



**Nota van beantwoording zienswijzen  
Ontwerpbestemmingsplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014' en  
Ontwerpexploitatieplan "Harnaschpolder-Zuid 2014"**

Ter inzage 12 juni 2015 – 24 juli 2015

oktober 2015

Inhoudsopgave:

Blz.

|     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.  | Zienswijzen .....                     | 3 |
| 1.1 | Lijst met indieners zienswijzen ..... | 3 |
| 1.2 | Beantwoording zienswijzen .....       | 5 |

## 1. Zienswijzen

### 1.1 Lijst met indieners zienswijzen.

| Nummer reactie | Indiener                                                      | Organisatieonderdeel | Namens  | Adres         | Huisnummer | Postcode | Plaats        | Datum ingekomen |
|----------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|---------|---------------|------------|----------|---------------|-----------------|
| 1.             | anoniem                                                       |                      |         |               |            |          |               | 15 juli 2015    |
| 2.             | Rijkswaterstaat<br>Ministerie van<br>Infrastructuur en Milieu |                      |         | Postbus 556   |            | 3000 AN  | Rotterdam     | 17 juli 2015    |
| 3.             | Achmea Rechtsbijstand                                         |                      | anoniem | Postbus 4116  |            | 7320AC   | Apeldoorn     | 20 juli 2015    |
| 4.             | Achmea Rechtsbijstand                                         |                      | anoniem | Postbus 4116  |            | 7320AC   | Apeldoorn     | 20 juli 2015    |
| 5.             | anoniem                                                       |                      |         |               |            |          |               | 20 juli 2015    |
| 6.             | Westmaas Makelaardij                                          |                      | anoniem | Laakweg       | 4          | 2631PJ   | Nootdorp      | 22 juli 2015    |
| 7.             | Hoogheemraadschap<br>van Delfland                             |                      |         | Postbus 3061  |            | 2601DB   | Delft         | 22 juli 2015    |
| 8.             | Vollebregt Barten                                             |                      | anoniem | Poeldijksepad | 5          | 2675CL   | Honselersdijk | 22 juli 2015    |
| 9.             | Vollebregt Barten                                             |                      | anoniem | Poeldijksepad | 5          | 2675CL   | Honselersdijk | 22 juli 2015    |
| 10.            | Vollebregt Barten                                             |                      | anoniem | Poeldijksepad | 5          | 2675CL   | Honselersdijk | 22 juli 2015    |
| 11.            | Vollebregt Barten                                             |                      | anoniem | Poeldijksepad | 5          | 2675CL   | Honselersdijk | 22 juli 2015    |
| 12.            | Vollebregt Barten                                             |                      | anoniem | Poeldijksepad | 5          | 2675CL   | Honselersdijk | 22 juli 2015    |
| 13.            | Vollebregt Barten                                             |                      | anoniem | Poeldijksepad | 5          | 2675CL   | Honselersdijk | 22 juli 2015    |

|     |                                                            |  |         |                  |    |         |               |              |
|-----|------------------------------------------------------------|--|---------|------------------|----|---------|---------------|--------------|
| 14. | Vollebregt Barten                                          |  | anoniem | Poeldijksepad    | 5  | 2675CL  | Honselersdijk | 22 juli 2015 |
| 15. | Vollebregt Barten                                          |  | anoniem | Poeldijksepad    | 5  | 2675CL  | Honselersdijk | 22 juli 2015 |
| 16. | Vollebregt Barten                                          |  | anoniem | Poeldijksepad    | 5  | 2675CL  | Honselersdijk | 22 juli 2015 |
| 17. | Vollebregt Barten                                          |  | anoniem | Poeldijksepad    | 5  | 2675CL  | Honselersdijk | 22 juli 2015 |
| 18. | Vollebregt Barten                                          |  | anoniem | Poeldijksepad    | 5  | 2675CL  | Honselersdijk | 22 juli 2015 |
| 19. | Stichting<br>Schaderegelingskantoor<br>voor Rechtsbijstand |  | anoniem | Postbus 3020     |    | 2700LA  | Zoetermeer    | 23 juli 2015 |
| 20. | AAB Nederland bv                                           |  | anoniem | Tiendweg         | 18 | 2671SB  | Naaldwijk     | 23 juli 2015 |
| 21. | Provincie Zuid-Holland                                     |  |         | Postbus<br>90602 |    | 2509 LP | Den Haag      | 24 juli 2015 |
| 22. | Veiligheidsregio<br>Haaglanden                             |  |         | Postbus<br>52155 |    |         | Den Haag      | 20 juli 2015 |

Zienswijzen 8 tot en met 18 zijn identiek en worden in 1 reactie beantwoord.

