatse uit van een maximale bouwhoogte van 7 m. Het verzoek is dit aan te passen naar een maximale bouwhoogte van 9,5 m;
3. Niet alle (bestaande dan wel vigerend dan wel vergunde) bebouwing op het perceel van de reclamant is ingetekend. Het verzoek is dit op de verbeelding op te nemen.

Beantwoording

1. Gelet op de bestaande situatie worden voor de twee genoemde functies, aanvullend aan de algemeen toegestane functies, twee functieaanduidingen opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.
2. De opgenomen hoogte is afgestemd op de nieuwe ruimtelijke mogelijkheden die bij de bestemming Gemengd horen. Deze wordt om die reden niet aangepast. Voor bestaande bouwwerken waarvan de maten niet voldoen aan deze regeling, voorziet het bestemmingsplan in een regeling om bestaande maten toe te blijven staan. Als voorwaarde geldt dat het om legale bouwwerken moet gaan, die bovendien als type bouwwerk passen binnen de bestemmingslegging.
3. De ondergrond van het bestemmingsplan, waar de bebouwing op staat ingetekend, heeft geen juridische status. Het al dan niet opgenomen zijn van bebouwing op de ondergrond, heeft zodoende geen invloed op het wel of niet toestaan van bebouwing.

Conclusie

De verbeelding en regels worden aangepast om de functies hovenier en tuincentrum aanvullend mogelijk te maken.

Volgnr. 6 Prinsen en Prinsen-Padmos

Samenvatting

- a. Volgens reclamant sluit het ontwerpbestemmingsplan niet aan bij de doelstellingen die gemeente heeft als cittaslow gemeente en wijkt het plan op diverse punten af van de structuurschets uit 2002 en de structuurvisie uit 2011.
- b. De flexibiliteit die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen zijn vanuit puur economische belangen opgenomen. Reclamant heeft respect voor de economische belangen maar denkt dat er adequatere manieren zijn die minder ingrijpend zijn voor aangrenzende woongebieden zoals de Hadrianuslaan.
- c. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- d. Nieuwe bewoners in buurtschap Harnas Molen, waaronder de reclamant, hebben hun gronden gekocht met de kennis dat de gronden aan de noordzijde van de Lookwatering als woon-werk percelen ontwikkeld zouden worden waar de bedrijfshallen van de Lookwatering afgekeerd zijn. Dit zoals opgenomen in structuurschets, structuurvisie en vigerend bestemmingsplan. De reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan dit beeld teniet doet en dat de reclamant in 2011 niet de prijs voor zijn kavel zou hebben betaald als dit reeds bekend was. Reclamant verwacht dan ook planschade als het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.
- e. Vanwege het aanbod bestaande bedrijfshallen en bedrijfsgronden in de regio acht reclamant nut en noodzaak niet aangetoond om de gronden aan de noordzijde van de Lookwatering voor bedrijven/gemengd te bestemmen.
- f. Voor de uit te werken woonbestemming is beargumenteerd in hoofdstuk 6.4 dat het acceptabel is om de richtafstanden tot bedrijven een stap hoger te nemen dan voor Wonen gebruikelijk is om dat er sprake is van gemengd gebied. Reclamant merkt op dat in eerdere plannen dit gebied is aangemerkt als rustige woonwijk en acht de hogere toelaatbaarheid dan niet wenselijk.
- g. In het uitwerkingsplan Harnaschpolder-Noord, fase 2 is voor de gronden ten noorden van de Lookwatering een maximaal toelaatbare bedrijfscategorie opgenomen van 2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid bedrijfscategorie 3.2 opgenomen. Dit is een verslechtering van de woonomgeving van de bewoners van Harnas Molen. Reclamant wenst dat dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.
- h. Reclamant verwacht extra verkeersbewegingen door het toestaan van internetverkoop. Door het principe 's avonds besteld, 's ochtends bezorgd verwacht de reclamant extra verkeersbewegingen en geluidshinder met name in de avonduren en weekenden. Reclamant verzoekt om deze vorm van bedrijvigheid niet toe te staan.
- i. Door het verminderen van de minimale afstand tot de perceelgrenzen en het verhogen van de maximale toegestane bouwhoogte van 9,5 meter naar 10,5 meter voor bedrijfswoningen wordt de overgang van het bedrijventerrein naar buurtschap Harnas Molen alleen maar harder. Reclamant wenst dat er wordt aangesloten bij de geleidelijke overgang die in eerdere plannen wordt vermeld.
- j. In hoofdstuk 2.2. van de toelichting wordt vermeld dat de Woudselaan, naast de Harnaschdreef en de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt. Reclamant stelt dat het niet reëel is om de intensiteit van het de Woudselaan gelijk te stellen aan de Woudseweg en de Harnaschdreef en dat de gemeente hier passende maatregelen voor moet nemen om dit te voorkomen. Reclamant wenst dat in het bestemmingsplan expliciet wordt opgenomen dat de intensiteiten van de Lookwatering/Woudselaan niet gelijk worden gesteld aan de Harnaschdreef, maar de Lookwatering/Woudselaan belangrijk zijn voor langzaam en lokaal verkeer. Ook wenst de reclamant dat in het bestemmingsplan wordt geregeld dat de bedrijfsontsluiting van de gemengde bestemming aan de Lookwatering plaats vindt via de Noordhorn.
- k. Reclamant merkt op dat wanneer het opnemen van de verkeergeneratie van de nieuwe ontwikkeling pas in het vast te stellen plan gebeurt, er geen gelegenheid meer bestaat om hier op te reageren en wenst eerder inzicht hier in te krijgen.

- l. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat hij het betreurt nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- m. Reclamant acht de aanwezigheid van horeca op een bedrijventerrein niet gewenst en verwacht overlast van de horeca, met name in de avonduren, en wenst de horeca op het bedrijventerrein niet toe te staan.
- n. Reclamant vraagt welke bestemmingsplan geldt ter plaatse van de witte vlekken die in het bestemmingsplan zijn gelegen en wenst te weten welke procedure en tijdsplan er verder wordt gevolgd voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor deze gronden.

Beantwoording

- a. De keuze voor de ontwikkelingen op het bedrijventerrein zijn grotendeels al eerder gemaakt in met name de Structuurvisie. Het Beeldkwaliteitsplan heeft daarop kaders gesteld aan de beoogde ontwikkeling, welke zijn doorvertaald in het bestemmingsplan. Gelet op de totale beantwoording van de zienswijzen, leidt dat overigens op diverse onderdelen nog tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan als geheel geldt dat de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en in de toelichting zijn verwerkt. Gelet op deze punten is sprake van afgewogen en onderbouwde ruimtelijke mogelijkheden die met het bestemmingsplan geboden worden. Op basis daarvan stelt de gemeente dat voldaan wordt aan de principes van Cittaslow.
- b. De flexibiliteit is met name opgenomen vanuit de ruimtelijke visie op het gebied. De economische mogelijkheden zijn beperkt door vastgelegde maatvoeringen en functies. Juist de wijze waarop dit (per perceel) wordt ingericht is nu nog niet duidelijk. Om die reden is gewerkt met een globale bestemmingslegging. Ook voor de uit te werken bestemmingen geldt dat hier met name de feitelijke inrichting nog onvoldoende bekend is en dat juist de bouw- en gebruiksmogelijkheden al in de uitwerkingsregels zijn geborgd.
- c. De regeling wordt aangevuld met een bepaling dat een bedrijfswoning ten hoogste 25 m uit de Lookwating gebouwd moet worden, conform de regeling zoals deze in het vigerende plan was opgenomen. Hiermee wordt impliciet geregeld dat bij een combinatie van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, de bedrijfsgebouwen (vanuit reclamant gezien) aan de achterzijde worden gerealiseerd. Deze regeling sluit aan op het vigerende bestemmingsplan.
- d. Het vigerende plan staat zowel bedrijven, culturele en maatschappelijke voorzieningen, woningen en bij bedrijven behorende bedrijfswoningen toe. Uitgezonderd voor bedrijfswoningen, is verder niet geregeld dat bepaalde functie uitsluitend in combinatie met elkaar voor moeten komen, zoals bedrijven bij woningen. De functies zijn zodoende ook zelfstandig te realiseren. Door de gemengde functies wordt een variërend woon-werkmilieu beoogd. Dit houdt niet per definitie in dat op ieder afzonderlijk perceel wonen én werken plaats vindt. De mogelijkheden uit het nieuwe bestemmingsplan zijn zodoende vergelijkbaar met die uit het vigerende bestemmingsplan.
- e. De keuze voor nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein Harnaschpolder Noord is eerder gemaakt in bestuurlijke besluiten en onder andere vastgelegd in de Structuurvisie 2025 (uit 2011). Rekening houdend met het Beeldkwaliteitsplan en enkele afwijkingen zijn alleen kleinschalige bedrijfsgebouwen mogelijk in de strook ten noorden van de Lookwating. Deze maat van bedrijfsgebouwen zijn door hun maat juist niet mogelijk in de rest van het plangebied.
- f. Zie beantwoording reactie 4, punt c
- g. Zie beantwoording reactie 4, punt b
- h. Zie beantwoording reactie 4, punt d
- i. Zie beantwoording reactie 4, punt f en g
- j. Zie beantwoording reactie 4, punt j
- k. Zie beantwoording reactie, punt k
- l. Omdat het hier een uit te werken bestemming betreft, zal er een uitwerkingsplan moeten worden opgesteld. De ontsluiting van het gebied zal in dit uitwerkingsplan worden opgenomen. Dit plan zal conform de Wro ook ter inzage komen te liggen en zal de reclamant de mogelijkheid worden geboden tot inspraak en overleg. Wanneer de reclamant het niet eens is met de in het uitwerkingsplan opgenomen ontsluiting kan hier een zienswijze tegen worden ingediend.
- m. Zie beantwoording reactie 4, punt 5.