## 1.2 Beantwoording zienswijzen.

| Nr. 1 | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.1.  | <p>Reclamant attendeert er op dat het ontwikkelen van bedrijventerrein op de Harnaskade funest is voor de mooie laan zoals hij nu is. Het vele groen, de dieren en de rust maken dat dit één van de mooiste en unieke laantjes is die Den Hoorn kent. Met het instemmen met dit ontwerpbestemmingsplan wordt ingestemd met een prachtig stukje Den Hoorn weg, waar dagelijks veel inwoners recreëren met heel veel plezier wonen.</p> | <p>De huidige situatie heeft inderdaad een aantal kenmerkende aspecten. Dit is mede een gevolg van de beëindiging van de agrarische bedrijven ter plaatse. Al geruime tijd is bekend dat beëindiging van de agrarische functie moet leiden tot een ander gebruik van het gebied.</p> <p>In het belang van de economie van de regio is er behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Gezien de ligging van het plangebied aan de snelweg vanuit de verkeersontsluiting en vanuit de zichtbaarheid is dit de meest aangewezen locatie. Bovendien is het plangebied door de ligging in de directe omgeving van het hoogspanningstrace en de A4 minder geschikt voor woningen. Om die reden is het plangebied in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als bedrijventerrein. Het plangebied was ook in het voorgaande bestemmingsplan "Harnaschpolder – Weteringzone" al bestemd voor realisatie van een gemengd bedrijventerrein ter plaatse van de Harnaskade en dus niet voor recreatiedoeleinden of natuur/groen.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond.<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 1.2.  | <p>Inmiddels heeft reclamant een bod van het Bedrijvenschap ontvangen voor de woning. Het huidige bod is volgens reclamant zeer ontoereikend. Daardoor is het onmogelijk om een vergelijkbaar object in de omgeving aan te kopen.</p>                                                                                                                                                                                                 | <p>Aan de biedingen voor de woningen liggen verschillende taxaties ten grondslag die door door een onafhankelijke derde zijn uitgevoerd. Op basis van een vooraf bepaalde rekenmethodiek is de bieding tot stand gekomen.</p> <p>De gemeente en het bedrijvenschap blijven de minnelijke aankoop van de woning nastreven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond.<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.3. | Reclamant is van mening dat het totaal onnodig is om het volledige gebied als bedrijventerrein te bestempelen. De komst van het bedrijf Paardekooper Van Der Windt is het bewijs dat er ook interesse is vanuit bedrijven die prima met bewoning samen kunnen gaan. Op die manier kunnen reclamanten hier blijven wonen terwijl het omliggende bedrijventerrein toch ontwikkeld kan worden. | Het bestemmingsplan maakt bedrijven in een bepaalde milieucategorie mogelijk. Dat er bedrijven zijn die wellicht verenigbaar lijken met woningen in de directe omgeving is daarbij niet bepalend. Het bestemmingsplan is maatgevend en daarbinnen kunnen verschillende typen bedrijven worden gerealiseerd. Ook bedrijven die niet verenigbaar zijn met de woonfunctie. In het bestemmingsplan is uitgegaan van een hogere milieucategorie door de regionale behoefte aan dergelijke bedrijventerreinen en door de directe ligging langs de A4. Tevens is het daarmee haalbaar om een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond.<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |

| Nr. 2 | Zienswijze                                                                                                             |                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Milieu                                                                |                                                                                                                                                    |
|       | Zienswijze:                                                                                                            | Reactie gemeente:                                                                                                                                  |