- n. Ter plaatse van de witte vlekken geldt het bestemmingsplan 'Harnaspolder-Noord' dat nu wordt vastgesteld niet en blijft het onderliggende plan vigeren. Ter plaatse van de witte vlek is dat in dit geval 'Uitwerkingsplan Harnaspolder Noord fase 2 partiële herziening fase 1'. Voor de witte vlekken is eind 2012 een voorbereidingsbesluit genomen. De invulling van de witte vlekken wordt voor eind 2013 verwacht.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 7 E.J. Prosman en L.M. Prosman-Kops

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 6. Voor zowel de samenvatting, de beantwoording en de conclusie wordt om die reden verwezen naar de behandeling van zienswijze 6 in deze Nota.

Volgnr. 8 M.M.J. Rolsma en M.T.G. Zijlmans

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 6. Voor zowel de samenvatting, de beantwoording en de conclusie wordt om die reden verwezen naar de behandeling van zienswijze 6 in deze Nota.

Volgnr. 9 D. Roozenmond en W. Pasman

Samenvatting

- a. Door het opnemen van additionele lintbebouwing aan de Dijkshoornseweg wordt volgens de reclamant niet voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de structuurvisie en raakt de Dijkshoornseweg extra verrommeld. Reclamant wenst dan ook geen lintbebouwing of twee-onder-een kap woningen hier toe te staan, maar een vrijstaande bouwstijl die aansluit bij 'wonen in het groen' met de minimale afstand tot de perceelsgrens van 5 meter gehandhaafd.
- b. De reclamanten merken op dat de ecologische structuur rondom de Dijkshoornseweg in stand moet blijven, aangezien dit onderdeel uitmaakt van de groen/blauwe slinger die verbinding vormt tussen buurtschap Harnasmolen en veld Ecozone.
- c. Reclamant wenst dat in het uitwerkingsplan van de bestemming 'Wonen – Uit te werken 2' expliciet wordt vermeld dat het plan qua waterbeheer van consoliderend van aard is. Dit om te voorkomen dat er extra water afgevoerd gaat worden naar Dijkshoornseweg 215 om zo het aanwezige monument te beschermen.
- d. Door het nog niet voor handen zijn van een uitwerkingsplan voor de bestemming 'Wonen Uit te werken 2' wenst reclamant een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. En dat het uitwerkingsplan ook ter inzage komt te liggen.
- e. Reclamant merkt op dat wanneer het opnemen van de verkeergeneratie van de nieuwe ontwikkeling pas in het vast te stellen plan gebeurt, er geen gelegenheid meer bestaat om hier op te reageren en wenst eerder inzicht hier in te krijgen.
- f. Reclamant wenst te weten welk bestemmingsplan nu vigeert ter plaatse van de witte vlek in het plan en hoe de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan verder zal verlopen.

Beantwoording

- a. Ter plaatsen van het huidige tuincentrum is een uit te werken bestemming opgenomen, zodat wanneer de gelegenheid zich aanbiedt een uitwerkingsplan opgesteld kan worden. De uitgangspunten voor deze uitwerking zijn opgenomen als bijlage bij de regels. De locatie waar in de uitgangspunten notitie lintbebouwing is opgenomen is vrij beperkt en sluit aan de op locatie aan de oostzijde van de Dijkshoornseweg waar reeds lintbebouwing aanwezig is. In het uitwerkingsplan zal de keuze voor lintbebouwing en het behoud van de ecologische verbinding verder worden toegelicht.
- b. Zie antwoord onder a.
- c. Het vastleggen van grondwaterstanden is niet mogelijk in een bestemmingsplan. In de uitwerkingsplannen zal verder gelet worden op de inrichting, waarbij ook het aspect water onderbouwd wordt. Hierbij staat ook nog de mogelijkheid open dat watergangen anders ingericht worden.
- d. Aangezien het hier een uit te werken bestemming betreft zal in het uitwerkingsplan nader gekeken worden welke maten er voor het gebied toegankelijk zijn. Dit is een aparte planologische procedure waarin weer gelegenheid bestaat tot inspraak en overleg en eventueel het indienen van zienswijzen. Voor dit moment zijn de kaders voor de uit te werken bestemming voldoende bepaald.
- e. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.
- f. Ter plaatse van de witte vlekken geldt het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' dat nu wordt vastgesteld niet en blijft het onderliggende plan vigeren. Ter plaatse van de witte vlek is dat in dit geval 'Uitwerkingsplan Harnaschpolder Noord fase 2 partiële herziening fase1' Voor de witte vlekken is eind 2012 een voorbereidingsbesluit genomen. De invulling van de witte vlekken wordt voor eind 2013 verwacht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 10 P.H. Sijbring en S.A. Koppert

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 6. Voor zowel de samenvatting, de beantwoording en de conclusie wordt om die reden verwezen naar de behandeling van zienswijze 6 in deze Nota.

Volgnr. 11 C.J.M. van den Berg en A.M. van Marrewijk

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- c. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- d. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat het hem het betreurd nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- e. Het nog steeds ontbreken van een uitwerkingsplan voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 is volgens de reclamant onacceptabel en wenst een snelle uitwerking van de gemeente om de bewoners duidelijkheid te verschaffen en verwacht dat de gemeente een tijdspad aangeeft waarin dit gaat gebeuren.
- f. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als 'wonen in het groen' en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;
- g. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel 5 en artikel 14 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- c. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- d. Voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Hieruit zal de ontsluiting voor dit gebied blijken. Het uitwerkingsplan is een aparte planologische procedure en biedt reclamant weer de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen wanneer dit nodig wordt geacht.
- e. Het tijdspad voor de uit te werken bestemming Wonen is afhankelijk van de planvorming. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de uitwerking zal plaatsvinden, maar wel binnen de verplichte periode van 10 jaar waarin een uit te werken bestemming moet worden uitgewerkt.
- f. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- g. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten opzichte van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- h. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 12 J. van der Eijk

Samenvatting

De zienswijze heeft deels betrekking op het perceel aan de Woudselaan 4 te Den Hoorn.

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het (opnieuw) bestemmen van zijn perceel met een uit te werken bestemming. De onzekerheid en planologische beperkingen resulteren in verpaupering en in het gebied rond het Scharnier. Reclamant wenst dan ook dat de gemeente een uitgewerkte bestemming opneemt voor het gebied rondom het Scharnier.
- b. De bouwmogelijkheid van een Kantoor met een bouwhoogte van 12 meter op de hoek van de Lookwatering en de Harnaschdreef tast de privacy aan van de reclamant. Reclamant vraagt om hier een maximale bouwhoogte van 9,5 meter en een maximale goothoogte van 5,5 meter toe te staan.