| 2.1.  | <b>Vrijwaringszone voor verbreding A4</b><br>In het 'Bestuursakkoord inzake uitvoering van de A4 Passage en Poorten en | Het gebied waarin de vrijwaringszone moet worden opgenomen ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Gras en in het nu voorliggende bestemmingsplan |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Inprikkers' van 12 november 2012 is opgenomen dat de A4 ook ter hoogte van het plangebied zal (kunnen) worden verbreed. Dit plan is inmiddels ook opgenomen in de vrijwaringsruimte langs snelwegen, zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).</p> <p>Binnen de vrijwaringszones in het Barro mag geen wijziging plaatsvinden van de bestemming, ten opzichte van het – op het moment van aanwijzing van de vrijwaringszone – geldende ruimtelijk plan of besluit, voor zover de wijziging de volgende activiteiten of bestemmingen mogelijk maakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, uitgezonderd een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder a, van die wet of een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1, eerste lid, bij het Besluit omgevingsrecht;</li> <li>b) stortplaats voor afvalstoffen;</li> <li>c) bergingsgebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet.</li> </ul> <p>Deze reservering is nodig om de geplande uitbreiding van infrastructuur van nationaal belang zonder belemmering mogelijk te maken.</p> <p>Gelet op het bestuursakkoord alsmede de Rijksstructuurvisie "A4 Passage, Poorten en Inprikkers" van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Barro verzoekt reclamant deze vrijwaringszone in de regels, toelichting en de verbeelding op te nemen.</p> | <p>Harnaschpolder-Zuid 2014. In het bestemmingsplan Buitengebied Gras is de zonering al voor het grootste gedeelte opgenomen. In de Harnaschpolder Zuid is een klein gedeelte dat nodig is voor de vrijwaringszone gelegen ten westen van de hoogspanningsmasten. Verder dan deze masten is uitbreiding van de infrastructuur fysiek niet mogelijk. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met reclamant.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond.</p> <p>Het overleg met reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2. | <p><b>Mobiliteitseffecten</b></p> <p>Binnen uw plan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Rijkswaterstaat verlangt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluiting van) rijksweg A4 in beeld worden gebracht.</p> <p>In zo'n mobiliteitsparagraaf worden de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van uw plan in beeld gebracht voor zowel de rijksweg A4 als het onderliggend wegennet.</p> <p>Tevens dient inzicht gegeven te worden in: de mobiliteit die wordt gegenereerd, de gevolgen voor de rijkswegen, de ontsluiting (openbaar vervoer, wegen, transport over water), de consequenties van de verkeerstoename op de aansluitingen van de rijkswegen, de te treffen maatregelen om de bereikbaarheid te garanderen en om bereikbaarheidsproblemen in de omgeving te beheersen. En bij negatieve effecten (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) dient u in deze analyse ook aan te geven welke maatregelen u daartegen treft en wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is geborgd.</p> <p>In paragraaf 7.10 Mobiliteit wordt op hoofdlijnen over de effecten gesproken. Ik verzoek u ons de onderliggende verkeersanalyse, zoals hierboven is aangegeven toe te sturen. Zodoende kan Rijkswaterstaat beoordelen of de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op het hoofdwegennet.</p> | <p>De mobiliteitseffecten zijn voor het bedrijventerrein Harnaschpolder en de aanleg van de Zuidhoornseweg direct ten zuiden van het bedrijventerrein al uitgevoerd. Op basis van deze resultaten en de effecten voor de verkeersgeneratie wordt de toelichting op dit punt aangevuld. Naast een aanpassing van de toelichting is de beschikbare analyse aan Rijkswaterstaat toegestuurd.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Zienswijze deels gegrond.</p> <p>De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.</p> |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Nr. 3 | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.1.  | <p><i>Bestemmingsplan</i></p> <p>In de eerste plaats vraagt reclamant zich af wat de noodzaak is van de onderhavige besluitvorming en of er überhaupt behoefte is aan de met de besluitvorming beoogde ontwikkeling. Gelet op de bestaande en benutbare planvoorraad in het thans vigerende bestemmingsplan zijn cliënten in ieder geval van mening dat het plan niet voorziet in een actuele en regionale behoefte. In dit verband verwijzen cliënten naar de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro neergelegde voorwaarden. Reeds hierom vragen reclamanten af te zien het bestemmingsplan in de onderhavige vorm vast te stellen.</p> | <p>De regionale behoefte aan bedrijventerreinen is echter door de Provincie en regio onderzocht en vastgelegd in de Bedrijventerreinenstrategie en de Visie Ruimte en Mobiliteit van de Provincie. Dit vormt ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingsleggingen.</p> <p>De gemeente is daarmee van mening dat de behoefte aan bedrijventerrein voldoende ruimtelijk is onderbouwd.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 3.2.  | <p>Overigens, en los van het vorenstaande, heeft het reclamant in negatieve zin bevreemd dat zij en andere omwonenden in het geheel niet zijn betrokken bij het besluitvormingsproces met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het plangebied. Mede gelet op de in het verleden plaatsgevonden overleggen en de adviesrapportage Ka-Sa Harnaskade/Harnaschpolder d.d. 30 juni 2014 bestond de indruk dat dat wel zou gebeuren.