Algemene aanmerkingen op het bestemmingsplan zijn:

- c. Reclamant geeft aan dat hij horeca op een bedrijventerrein niet wenselijk acht en overlast verwacht. Zeker wanneer deze horeca-aanduiding een hotel mogelijk maakt en de mogelijkheid bestaat dat hotel wordt gebruikt als een arbeidershotel voor seizoenarbeiders.
- d. Reclamant wenst te weten welk bestemmingsplan nu vigeert ter plaatse van de witte vlek in het plan en hoe de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan verder zal verlopen.

Beantwoording

- a. Omdat definitieve inrichtingen onvoldoende bekend zijn, is een uitgewerkte bestemming in dit stadium niet mogelijk. Op de betreffende gronden kan de bestaande situatie behouden blijven of kan binnen de uitwerkingskaders een uitwerkingsplan worden opgesteld. Op basis hiervan zijn er voldoende mogelijkheden voor zowel bestaande als nieuwe situaties. Gelet op bovenstaande wordt de regeling niet aangepast.
- b. In het vigerende plan was de betreffende locatie al voor kantoren bestemd. Bovendien was daar een bouwhoogte van 16 m opgenomen, terwijl nu 12 m toegestaan wordt. Hiermee wordt de ruimtelijke impact minder dan oorspronkelijk mogelijk was.
- c. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein en als afwijkingsregel binnen de bestemming Bedrijven art 4.4.2. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Ook een hotel valt binnen de mogelijkheden. Over de klandizie van een hotel kan de gemeente zich niet uitspreken. Wat betreft het verkeer dat hiermee gemoeid is, verwacht de gemeente dat hier in de avond nog wel verkeer mee gemoeid is maar 's nachts niet of in zeer beperkte mate. Aangezien veel andere functies in de omgeving dan gesloten zijn, zal dit niet tot knelpunten leiden.
- d. Ter plaatse van de witte vlekken geldt het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' dat nu wordt vastgesteld niet en blijft het onderliggende plan vigeren. Ter plaatse van de witte vlek is dat in dit geval 'Uitwerkingsplan Harnaschpolder Noord fase 2 partiële herziening fase 1' Voor de witte vlekken is eind 2012 een voorbereidingsbesluit genomen. De invulling van de witte vlekken wordt voor eind 2013 verwacht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 13 A.J.M. van der Knaap namens A.C.M. Groen-van Marrewijk

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de percelen H2258, H2955 en H2956 rondom het adres Dijkshoornseweg 158 te Den Hoorn. De reclamant geeft aan dat het bedrijf dat hier gevestigd was reeds is beëindigd en dat de percelen zijn gesaneerd. Perceel H2956 staat momenteel te koop met de mogelijkheid tot de bouw van één woning. Reclamant wenst dat bij het vast stellen van het bestemmingsplan de bestemming gewijzigd wordt voor de percelen van 'Bedrijventerrein' naar 'Wonen' om zo de verkoopbaarheid van de grond te vergroten.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingplan Dijkshoornseweg is perceel H2956 deels bestemd als Tuin en deels als 'bedrijven'. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze bestemmingsleggingen overgenomen.

Op de gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te kunnen zetten naar 'Tuin', 'Water' en/of 'Wonen'. Het direct opnemen van een woonbestemming is niet mogelijk, gelet op de benodigde onderzoeken die daarvoor nodig zijn. Om die reden wordt geen woonbestemming opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 14 F. van Drielen namens dhr. J. van der Does

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op Noordhoornseweg 43 te Den Hoorn

- a. Reclamant merkt op dat ter plaatse van het perceel aan de Noordhoornseweg 43 te Den Hoorn de bestemming Wonen is opgenomen, en dat dit in strijd is met eerdere afspraken gemaakt met de gemeente. Reclamant wenst het perceel te bestemmen als 'bedrijventerrein in het groen'.
- b. Reclamant wenst op het betreffende perceel een dusdanige bedrijfscategorie toe te staan dat zijn instrumentenmakerij hier is toegestaan.
- c. Reclamant stelt voor om de bouwplannen zoals ingediend in 2006 mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Beantwoording

- a. Bij de gemeente is geen vergund bouwplan bekend dat de bestemmingsplan wijziging mogelijk zou maken. Na het verzoek uit 2007 is verder geen actie ondernomen door de reclamant. Voor een nieuwe wijziging van het bestemmingsplan zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd met de benodigde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken.
- b. Zie antwoord onder a.
- c. Zie antwoord onder a.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 15 Dhr. En mevr. Van Rijn-van Marrewijk

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In afwijking van het vigerende plan is naast het perceel van de reclamant aan de Lookwatering 54a een bestemming 'Kantoor' opgenomen. In het vigerende plan was volgens de reclamant nog een woon-werk kavel opgenomen tussen de woning en het kantoor. Reclamant wenst de situatie uit het vigerende plan aan te houden.
- c. De reclamant merkt op dat de minimale afstand tot de perceelgrens is verlaagd van 5 naar 3,5 meter ten opzichte van het vigerende plan. Reclamant acht dit erg onwenselijk en is bang om ingebouwd te raken tussen bedrijfsgebouwen en kantoren.
- d. Voor de uit te werken woonbestemming is beargumenteerd in hoofdstuk 6.4 dat het acceptabel is om de richtafstanden tot bedrijven een stap hoger te nemen dan voor Wonen gebruikelijk is om dat er sprake is van gemengd gebied. Reclamant merkt op dat in eerdere plannen dit gebied is aangemerkt als rustige woonwijk en acht de hogere toelaatbaarheid dan niet wenselijk.
- e. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel 5, artikel 14 en artikel 15 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- f. Reclamant acht de aanwezigheid van horeca op een bedrijventerrein niet gewenst en verwacht overlast van de horeca, met name in de avonduren, en wenst de horeca op het bedrijventerrein niet toe te staan.
- g. De reclamant wenst in het bestemmingsplan de toezegging van een maximum snelheid van 30 km/h voor de Lookwatering.
- h. De reclamant merkt op dat het versoepelen van de regels voor het bedrijventerrein alleen bedoeld is voor de snelle verkoop en dat dit ten koste gaat van een modern en duurzaam bedrijventerrein waar over gesproken wordt.
- i. Zie samenvatting c.
- j. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn ten hoogste bedrijven toegestaan met een milieucategorie 2. Reclamant merkt op dat er ook uitzonderingen mogelijk worden gemaakt tot milieucategorie 3.1 en vindt dit onwenselijk.
- k. Reclamant vraagt welke bestemmingsplan geldt ter plaatse van de witte vlekken die in het bestemmingsplan zijn gelegen en wenst te weten welke procedure en tijdsplan er verder wordt gevolgd voor het vaststellen van het bestemmingsplan van deze gronden.

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Het pand waar reclamant op doelt, is het pand aan de Lookwatering 55. Het klopt dat in het Uitwerkingsplan Harnasch Polder Noord, fase 1 dit pand nog als 'woondoeleinden' was bestemd. Echter is in Uitwerkingsplan Harnaschpolder-Noord, fase 2 het perceel rondom huisnummer 55 ook als bestemd tot 'kantoordoeleinden' met een maximale bouwhoogte van 16 meter. De bestemming 'Kantoor' is dus overeenkomstig het vigerende plan. De bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is zelfs nog lager dan in het vigerende plan, te weten maximaal 12 meter.
- c. Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gemeente Midden-Delfland en het Bedrijfschap HarnaschPolder overlegd om enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan afwijkend van het Beeldkwaliteitsplan. Deze afwijkingen zijn doorgevoerd om een grotere flexibiliteit mogelijk te maken voor de inrichting van de strook ten noorden van de Lookwatering. Hierbij is overlegd met de stedenbouwkundige supervisor van de

Harnaschpolder en aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan van de Harnasmolen. Door de keurzone en de minimale afstanden tot de erfgronden, worden de bebouwingen geconcentreerd in het midden van de kavel. Hiermee wordt het nagestreefde beeld van kleinschalige bebouwing en samengestelde ensembles met groene tussenruimten niet optimaal benut. Door het terugbrengen van de minimale afstand voor zowel woon- als werkbebouwing naar 3,5 meter vanaf de erfgrens is de mogelijkheid groter dat er een gedifferentieerd beeld van achter elkaar / geschakelde en verspringende volumes ontstaat, welke goed aansluit op de gewenste gebruikswaarde en ruimtelijk beeld langs de Lookwatering.