</p>                                                                                                                                                                                                     | <p>Wij zijn van mening dat naast de reguliere mogelijkheden van inspraak en zienswijzen, voldoende extra informatiebijeenkomsten zijn gehouden ter voorbereiding van de besluitvorming van het onderhavige bestemmingsplan. Er is op verschillende wijzen ook individueel en via een klankbordgroep met de omwonenden gecommuniceerd.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                     |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3.3.</p> | <p>Voorts zijn reclamanten van mening dat op onjuiste gronden is afgezien van het uitvoeren van een milieueffectenrapportage. In dit verband wordt op pagina 56 van de plantoelichting het volgende vermeld:</p> <p><i>"Het plangebied 'Harnaschpolder Zuid' is kleiner dan 75 ha (in dit bestemmingsplan wordt circa 45 ha nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt). Hoewel het bedrijventerrein nog in ontwikkeling is, neemt het voorliggende bestemmingsplan grotendeels de bestaande rechten uit de hiervoor geldende bestemmingsplannen over, met dien verstande dat een groot deel van het bedrijventerrein wordt voorzien van een eindbestemming in plaats van uit te werken bestemmingen. Het voorliggende bestemmingsplan leidt – in planologisch opzicht – derhalve niet tot een uitbreiding van het bedrijventerrein. Bovendien zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Solleveld–Kapittelduinen en Westduinpark–Wapendal) op een dusdanig grote afstand (8 à 9 km) gesitueerd dat van potentiële effecten geen sprake zal zijn. De criteria van Bijlage 111 in acht nemende en het feit dat het een bestaand bedrijventerrein betreft dat niet wezenlijk uitbreidt zijn verdere stappen in het kader van de m.e.r., dan wel m.e.r.-beoordelingsprocedure niet noodzakelijk."</i></p> <p>De conclusie is niet alleen tegenstrijdig; het plan zou 45 ha aan nieuw bedrijventerrein mogelijk maken maar niet wezenlijk uitbreiden, maar eveneens inhoudelijk onjuist. Zo kan de onderhavige besluitvorming niet los worden gezien van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaschpolder Noord dat thans (nog) geen onherroepelijke status geniet. Er is sprake van één ontwikkeling die de drempelwaarde van 75 ha overstijgt en dus het uitvoeren van een m.e.r. rapportage noodzakelijk maakt. Steun voor deze opvatting vinden cliënten onder ander in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 april 2015, zaaknummer 201403875/1/R3. Daarnaast staat de in de plantoelichting getrokken conclusie haaks op de conclusie uit het rapport van Ecologisch Adviesbureau NWC, juni 2015, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de plantoelichting.</p> <p>Op pagina 47 van voornoemd rapport staat het volgende:</p> <p><i>"Naast de ontwikkeling van Harnaschpolder Zuid zal ook het aangrenzende gebied omgevormd worden tot bedrijventerrein Harnaschpolder Noord. De uitvoering van</i></p> | <p>De oppervlakte van het plangebied Harnaschpolder-Zuid bedraagt minder dan 75 ha. Bovendien worden de resultaten van de benodigde onderzoeken voor een vormvrije M.E.R.-beoordeling voor de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen in de betreffende paragraaf in de toelichting.</p> <p>Wat betreft stikstofdepositie komt de Toelichting wel degelijk overeen met de conclusies uit het rapport van Ecologisch Adviesbureau NCW. Op bladzijde 37 van de Toelichting is de door insprekers geciteerd conclusie letterlijk overgenomen in de vierde alinea.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Zienswijze deels gegrond</p> <p>De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> <p>.</p> |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p><i>zowel Harnaschpolder Zuid als Harnaschpolder Noord heeft een cumulatief effect. De kritische depositiewaarde zal in dezelfde beschermde natuurgebieden door de realisatie van beide projecten overschreden worden. De hoogst berekende projectbijdrage is dan berekend op 0,153 mol/halfjaar in Meijendel &amp; Berkheide, 0,148 mol/halfjaar in Salieveld &amp; Kapittelduinen en 0,156 mol/halfjaar in Westduinpark &amp; Wapendal."</i></p> <p>Daar komt nog bij dat in voornoemd onderzoek uit wordt gegaan van bedrijvigheid categorie 2 terwijl het plan bedrijvigheid in categorie 3.2 als bedoeld in de VNG – publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', toelaat. Overigens blijkt ook uit de Voortoets Harnaschpolder Zuid 2014 van Kuiper Compagnons (d.d. 26 maart 2015) dat er mogelijk significant negatieve effecten kunnen optreden die van invloed kunnen zijn op de instandhouding van de betreffende natuurgebieden.</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.4. | Tenslotte, in het geval het uitvoeren van een m.e.r. – rapportage niet vereist zou zijn dat dient in elk geval een vormvrije m.e.r. – beoordeling te worden gedaan die tot op heden ontbreekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zie voor beantwoording de punten 3.1 en 3.2<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze gegrond<br>De toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.5. | <i>Exploitatieplan</i><br>Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan merkt reclamant op dat het daaraan ten grondslag gelegde taxatierapport van Van Lanschot Nannenga Naus rentmeester, ondeugdelijk is en dit redelijkerwijs niet aan de onderhavige besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Ten onrechte wordt bij de vaststelling van de inbrengwaarde voor (onder andere) het perceel van cliënten uitgegaan van de 'oorspronkelijke agrarische bestemming' (p.10). Dit betreft een volstrekt verkeerde toepassing van de zogenoemde eliminatieregels die volgt uit artikel 40c van de Onteigeningswet. Voor zover het onderhavige plan voorziet in de beoogde ontwikkeling waarvoor (mogelijk in de toekomst) onteigend wordt, dient uit te worden gegaan van de thans geldende bestemming zoals volgt uit het bestemmingsplan Harnaschpolder – Weteringzone. In het geval daarvan geen sprake is, dient uit te worden gegaan van de met de onderhavige besluitvorming beoogde bestemming. Overigens wordt ook in het advies aan de gemeente van Van der Feltz advocaten (d.d. 29 april 2015) met geen woord gerept over een agrarische bestemming. Laat staan dat die bestemming als grondslag zou moeten worden gehanteerd bij de bepaling van de inbrengwaarde. Als gevolg van het vorenstaande stellen cliënten zich op het standpunt dat de inbrengwaarde van hun perceel c.q. eigendom significant te laag is vastgesteld. | De in het ontwerpexploitatieplan genoemde inbrengwaarden zijn getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Ow. De inbrengwaarde is daarmee gelijk aan de hoogste van twee, namelijk de waarde conform het huidige gebruik of de waarde conform het toekomstige of te verwachten gebruik. In het ontwerpexploitatieplan is bij de taxatie van de waarde conform het toekomstige gebruik de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Na terinzagelegging van het ontwerp is echter op basis van nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie gebleken dat dit standpunt onjuist is. Daarom is de waarde conform het nieuwe gebruik opnieuw getaxeerd en het ontwerpexploitatieplan op dit punt aangepast. De inbrengwaarde van de gronden van indiener zijn niet gewijzigd, omdat de waarde conform het huidige feitelijke gebruik ook na de hertaxatie hoger is dan de waarde conform het toekomstig gebruik.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze deelsgegrond<br>leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 3.6. | Daarnaast bevat het ontwerp exploitatieplan onder andere een veel te rooskleurige en dus onrealistische prognose van de uitgifteprijs van de te exploiteren gronden.<br>Het exploitatieplan biedt dan ook onvoldoende waarborg voor de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Er is sprake van onafhankelijke opstelling van uitgifteprijs, gerealiseerde verkopen en behaalde planning.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Nr. 4 | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1.  | <p>Ingevolge het thans vigerende bestemmingsplan Harnaschpolder Weteringzone heeft het perceel van reclamanten de bestemming Gemengde doeleinden waarop onder andere wonen is toegestaan (artikel 3.2 van de planregels). In 2011 is ten behoeve van de bouw van hun woning aan reclamanten een omgevingsvergunning verleend.</p> <p>Met het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel, evenals nagenoeg het gehele plangebied, de bestemming Bedrijventerrein. De woning van reclamanten wordt dan ook weg bestemd. De onderhavige besluitvorming heeft een enorme impact op de woonsituatie als ook de bedrijfsmatige activiteiten. De onzekere situatie die met de onderhavige plannen is ontstaan, dient in ieder geval niet onnodig voort te duren. Daarbij dient te allen tijde te worden voorkomen dat er in het kader van de verwezenlijking c.q. exploitatie van het plan een situatie ontstaat dat cliënten geïsoleerd raken binnen het plangebied. Reclamanten kunnen zich om de hierna volgende redenen niet met de ontwerpplannen verenigen.</p> | <p>Via minnelijk overleg wordt getracht snel tot duidelijkheid te komen. In het bestemmingsplan zelf wordt een bestemming Gemengd opgenomen. Bewoners die in het plangebied willen blijven wonen kunnen in principe naar deze locatie verhuizen. Ook zijn er andere alternatieven in de directe omgeving van het plangebied die geschikt zijn voor herhuisvesting van de huidige bewoners.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>         |