- d. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- e. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten aanzien van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbebouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- f. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.
- g. Het toekennen van maximum snelheden aan wegen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het toezeggen van de maximumsnelheid van 30 km/uur zal dan ook niet worden opgenomen.
- h. De regels voor het bedrijventerrein zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan passen bij de (hedendaagse) flexibiliteit die gevraagd wordt voor dergelijke locaties. In het beeldkwaliteitsplan uit 2010 worden kwaliteitseisen van het bedrijventerrein verwoord. Hier zijn enkele wijzigingen op doorgevoerd in overleg tussen het Bedrijvenschap en de gemeente. Beide documenten zorgen voor voldoende kader om een kwalitatief en duurzaam bedrijventerrein te realiseren.
- i. Zie beantwoording c.
- j. De afwijking van milieucategorie 2 naar 3.1 kan alleen door middel van een omgevingsvergunning en zal dus te allen tijde gepaard moeten gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Per situatie zal dus een weloverwogen keuze gemaakt worden of dit acceptabel is.
- k. Ter plaatse van de witte vlekken geldt het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' dat nu wordt vastgesteld niet en blijft het onderliggende plan vigeren. Ter plaatse van de witte vlek is dat in dit geval 'Uitwerkingsplan Harnaschpolder Noord fase 2 partiële herziening fase 1'. Voor de witte vlekken is eind 2012 een voorbereidingsbesluit genomen. De invulling van de witte vlekken wordt voor eind 2013 verwacht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 16 R. van Vliet

Samenvatting

In december 2012 heeft Restauro Architecten namens familie van den Ende en reclamant een principeverzoek ingediend voor een beoogde ontwikkeling aan de Lookwatering 63-64. Het college van burgemeester en wethouders heeft in een schrijven 14 februari 2013 laten weten dat het principe verzoek past binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is hier nog niet van overtuigd en verzoekt om de ontwikkeling alsnog mee te nemen in bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Begin 2013 is er door het college een besluit genomen over het principeverzoek van de reclamant. Volgens de beschikbare gegevens past het plan in het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit de zienswijze komt niet duidelijk naar voren op welke gronden de reclamant verwacht dat het principeverzoek niet past binnen het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 17 Agro advies namens Frame Holding b.v.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op Noordhoornseweg 1 te Den Hoorn

- a. Reclamant verzoekt om de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' aan de west- en zuidzijde van zijn perceel te verwijderen respectievelijk te versmallen tot de omvang zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, om zo de bouwmogelijkheden op het perceel niet te veel te beperken.
- b. Reclamant verzoekt om voor het desbetreffende perceel de bedrijfscategorie tot en met 3.2 op te nemen.

Beantwoording

- a. Zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, is sinds de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe legger beschikbaar gekomen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt. Op basis daarvan worden de geldende zone's voor de waterkeringen verankerd in het bestemmingsplan. De breedte die daarbij wordt aangehouden, volgt dus uit de legger en kan niet door de gemeente zelf bepaald worden. Voor zover de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' nog op de betreffende gronden aanwezig blijft, geldt overigens niet per definitie dat er niet gebouwd kan worden. De dubbelbestemming regelt dat er in beginsel niet gebouwd kan worden, om zo het waterkeringsbelang veilig te stellen. Wanneer uit afstemming met het Hoogheemraadschap blijkt dat (aan de hand van een concrete aanvraag) bebouwing toch mogelijk is, kan deze via een afwijkingsprocedure worden toegestaan.
- b. De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan specifiek bestemd als potgrondbedrijf. Bij de bestemmingslegging in het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten op deze toegesneden bestemmingslegging.

Conclusie

De meest actuele legger voor de waterkeringen wordt opgenomen. De zienswijze zelf leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 18 Agro advies namens dhr. A.N.T. van Marrewijk

- a. Reclamant geeft aan dat uit de bestemmingsomschrijving van artikel 5.1 alleen bedrijfswoningen worden mogelijk gemaakt, terwijl in artikel 5.2 bouwregels wel degelijk over (bedrijfs)woningen wordt gesproken.
- b. Reclamant wenst het maximale oppervlakte voor bijgebouwen binnen de bestemming Gemengd te verhogen tot 150 m².
- c. Achter de woning aan de Lookwatering 61a is momenteel een Verkeersbestemming opgenomen. Reclamant merkt op dat deze overbodig is en de privacy van de woning aantast.
- d. Reclamant verwacht dat het kantoor aan de Lookwatering 61b als zelfstandig kantoor kan worden aangemerkt.

Beantwoording

- a. Wonen is wel degelijk geregeld binnen de bestemmingsomschrijving, te weten in artikel 5.1 onder a.
- b. Om de kwaliteit van het gebied te handhaven is bewust gekozen voor het nu opgenomen toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Dit sluit bovendien aan bij het Beeldkwaliteitsplan.
- c. De weg is bedoeld om de (bedrijfs)ontsluiting van de gronden met de bestemming Gemengd, langs de Lookwatering, via de van de Lookwatering afgekeerde zijde te laten verlopen. Dit is ook vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Overigens is deze weg in het vigerende plan al grotendeels als zodanig bestemd. Het laatste deel is inderdaad niet opgenomen,.
- d. In artikel 1.64 is een begripsbepaling gegeven van een zelfstandig kantoor. Gezien de omschrijving die reclamant geeft in zijn zienswijze, is het bestaande kantoor ter plaatse toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 19 F.J. Ammerlaan

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- c. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- d. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat het hem het betreurd nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- e. Het nog steeds ontbreken van een uitwerkingsplan voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 is volgens de reclamant onacceptabel en wenst een snelle uitwerking van de gemeente om de bewoners duidelijkheid te verschaffen en verwacht dat de gemeente een tijdspad aangeeft waarin dit gaat gebeuren.
- f. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als 'wonen in het groen' en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;
- g. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel 5 en artikel 14 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- c. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- d. Voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Hieruit zal de ontsluiting voor dit gebied blijken. Het uitwerkingsplan is een aparte planologische procedure en biedt reclamant weer de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen wanneer dit nodig wordt geacht.
- e. Het tijdspad voor de uit te werken bestemming Wonen is afhankelijk van de planvorming. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de uitwerking zal plaatsvinden, maar wel binnen de verplichte periode van 10 jaar waarin een uit te werken bestemming moet worden uitgewerkt.
- f. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- g. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten aanzien van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbebouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- h. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 20 M.A. Beke

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- c. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- d. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat het hem het betreurd nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- e. Het nog steeds ontbreken van een uitwerkingsplan voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 is volgens de reclamant onacceptabel en wenst een snelle uitwerking van de gemeente om de bewoners duidelijkheid te verschaffen en verwacht dat de gemeente een tijdspad aangeeft waarin dit gaat gebeuren.
- f. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als 'wonen in het groen' en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;
- g. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel 5 en artikel 14 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- c. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- d. Voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Hieruit zal de ontsluiting voor dit gebied blijken. Het uitwerkingsplan is een aparte planologische procedure en biedt reclamant weer de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen wanneer dit nodig wordt geacht.
- e. Het tijdspad voor de uit te werken bestemming Wonen is afhankelijk van de planvorming. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de uitwerking zal plaatsvinden, maar wel binnen de verplichte periode van 10 jaar waarin een uit te werken bestemming moet worden uitgewerkt.
- f. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- g. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten aanzien van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbebouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- h. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 21 Belangenvereniging van bewoners en eigenaars Harnaschpolder

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- c. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- d. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat het hem het betreurd nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- e. Het nog steeds ontbreken van een uitwerkingsplan voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 is volgens de reclamant onacceptabel en wenst een snelle uitwerking van de gemeente om de bewoners duidelijkheid te verschaffen en verwacht dat de gemeente een tijdspad aangeeft waarin dit gaat gebeuren.
- f. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als 'wonen in het groen' en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;\
- g. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel 5 en artikel 14 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- c. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- d. Voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Hieruit zal de ontsluiting voor dit gebied blijken. Het uitwerkingsplan is een aparte planologische procedure en biedt reclamant weer de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen wanneer dit nodig wordt geacht.
- e. Het tijdspad voor de uit te werken bestemming Wonen is afhankelijk van de planvorming. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de uitwerking zal plaatsvinden, maar wel binnen de verplichte periode van 10 jaar waarin een uit te werken bestemming moet worden uitgewerkt.
- f. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- g. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten aanzien van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbebouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- h. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 22 B. Daman

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- c. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- d. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat het hem het betreurd nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- e. Het nog steeds ontbreken van een uitwerkingsplan voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 is volgens de reclamant onacceptabel en wenst een snelle uitwerking van de gemeente om de bewoners duidelijkheid te verschaffen en verwacht dat de gemeente een tijdspad aangeeft waarin dit gaat gebeuren.
- f. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als 'wonen in het groen' en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;
- g. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel 5 en artikel 14 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- c. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- d. Voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Hieruit zal de ontsluiting voor dit gebied blijken. Het uitwerkingsplan is een aparte planologische procedure en biedt reclamant weer de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen wanneer dit nodig wordt geacht.
- e. Het tijdspad voor de uit te werken bestemming Wonen is afhankelijk van de planvorming. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de uitwerking zal plaatsvinden, maar wel binnen de verplichte periode van 10 jaar waarin een uit te werken bestemming moet worden uitgewerkt.
- f. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- g. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten aanzien van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbebouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- h. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 23 E.F. de Heer

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 6. Voor zowel de samenvatting, de beantwoording en de conclusie wordt om die reden verwezen naar de behandeling van zienswijze 6 in deze Nota.