| 4.2.  | <p><i>Bestemmingsplan</i></p> <p>In de eerste plaats vragen reclamanten zich af wat de noodzaak is van de onderhavige besluitvorming. Hierbij vragen reclamanten zich in het bijzonder af of er überhaupt behoefte is aan de met de besluitvorming beoogde ontwikkeling. Gelet op de bestaande en benutbare planvoorraad in het thans vigerende bestemmingsplan zijn reclamanten in ieder geval van mening dat het plan niet voorziet in een actuele en regionale behoefte. In dit verband verwijzen reclamanten naar de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro neergelegde voorwaarden. Reeds hierom vragen reclamanten af te zien het bestemmingsplan in de onderhavige vorm vast te stellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Reclamant twijfelt aan de actuele en regionale behoefte van de bestemming Bedrijven gelet op de bestaande en benutbare planvoorraad.</p> <p>De gemeente is van mening dat de behoefte aan bedrijventerrein voldoende ruimtelijk is onderbouwd.</p> <p>De gemeente Midden-Delfland heeft in samenwerking met de gemeente Den Haag de behoefte aan bedrijventerrein onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn regionaal afgestemd en opgenomen in de bedrijventerreinenstrategie van de Provincie</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.3. | <p>Overigens, en los van het vorenstaande, heeft het reclamanten in negatieve zin bevreemd dat zij en andere omwonenden in het geheel niet zijn betrokken bij het besluitvormingsproces met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het plangebied. Mede gelet op de in het verleden plaatsgevonden overleggen en de adviesrapportage Ka-Sa Harnaskade/Harnaschpolder d.d. 30 juni 2014 bestond de indruk dat dat wel zou gebeuren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Reclamant geeft aan dat toegezegd is dat omwonenden betrokken zouden worden in het besluitvormingsproces.<br/>Het college is van mening dat naast de reguliere mogelijkheden van inspraak en zienswijzen, voldoende extra informatiebijeenkomsten zijn gehouden ter voorbereiding van de besluitvorming van het onderhavige bestemmingsplan. Er is op verschillende wijzen ook individueel en via een klankbordgroep met de omwonenden gecommuniceerd.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                   |
| 4.4. | <p>Voorts zijn cliënten van mening dat op onjuiste gronden is afgezien van het uitvoeren van een milieueffectenrapportage. In dit verband wordt op pagina 56 van de plantoelichting het volgende vermeld:<br/><i>"Het plangebied 'Harnaschpolder Zuid' is kleiner dan 75 ha (in dit bestemmingsplan wordt circa 45 ha nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt). Hoewel het bedrijventerrein nog in ontwikkeling is, neemt het voorliggende bestemmingsplan grotendeels de bestaande rechten uit de hiervoor geldende bestemmingsplannen over, met dien verstande dat een groot deel van het bedrijventerrein wordt voorzien van een eindbestemming in plaats van uit te werken bestemmingen. Het voorliggende bestemmingsplan leidt – in planologisch opzicht – derhalve niet tot een uitbreiding van het bedrijventerrein. Bovendien zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000- gebieden (Solleveld-Kapittelduinen en Westduinpark-Wapendal) op een dusdanig grote afstand (8 à 9 km) gesitueerd dat van potentiële effecten geen sprake zal zijn. De criteria van Bijlage 111 in acht nemende en het feit dat het een bestaand bedrijventerrein betreft dat niet wezenlijk uitbreidt zijn verdere stappen in het kader van de m.e.r., dan wel m.e.r. – beoordelingsprocedure niet noodzakelijk."</i></p> | <p>Reclamant is van mening dat op onjuiste gronden is afgezien van het uitvoeren van een milieueffectenrapportage.<br/>Reclamant geeft aan dat het plangebied groter is dan 75 ha.<br/>De oppervlakte van het plangebied Harnaschpolder-Zuid bedraagt minder dan 75 ha. Bovendien worden de benodigde onderzoeken voor een vormvrije M.E.R.-beoordeling voor de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen in de betreffende paragraaf in de toelichting.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>De conclusie is niet alleen tegenstrijdig; het plan zou 45 ha aan nieuw bedrijventerrein mogelijk maken maar niet wezenlijk uitbreiden, maar eveneens inhoudelijk onjuist. Zo kan de onderhavige besluitvorming niet los worden gezien van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaschpolder Noord dat thans (nog) geen onherroepelijke status geniet. Er is sprake van één ontwikkeling die de drempelwaarde van 75 ha overstijgt en dus het uitvoeren van een m.e.r. rapportage noodzakelijk maakt. Steun voor deze opvatting vinden cliënten onder ander in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 april 2015, zaaknummer 201403875/1/R3. Daarnaast staat de in de plantoelichting getrokken conclusie haaks op de conclusie uit het rapport van Ecologisch Adviesbureau NWC, juni 2015, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de plantoelichting. Op pagina 47 van voornoemd rapport staat het volgende:</p> <p><i>"Naast de ontwikkeling van Harnaschpolder Zuid zal ook het aangrenzende gebied omgevormd worden tot bedrijventerrein Harnaschpolder Noord. De uitvoering van zowel Harnaschpolder Zuid als Harnaschpolder Noord heeft een cumulatief effect. De kritische depositiewaarde zal in dezelfde beschermde natuurgebieden door de realisatie van beide projecten overschreden worden. De hoogst berekende projectbijdrage is dan berekend op 0,153 mol/halfjaar in Meijendel &amp; Berkheide, 0,148 mol/halfjaar in Solleveld &amp; Kapittelduinen en 0,156 mol/halfjaar in Westduinpark &amp; Wapendal."</i></p> |                                                                                                                                                             |