Volgnr. 24 E.M. Doomernik-Keijzer

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluisverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- c. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- d. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat het hem het betreurd nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- e. Het nog steeds ontbreken van een uitwerkingsplan voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 is volgens de reclamant onacceptabel en wenst een snelle uitwerking van de gemeente om de bewoners duidelijkheid te verschaffen en verwacht dat de gemeente een tijdspad aangeeft waarin dit gaat gebeuren.
- f. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als 'wonen in het groen' en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;\
- g. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel 5 en artikel 14 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- c. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- d. Voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Hieruit zal de ontsluiting voor dit gebied blijken. Het uitwerkingsplan is een aparte planologische procedure en biedt reclamant weer de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen wanneer dit nodig wordt geacht.
- e. Het tijdspad voor de uit te werken bestemming Wonen is afhankelijk van de planvorming. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de uitwerking zal plaatsvinden, maar wel binnen de verplichte periode van 10 jaar waarin een uit te werken bestemming moet worden uitgewerkt.
- f. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- g. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten aanzien van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- h. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnummer 25 dhr. M. Edelman en mevr. S. Bosch

Samenvatting

De zienswijze gaat in op de aanpassing in het bestemmingsplan betreffende de strook ten noorden van de Lookwatering, in westelijke richting afgebakend door de Harnaschdreef en in oostelijke richting door de Dijkshoornseweg. Reclamant stelt dat de aanpassing:

- Niet consequent is met de eerder uitgewerkte en vigerende Structuurschets Harnaschpolder e.o. 2002, bevestigd in de Structuurvisie Midden-Delfland;
- De kwaliteit van wonen in het Buurtschap Harnasmolen aanzienlijk verslechterd;
- Op een andere wijze adequaat en op effectieve wijze kan worden voorzien in het plangebied Harnaschpolder Noord en Zuid ten behoeve van eventuele behoefte in inrichtingsflexibiliteit, zonder in te grijpen op aangrenzende (bestaande)woongebieden;
- Nut en noodzaak van de verandering niet is onderbouwd en er geen compenserende maatregelen zijn ingebracht.

Deze punten worden specifiek verder aan de orde gesteld in onderstaande punten:

- a. In het huidige plan kan volgens de reclamant een gebouw worden gerealiseerd van 100 x 14 x 7 m (10.000 m³) wat voldoet aan de regels. Dit staat volgens de reclamant tot geen enkele verhouding met het eerdere bestemmingsplan en de structuurvisie tot het creëren van een hoogwaardig en kleinschalig milieuvriendelijk bedrijfsprofiel in de orde grote van 600 tot 1500 m³. Deze aanpassing is volgens de reclamant een aantasting van het karakter van Buurtschap Harnas Molen en strijdig met eerdere visies en plannen. Het verzoek is deze strook ongewijzigd te laten.
- b. Reclamant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan bedrijven uit categorie 1 en 2, culturele en maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsbebouwing met –woning mogelijk waren. In het ontwerpbestemmingsplan worden bedrijven uit categorie 2 tot en met 3.2 mogelijk gemaakt. Het verzoek is categorie terug te brengen naar maximaal categorie 2 conform het huidige plan;
- c. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’ behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als ‘wonen in het groen’ en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;
- d. De bestemming ‘Gemengd’ is uitgebreid naar internetverkoop wat volgens de reclamant extra verkeersbewegingen met zich meebrengt in de avond en nachturen waarmee de avond- en nachtrust verslechterd. Aangegeven wordt dat het effect op de geluidhinder en verkeersbewegingen niet zijn onderzocht noch onderbouwd. Het verzoek is hierom deze bedrijvigheid niet toe te laten;
- e. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;
- f. Aangegeven wordt dat de afstand tussen hoofdgebouwen is verminderd van 5 m aan beide zijden tot 3,5 m aan één zijde. Aangegeven wordt dat hierdoor de doorkijk naar het noorden vanaf de Hadrianuslaan wordt verminderd. Tevens wordt aangegeven dat het nu mogelijk is de bebouwing op 2 aangrenzende kavels zonder tussenruimte te bouwen. Reclamant geeft aan dat de ontworpen bedrijfsrand met name aan de zuidzijde te ‘hard’ is vormgegeven in vergelijking met het eerdere plan;
- g. Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen is verhoogd van 9,5 naar 10,5 m. Aangegeven wordt dat hier geen reden voor is gegeven en dat dit niet past bij de bouwhoogtes van omringende bebouwing. Dit geldt tevens voor de goothoogte die is verhoogd van maximaal 5,5 m naar 5,8 m. Het verzoek is aansluiting te zoeken met het Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- h. Reclamant geeft aan dat de vereisten dat de bedrijfsvloer aan de bedrijfslaan komt is verwijderd. Hierbij wordt aangegeven dat de ongewenste situatie ontstaat dat bedrijfsverkeer van de Lookwatering gebruik moet maken. Tevens wordt aangegeven dat plaatsing van de bedrijfswoning aan de zuidzijde van het kavel niet meer is gedefinieerd. Hierbij kan het volgens de reclamant voorkomen dat bebouwing binnen de keurzone wordt geplaatst en

onnodig dicht bij de Lookwatering. Dit zorgt volgens de reclamant voor een vermindering van de groene uitstraling van de Lookwatering.

- i. Reclamant stelt dat het onbewezen is dat de voorgenomen aanpassingen overeenkomen met de bedrijfsbehoeften uit de markt en bijdragen aan de behoefte. Alternatieve bouwlocaties zijn volgens reclamant onvoldoende onderzocht. De extra flexibiliteit zou volgens reclamant ook op andere locaties ingericht kunnen worden.
- j. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- k. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- l. Reclamant stelt dat inhoudelijk voorbij wordt gegaan aan het Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen en de belangen van de eigenaren van de kavels en vrijstaande woningen in dit gebied onderbelicht zijn. Daarbij wordt aangegeven dat de Hadrianuslaan niet is benoemd. Reclamant heeft de indruk dat enkel is gedacht vanuit het bedrijvenschap. Volgens de reclamant zijn de concessies ten opzichte van vorige plannen (zoals in bovenstaande punten opgesomd) onvoldoende overwogen en beargumenteerd.

Beantwoording

De punten die in het algemeen worden aangehaald in het eerste deel van de zienswijze, komen verspreid bij de beantwoording van de volgende punten aan bod:

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. De bestemming Gemengd, zoals opgenomen voor de betreffende gronden, staat in het ontwerpbestemmingsplan bedrijven toe uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen bij de regels. Deze mogelijkheden sluiten aan bij de toegestane categorieën uit het vigerende bestemmingsplan.
- c. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- d. Internetverkoop wordt juist toegestaan omdat de activiteiten vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten zoals reeds toegestaan. In de begripsbepaling (artikel 1 van het bestemmingsplan) is vastgelegd dat het bij internetverkoop moet gaan om *'een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.'* Op basis van deze definitie kunnen goederen opgeslagen worden, via internet worden aangeboden en per post worden verzonden. Er is zodoende geen sprake van verkeer van kopers, zoals bij reguliere detailhandel. Voor overig bedrijfsverkeer geldt dat het bestemmingsplan hier niet meer of minder over kan regelen dan bij de overige toegestane bedrijfstypen. Gelet op voorgaande afwegingen is het gemeentebestuur van mening dat internetverkoop ter plaatse een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de andere toegestane bedrijfstypen en het toestaan hiervan zodoende verantwoord is.
- e. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de

bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

- f. Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gemeente Midden-Delfland en het Bedrijvenschap HarnaschPolder overlegd om enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan afwijkend van het Beeldkwaliteitsplan. Deze afwijkingen zijn doorgevoerd om een grotere flexibiliteit mogelijk te maken voor de inrichting van de strook ten noorden van de Lookwatering. Hierbij is overlegd met de stedenbouwkundige supervisor van de Harnaschpolder en aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan van de Harnasmolen. Door de keurzone en de minimale afstanden tot de erfgrenzen, worden de bebouwingen geconcentreerd in het midden van de kavel. Hiermee wordt het nagestreefde beeld van kleinschalige bebouwing en samengestelde ensembles met groene tussenruimten niet optimaal benut. Door het terugbrengen van de minimale afstand voor zowel woon- als werkbebouwing naar 3,5 meter vanaf de erfgrens is de mogelijkheid groter dat er een gedifferentieerd beeld van achter elkaar / geschakelde en verspringende volumes ontstaat, welke goed aansluit op de gewenste gebruikswaarde en ruimtelijk beeld langs de Lookwatering.
- g. Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gemeente Midden-Delfland en het Bedrijvenschap HarnaschPolder overlegd om enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan afwijkend van het Beeldkwaliteitsplan. Deze afwijkingen zijn doorgevoerd om een grotere flexibiliteit mogelijk te maken voor de inrichting van de strook ten noorden van de Lookwatering. Hierbij is overlegd met de stedenbouwkundige supervisor van de Harnaschpolder en uniformiteit nagestreefd tussen het Beeldkwaliteitsplan ten noorden van de Lookwatering en aan weerszijden van de Harnaskade. Om tegemoet te komen aan de bruikbaarheid van de tweede verdieping wordt de bouwhoogte voor woningen gesteld op 10,5 meter zoals langs de Harnaskade al was vastgelegd.
De regeling wordt aangevuld met een bepaling dat een bedrijfswoning ten hoogste 25 m uit de Lookwatering gebouwd moet worden, conform de regeling zoals deze in het vigerende plan was opgenomen. Hiermee wordt impliciet geregeld dat bij een combinatie van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, de bedrijfsgebouwen (vanuit reclamant gezien) aan de achterzijde worden gerealiseerd. Een regeling dat het bedrijfsverkeer via de achterzijde wordt afgewikkeld, was in het vigerende plan niet vastgelegd en wordt ook nu niet opgenomen. In het Beeldkwaliteitsplan zijn voorwaarden opgenomen die bepalen aan welke zijde van percelen (bedrijfs-)verkeer afgewikkeld moet worden.
- h. Rekening houdend met het Beeldkwaliteitsplan en enkele afwijkingen zijn alleen kleinschalige bedrijfsgebouwen mogelijk in de strook ten noorden van de Lookwatering. Deze maat van bedrijfsgebouwen zijn door hun maat juist niet mogelijk in de rest van het plangebied.
- i. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- j. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.
- k. In bovenstaande beantwoordingen is verwoord dat er keuzes zijn gemaakt om af te wijken van voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan en de regeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar dat de kwaliteit van het gebied en de belangen van de mensen voldoende zijn gewaardborgd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met

het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 26 Eneco

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de minimale afstand tot de perceelgrens in het ontwerpbestemmingsplan is verkleind van 5 meter naar 3 meter in de bestemming Bedrijventerrein, ten opzichte van het vigerende plan. Dit wijkt ook af van de afstand zoals vermeld in het Beeldkwaliteitsplan. De verruiming levert meer bouwmogelijkheden op en is ten nadelen van reclamant in verband met de afstanden die reclamant nodig heeft vanuit veiligheidsoverwegingen. De reclamant wenst dan ook een minimale afstand van 5 meter op te nemen zoals in het vigerende plan.
- b. Ter aandacht vraagt reclamant om Bevi-inrichtingen uit te sluiten.

Beantwoording

- a. De afstand tussen bebouwing in verband met brandoverslag is voldoende gewaarborgd in het bouwbesluit waar te allen tijde aan zal moeten worden voldoen. Er is dus geen sprake van een toegenomen risico doordat gebouwen eventueel dichter op elkaar gebouwd mogen worden.
- b. In het bestemmingsplan is opgenomen dat Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 27 G.A.M. Van Leeuwen

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt met het vigerende uitwerkingsplan. Zijn bedrijf, gevestigd aan de Noordhoornseweg 6a, is in het uitwerkingsplan bestemd als 'Gemengde doeleinden' en zijn bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Reclamant kan niet opmaken of de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten dezelfde bedrijfstypen toestaat in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Ter plaatse van het perceel van de reclamant was door middel van de aanduiding 'bab' in het vigerende uitwerkingsplan een aannemersbedrijf toegestaan tot de milieucategorie 3. Reclamant wenst deze aanduiding weer opgenomen te hebben op zijn perceel.
- c. Binnen de bestemming Gemengd is voor een deel de maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De reclamant merkt op dat dit afwijkt van de maximale bouwhoogte van 9,5 meter zoals deze in het uitwerkingsplan was opgenomen en wenst dit aangepast te zien.
- d. Reclamant merkt op dat niet alle bebouwing zoals vergund op de plankaart is verwerkt.
- e. Het perceel H 2539, dat in eigendom is van de reclamant, is nu bestemd als 'Bedrijventerrein'. Reclamant geeft aan dit 'Gemengd' moet zijn overeenkomstig het vigerende uitwerkingsplan.
- f. In het uitwerkingsplan is ter hoogte van Noordhoornseweg 4 de bestemming 'Verkeersdoeleinden' opgenomen ter ontsluiting van het achtergelegen gebied. Reclamant merkt op dat dit in het ontwerpbestemmingsplan niet meer het geval is en wenst dit aangepast.
- g. Reclamant merkt op dat door middel van functieaanduidingen bepaalde functies op specifieke locaties binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' worden mogelijk gemaakt en dat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en wenst dat op zijn perceel ook de aanduidingen 'horeca', 'specifieke bouwaanduiding – 1' en 'detailhandel volumineus' worden gelegd.

Beantwoording

- a. De bij het nieuwe bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is afgestemd op de meest recente versie van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Om die reden, en omdat de categorieën 1 en 2 zoals nu toegestaan vergelijkbaar zijn met categorie 1 en 2 zoals in het vigerende plan toegestaan, is geen volledige check uitgevoerd of specifieke bedrijfstypen eerst wel en nu niet binnen categorie 1 of 2 vallen en andersom. Wel is voor bestaande bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid, een maataanduiding opgenomen die deze bedrijven specifiek mogelijk maakt.
- b. Het bestaande bedrijf past inderdaad niet binnen de algemene toelaatbaarheid. Het ontbreken van een maataanduiding betreft een omissie in het plan en zal hersteld worden. Op basis van de maataanduiding die opgenomen zal worden, worden de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse specifiek mogelijk worden gemaakt in aanvulling op de algemeen toegestane bedrijfscategorieën.
- c. De gemeente is zich ervan bewust dat niet alle bestaande maten binnen de regeling van het nieuwe bestemmingsplan vallen. Het bestemmingsplan voorziet om die reden in een artikel waarmee bestaande maten blijven toegestaan. Als voorwaarde geldt dat het om legale bouwwerken moet gaan, die bovendien als type bouwwerk passen binnen de bestemmingslegging. De bouwhoogte van 9,5 m is op basis hiervan toegestaan. In het vigerende plan is een maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toegestaan van 5 meter. De maximale bouwhoogte van 9,5 meter, zoals deze op de plankaart van het vigerende plan is aangegeven, heeft dus alleen betrekking op de bouwhoogte van (bedrijfs)woningen. Het ontwerpbestemmingsplan laat bedrijfsgebouwen van 7 meter toe, zoals op de plankaart is aangeduid en (bedrijfs)woningen van 10,5 meter. Het ontwerpbestemmingsplan is dus al een verruiming ten opzichten van het vigerende plan. De reclamant wordt dus niet benadeeld door de aangepaste maatvoeringen. Het bestemmingsplan zal dan ook niet worden aangepast.
- d. De ondergrond van het bestemmingsplan, waar de bebouwing op staat ingetekend, heeft geen juridische status. Het al dan niet opgenomen zijn van bebouwing op de ondergrond, heeft zodoende geen invloed op het wel of niet toestaan van bebouwing.
- e. De bestemming Gemengd staat een combinatie van verschillende functies toe. Op basis van het Beeldkwaliteitsplan is het betreffende perceel aangemerkt voor 'hoogwaardige bedrijvigheid', waartoe binnen de bestemming Bedrijventerrein ruimere bedrijfs- en bouw mogelijkheden worden geboden. Deze afwijking van het vigerende plan is bewust als zodanig bestemd, om ruimtelijke mogelijkheden in lijn met het Beeldkwaliteitsplan te kunnen bieden.