| 4.5. | <p>Daar komt nog bij dat in voornoemd onderzoek uit wordt gegaan van bedrijvigheid categorie 2 terwijl het plan bedrijvigheid in categorie 3.2 als bedoeld in de VNG – publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', toelaat. Overigens blijkt ook uit de Voortoets Harnaschpolder Zuid 2014 van Kuiper Compagnons (d.d. 26 maart 2015) dat er mogelijk significant negatieve effecten kunnen optreden die van invloed kunnen zijn op de instandhouding van de betreffende natuurgebieden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Zie voor beantwoording 4.4</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>De toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>         |
| 4.6. | <p>Tenslotte, in het geval het uitvoeren van een m.e.r. – rapportage niet vereist zou zijn dat dient in elk geval een vormvrije m.e.r. – beoordeling te worden gedaan die tot op heden ontbreekt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Zie voor beantwoording de punt 4.4</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>De toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.7. | <p><i>Exploitatieplan</i></p> <p>Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan merken cliënten op dat het daaraan ten grondslag gelegde taxatierapport van Van Lanschot Nannenga Naus rentmeester, ondeugdelijk is en dit redelijkerwijs niet aan de onderhavige besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. De voor hun eigendom getaxeerde inbrengwaarde is significant te laag.</p> | <p>De in het ontwerpexploitatieplan genoemde inbrengwaarden zijn getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Ow. De inbrengwaarde is daarmee gelijk aan de hoogste van twee, namelijk de waarde conform het huidige gebruik of de waarde conform het toekomstige of te verwachten gebruik. In het ontwerpexploitatieplan is bij de taxatie van de waarde conform het toekomstige gebruik de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Na terinzagelegging van het ontwerp is echter op basis van nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie gebleken dat dit standpunt onjuist is. Daarom is de waarde conform het nieuwe gebruik opnieuw getaxeerd en het ontwerpexploitatieplan op dit punt aangepast. De inbrengwaarde van de gronden van indiener zijn niet gewijzigd, omdat de waarde conform het huidige feitelijke gebruik ook na de hertaxatie hoger is dan de waarde conform het toekomstig gebruik.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze deels gegrond<br/>leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 4.8. | <p>Daarnaast bevat het ontwerp exploitatieplan een veel te rooskleurige en dus onrealistische prognose van de uitgifteprijs van de te exploiteren gronden. Het exploitatieplan biedt dan ook onvoldoende waarborg voor de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</p>                                                                                      | <p>De prognose van de uitgifteprijs zijn gebaseerd op onderzoek in de markt. Bovendien gaat het om een onafhankelijke opstelling van uitgifteprijs, gerealiseerde verkopen en behaalde planning.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Nr. 5 | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.1.  | <p>Tegen het ontwerp bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014 heeft reclamant de volgende bezwaren: Op de tekening ontbreken op het perceel twee bouwwerken, te weten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hobbykas. Hiervoor is op 4 augustus 1987 een bouwvergunning verleend (nr. 1281) door burgemeester en wethouders van de gemeente Schipluiden.</li> <li>- Een berging. Voor dit bouwwerk is op 20 juli 1993 een positieve reactie op de melding bouwvoornemen afgegeven door de burgemeester en wethouders van de gemeente Schipluiden, nummer BWT 1921.</li> </ul> | <p>De verbeelding bij het bestemmingsplan wordt gebaseerd op basiskaarten van het kadaster. Dat de genoemde gebouwen niet op de ondergrond zichtbaar zijn of niet via een bouwgrens zijn aangegeven is niet van invloed op de beoordeling. Bij de woning is een maximum aantal m2 aan bijgebouwen toegestaan. Bij de beoordeling van nieuwe aanvragen wordt de situatie ter plaatse beoordeeld. Daarbij is de verbeelding niet van belang.</p> <p>Binnen de bestemming is voor deze locatie maximaal 80 m2 aan bijgebouwen toegestaan. De huidige bebouwing voldoet hier aan. Daarmee is de huidige bebouwing bestemd.