- f. De ontsluiting van het gebied achter het perceel van de reclamant dient mogelijk gemaakt te worden tussen Noordhoornseweg 3 en 5. Ter hoogte van huisnummer 4 zal een bestemming Verkeer worden opgenomen om de ontsluiting te regelen. In het bestemmingsplan dat ter plaatsen van de witte vlek zal worden opgesteld zal hier ook rekening mee moeten worden gehouden.
- g. Met de keuze voor nieuwe ontwikkelingsruimte op het bedrijventerrein, ontstaat ter plaatse ook ruimte om aanverwante functies toe te staan. Om die reden worden de aangehaalde mogelijkheden specifiek binnen het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Ook binnen het bedrijventerrein geldt dat deze functies niet overal en in iedere omvang gewenst zijn, zodat ook binnen de bestemming Bedrijventerrein een zekere regulering c.q. zonering is aangebracht voor deze functies.
Het opnemen van (een deel van) deze mogelijkheden voor aangrenzende gronden of andere gronden in de omgeving, past niet binnen de gemaakte keuzes voor het bedrijventerrein en de ruimtelijke situatie ter plaatse.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het opnemen van een maataanduiding voor het ter plaatse aanwezige bedrijf en tot het opnemen van een bestemming Verkeer ter hoogte van Noordhoornseweg 4.

Volgnr. 28 Geelkerken Linskens advocaten namens dhr. M. van der Heijden

Samenvatting

De ingediende zienswijzen heeft betrekking op de percelen aan de Lotsweg 6 te Den Hoorn.

- a. De reclamant maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' op het achterste deel van zijn perceel, omdat hij door deze bestemming in zijn bouwmogelijkheden wordt beperkt in vergelijking met het vrijstellingsbesluit uit 2000. Reclamant wenst nadere toelichting over de opgelegde beperking in de vorm van een aangepast bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage van 50%.
- b. De reclamant geeft aan geen duidelijke motivering in het plan terug te kunnen vinden waarom het bouwvlak op zijn perceel niet geheel doorloopt tot aan de Lotsweg, net als bij zijn burens.
- c. Op het perceel van de reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'hovenier' opgenomen. Het is reclamant niet duidelijk waarom deze aanduiding noodzakelijk is, aangezien een hoveniersbedrijf is opgenomen in de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Beantwoording

- a. De dubbelbestemming voor de hoogspanningsverbinding regelt dat ter plaatse slechts bestaande gebouwen mogen worden vervangen en dat nieuwe gebouwen slechts via afwijking zijn toegestaan als het belang van de hoogspanningsverbinding zich hier niet tegen verzet. Dit is inherent aan de ligging onder een hoogspanningsverbinding en dient vanuit milieukundig opzicht vastgelegd te worden.
Omdat deze regeling het belang van de hoogspanningsverbinding al borgt, kan de begrenzing van het bouwvlak aan de achterzijde gezien worden als een dubbele beperking. Om die reden wordt het bouwvlak aan de achterzijde verruimd.
- b. Het bouwvlak is gebaseerd op de in het verleden verleende vergunningen
- c. De vergunning is destijds verleend ten behoeve van het specifieke bedrijfstype, maar dit is geen reden om daar nu uitsluitend nog dit bedrijfstype toe te staan. Gelet op de mogelijkheden voor de aangrenzende bedrijfspercelen, is ter plaatse een algemene toelaatbaarheid van categorie 3.1. bedrijven verantwoord. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast. Zoals reclamant terecht aangeeft past de huidige bedrijfsvoering dan binnen de algemeen toegestane categorieën, zodat de specifieke aanduiding kan komen te vervallen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bouwvlak en de toegestane bedrijfs categorieën ter plaatse.

Samenvatting

- a. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd ten noorden van de Lookwatering de mogelijkheid biedt om enkel bedrijven te vestigen aan de Lookwatering. Dit wijkt af van het vigerende plan waarin vrijstaande woningen gericht op de Lookwatering zijn toegestaan en bedrijven van de Lookwatering af gericht horen te zijn. Reclamant wenst om deze regeling ongewijzigd te laten.
- b. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de Woudselaan *'naast de Harnaschdreef en net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving vormt'*. Reclamant stelt dat het niet reëel is de Woudselaan wat betreft verkeersintensiteit en – capaciteit gelijk te stellen met de Woudseweg dan wel Harnaschdreef. Reclamant vraagt hierbij om maatregelen tegen sluipverkeer op de Woudselaan en Lookwatering tussen de kern Den Hoorn en de A4. Tevens mist reclamant consistentie met het bestemmings- en uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen.
- c. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant stelt dat door deze werkwijze het niet mogelijk is kennis te nemen van (gewijzigde) verkeersintensiteiten en de gevolgen daarvan. Reclamant vraagt hierom de mogelijkheid om vóór vaststelling van het bestemmingsplan hier inzicht in te krijgen en eventueel een zienswijze voor in te dienen.
- d. In de bestemming Wonen-Uit te werken 1 is ook de mogelijkheid tot ontsluiting opgenomen. Reclamant merkt op dat het hem het betreurd nog geen inzicht te hebben op de manier van ontsluiten van dit gebied.
- e. Het nog steeds ontbreken van een uitwerkingsplan voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 is volgens de reclamant onacceptabel en wenst een snelle uitwerking van de gemeente om de bewoners duidelijkheid te verschaffen en verwacht dat de gemeente een tijdspad aangeeft waarin dit gaat gebeuren.
- f. In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen door hun ligging tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoren. Reclamant stelt dat dit in strijd is met eerdere plannen waarin de woningen worden aangeduid als 'wonen in het groen' en als zodanig aan te merken zijn als rustige woonwijk. Verzocht wordt daarom de richtafstanden die van toepassing zijn op een rustige woonwijk van toepassing te laten zijn;\
- g. Reclamant vindt de aanvullende eisen voor bestaande woningen in artikel en artikel 14 onacceptabel omdat deze in het vigerende uitwerkingsplan ook niet waren opgenomen en wenst deze onveranderd te laten.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan staat op enkele plaatsen horeca toe op het bedrijventerrein, welke volgens de reclamant niet op een bedrijventerrein thuis horen. Aangevoerd wordt dat dit zal leiden tot (met name in de avond- en weekenduren) extra geluidsoverlast in de omgeving oplevert. Het verzoek is daarom de horeca niet toe te staan;

Beantwoording

- a. Binnen het grote bestemmingsvlak en bijbehorende bouwvlak van de bestemming Gemengd, gelden op basis van de planregels aanvullende voorwaarden om tot passende bouwvormen te komen. Zo geldt er een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel en gelden er afstandsmaten tot perceelsgrenzen. Op basis hiervan zal altijd een zekere openheid en onderlinge afstand tussen gebouwen ontstaan. Het rekenvoorbeeld van reclamant gaat ervan uit dat de gronden tegenover de woningen aan de Lookwatering als één groot perceel worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan, waar eveneens aan voldaan moet worden, gaat echter reeds uit van perceelsgebonden inrichting met gevarieerde bebouwing.
- b. Met de formulering wordt bedoeld dat de Woudselaan een belangrijke ontsluiting vormt, gelet op het feit dat het een doorgaande oost-west verbinding is en bovendien aansluit op de Harnaschdreef. Feitelijk wordt hiermee de bestaande situatie beschreven. Er wordt geenszins bedoeld dat de weg wordt opgewaardeerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt;
- c. Deze aanvulling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de publicatie hiervan kan men daar kennis van nemen. Aangezien het op dit onderdeel een gewijzigde vaststelling zal betreffen, staat op dit punt de mogelijkheid tot beroep open. Gelet op de planning, is het niet mogelijk de betreffende gegevens op voorhand toe te sturen en hier nog over in overleg te treden c.q. reacties op terug te geven.

- d. Voor de bestemming Wonen – Uit te werken 1 zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Hieruit zal de ontsluiting voor dit gebied blijken. Het uitwerkingsplan is een aparte planologische procedure en biedt reclamant weer de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen wanneer dit nodig wordt geacht.
- e. Het tijdspad voor de uit te werken bestemming Wonen is afhankelijk van de planvorming. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de uitwerking zal plaatsvinden, maar wel binnen de verplichte periode van 10 jaar waarin een uit te werken bestemming moet worden uitgewerkt.
- f. Het 'wonen in het groen' heeft betrekking op de uitstraling, de beeldkwaliteit en het straatbeeld ter plaatse. Dit is echter niet bepalend voor de toepassing van richtafstanden of het onderbouwd afwijken daarvan. Gelet op de ligging van het bebouwingslint in een omgeving met uiteenlopende functies, zoals beschreven in de toelichting, is verantwoord om ter plaatse van 'gemengd gebied' uit te gaan en zodoende één afstandsstap af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- g. In het vigerende plan mochten de bestaande woningen als zodanig gehandhaafd blijven, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding op de kaart. Het nieuwe plan staat bestaande woningen nog steeds toe, op basis van de bestemmingsomschrijving bij artikel 5, de bijbehorende bouwregels in artikel 5 en (voor zover de bestaande maten hier niet binnen passen) de regeling voor bestaande maten in artikel 28.2. Bestaande woningen zijn zodoende, net als in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De aanvullende regeling in het nieuwe plan is specifiek bedoeld voor uitbreiding van deze bestaande woningen. Dit is zodoende een extra mogelijkheid ten aanzien van het vigerende plan. De regeling houdt in dat uitbreiding (ter plaatse van de betreffende aanduiding) uitsluitend is toegestaan als de bijbehorende erfbebouwing in overeenstemming is (of wordt gebracht) met de daarvoor opgenomen oppervlaktemaat. Dit omdat in de betreffende zone bijgebouwen in zeer grote mate aanwezig zijn. Indien dit behouden blijft en ook de hoofdgebouwen worden uitgebreid, zou dit leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- h. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met een 25m strook voor bedrijfsgebouwen (vanuit de Lookwatering), en een aangepaste beschrijving van de Woudselaan in de toelichting.

Echter om volledige duidelijkheid en samenhang in de ontwikkeling van de gebieden te bereiken wordt de bedoelde strook met gemengde doeleinden en kantoor uit dit bestemmingplan gehaald en zal met het overige deel dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnr. 30 D. Heikens en P. Witte

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat de Woudselaan en Lookwatering een belangrijke recreatieve functie hebben en dus niet gelijk gesteld kunnen worden aan de Woudseweg en de Harnaschdreef. Auto- en vrachtverkeer zullen op deze wegen geweerd moeten worden.
- b. De bestemming 'Groen' die langs de Noordhoorn loopt evenwijdig aan de Lookwatering zou doorgetrokken moeten worden tot aan het keerpunt achter Lookwatering nr. 58 en doorlopen tot aan de Lookwatering.
Ook langs de Lookwatering zou een dergelijke strook moeten komen om het groene uitzicht van de bewoners van Harnasmolen te handhaven.
- c. Volgens de reclamant past het toestaan van hoge reclamemasten in het plan niet bij de hoogwaardige uitstraling die het bedrijventerrein zou moeten krijgen.
- d. Reclamant acht de aanwezigheid van horeca op een bedrijventerrein niet gewenst en verwacht overlast van de horeca, met name in de avonduren, en wenst de horeca op het bedrijventerrein niet toe te staan.
- e. Reclamant vraagt welke bestemmingsplan geldt ter plaatse van de witte vlekken die in het bestemmingsplan zijn gelegen.
- f. De bouwmogelijkheden langs de Dijkshoornseweg moeten gebruikt worden voor hoogwaardig type uitstraling en niet voor lintbebouwing. Volgens reclamant past dit type bebouwing niet de omgeving. De reclamanten merken op dat de ecologische structuur rondom de Dijkshoornseweg in stand moet blijven, aangezien dit onderdeel uitmaakt van de verbinding tussen buurtschap Harnasmolen en veld Ecozone.
- g. De aantrekkelijke recreatieve functie die de Woudselaan/Lookwatering/Buurtschap Harnasmolen heeft, mag volgens de reclamant niet verloren gaan. Het bestemmingsplan zal dusdanig gewijzigd moeten worden dat deze functie dan ook behouden blijft of liever nog wordt versterkt.

Beantwoording

- a. Zie beantwoording reactie 4, punt 10.
- b. De Groen bestemming zoals op de plankaart opgenomen is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De globale opzet van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ook binnen de bestemming Gemengd groen toe te staan. Middels het terugliggende bouwvlak aan de Lookwatering zijde is hier ook rekening mee gehouden. Voor de inrichting van de openbare ruimte worden in het beeldkwaliteitsplan voorwaarden gesteld die een groene uitstraling rondom de Lookwatering voor ogen hebben. Het bestemmingsplan zal dan ook niet worden aangepast.
- c. De herkenbaarheid van bedrijven op een bedrijventerrein is belangrijk voor de aantrekkingskracht. Een hoogwaardig bedrijventerrein kan alleen gerealiseerd worden als er ook daadwerkelijk bedrijven zich willen vestigen op deze locatie. Bovendien zijn er aanvullende voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan ten aanzien van de tijden dat de verlichting van de betreffende masten mag branden. Op dit moment zijn er op het bedrijventerrein drie gebieden aangeduid als 'reclamemast - 1'. Het is de bedoeling dat er in één van deze drie gebieden een reclamemast mogelijk wordt, naast de reclamemast binnen de aanduiding 'reclamemast -2 ' die centraal op het bedrijventerrein is gelegen. De regels in artikel 30.2.1 zullen dusdanig worden aangepast dat één reclamemast mogelijk wordt gemaakt.
- d. Binnen het bestemmingsplan zijn centraal op het bedrijventerrein mogelijkheden geboden voor horecavoorzieningen. Dit is één keer in de vorm van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein en daarnaast als mogelijkheid binnen de uit te werken bestemming voor Bedrijventerrein. Met het toestaan van horeca uit ten hoogste categorie 1c wordt ruimte geboden voor 'lichte horeca' die hoofdzakelijk overdag en de avond geopend is. Deze ruimte is met name bedoeld voor horeca gericht op de bedrijven van het bedrijventerrein om hier overdag of 's avonds gebruik van te kunnen maken. Gelet op deze categorie en gelet op de ligging, wordt geen horeca verwacht met een grote aantrekkende werking van bezoek van buitenaf. Om die reden worden de geboden mogelijkheden passend geacht op deze locatie.
- e. Ter plaatse van de witte vlekken geldt het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' dat nu wordt vastgesteld niet en blijft het onderliggende plan vigeren. Ter plaatse van de witte vlek is dat in dit geval 'Uitwerkingsplan Harnaschpolder Noord fase 2 partiële herziening fase1'

- f. Voor de witte vlekken is eind 2012 een voorbereidingsbesluit genomen. De invulling van de witte vlekken wordt voor eind 2013 verwacht.
- g. Ter plaatsen van het huidige tuincentrum is een uit te werken bestemming opgenomen, zodat wanneer de gelegenheid zich aanbiedt een uitwerkingsplan opgesteld kan worden voor. De uitgangspunten voor deze uitwerking zijn opgenomen als bijlage bij de regels. De locatie waar in de uitgangspunten notitie lintbebouwing is opgenomen is vrij beperkt en sluit aan de op locatie aan de oostzijde van de Dijkshoornseweg waar reeds lintbebouwing aanwezig is. In het uitwerkingsplan zal de keuze voor lintbebouwing en het behoud van de ecologische verbinding verder worden toegelicht.
- h. De grotere bedrijven zijn op basis van de geleiding van de ruimtelijke mogelijkheden meer naar achter geplaatst op het bedrijventerrein. De kleinschaligere bedrijven worden in een gemengde setting mogelijk gemaakt langs de aangehaalde route. Dit is juist om de afwijkende karakteristiek ter plaatse zo goed mogelijk te behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnr. 31 G.B. Arkesteijn

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 11. Voor zowel de samenvatting, de beantwoording en de conclusie wordt om die reden verwezen naar de behandeling van zienswijze 11 en 1 in deze Nota.

Volgnr. 32 S.T. Bakker

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 11. Voor zowel de samenvatting, de beantwoording en de conclusie wordt om die reden verwezen naar de behandeling van zienswijze 11 in deze Nota.