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 5.2.  | <p>De erfgrans aan de noordzijde van het perceel staat niet juist op de tekening. De grens staat door de bebouwing heen getekend. Mogelijk is niet de juiste kadastrale kaart gebruikt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>De verbeelding wordt gebaseerd op de meest recente kadastrale kaart. Indien hierin afwijkingen zitten, dienen deze door het Kadaster gewijzigd te worden. Bepalend voor de regels zijn de bouwgrenzen</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.3.  | <p>Op de tekeningen staat een foutieve magneetveldzone ingetekend. Er is namelijk uitgegaan van de indicatieve zone (50 meter) terwijl dit de specifieke magneetveldzone moet zijn. Deze laatste is ter plaatse van ons perceel 35 meter</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg met TenneT plaatsgevonden. Volgens TenneT is het correct als de indicatieve magneetveldzone van 50 meter in het bestemmingsplan wordt opgenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>zodat deze zone ons perceel niet raakt. Reclamant is in het bezit van de berekeningen van deze zone, desgewenst kan daarin inzage worden gegeven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Aangezien de specifieke magneetveldzone tussen de spanningsvelden van de masten onderling kan verschillen, is het logisch om de indicatieve magneetveldzone aan te houden. Deze is nu op de verbeelding weergegeven.</p> <p>Het voorzorgsprincipe, zoals dit in het kader van wonen in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding in 2005 middels een advies is opgesteld, is van kracht voor zowel gemeenten, provincies en netbeheerders. De gemeente dient dus zelf beleid te maken hoe men dit in haar plannen wenst op te nemen. Wij hebben op dit moment geen beleid ten aanzien van deze problematiek. De indicatieve magneetveldzone die gebruikelijk wordt toegepast wordt om die reden op de verbeelding gehandhaafd.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> |
| 5.4. | <p>De milieuzonering rondom ons perceel is onjuist opgenomen. Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 van de VNG moet gemeten worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Ook de Raad van State heeft zich meermalen in deze bewoordingen uitgelaten.</p> <p>In de bouwregels van het bestemmingsplan (5.2.1.f.7) is opgenomen dat de bouw van een woning mogelijk is tot 3,5 meter van de perceelgrens. Dit houdt in dat de eerste contour van de milieuzonering op minimaal 6,5 meter van de erfgrens gelegen is (milieucategorie twee), vervolgens op minimaal 26,5 meter (categorie 3.1) en minimaal 46,5 meter (categorie 3.2)</p> | <p>Bij het bestemmingsplan is de huidige bestaande woning en situatie uitgangspunt geweest. Dit en de toekomstige bestemming "Gemengd" zijn uitgangspunt geweest voor de milieutoets.</p> <p>Op de verbeelding wordt de milieuzonering nader aangepast aan de overige wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zoals het opnemen van de bestemming Gemengd voor een deel van het noordelijk gebied ten oosten van de Harnaswetering.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.5. | <p>Op ons perceel staat een bouwhoogte aangegeven van zeven meter. Hierin kan reclamant zich niet vinden. In de bouwregels (5.2.1.f.1) is sprake van een bouwhoogte voor woningen van 10,5 meter. Reclamant ziet niet in waarom dat op het perceel lager zou moeten zijn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>De genoemde bouwhoogte van 7 m heeft betrekking op bedrijfsbebouwing. In de planregels is een maximale bouwhoogte voor woningen aangegeven van 10,5 m</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.6. | <p>In het bestemmingsplan is sprake van een bouwhoogte van 16 meter voor bedrijven. Wij verzoeken u om rondom ons perceel een overgangszone in de bouwhoogte op te nemen ten einde te voorkomen dat de lichtinval in onze woning ernstig belemmerd wordt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>De maximale bouwhoogte voor bedrijven binnen de aangrenzende bestemming "Bedrijventerrein" bedraagt 15 meter en niet 16 meter. Volgens het Beeldkwaliteitplan bedraagt de afstand van het bouwvlak tot aan de erfgrens 3½ meter. De grens tussen erfgrens en gevel van de bestaande woning bedraagt circa 6½ meter. Om beperking van lichtinval te vermijden zal het bouwvlak aan de rand maximaal 10 meter mogen bedragen en daarna oplopend over een afstand van 5 meter tot een maximale hoogte van 15 meter. De verbeelding wordt hierop aangepast.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> |
| 5.7. | <p>Aan de westzijde van het perceel staat in het beeldkwaliteitsplan een waterpartij getekend die direct aan het perceel grenst. Dit is onwenselijk; er zal een overgangszone tussen het perceel en de waterpartij in acht moeten worden genomen omdat het huidige waterpeil in de sloot, die voor de helft op het perceel van reclamant ligt, hoger ligt dan het peil in de aanvoersloot van het gemaal. Wanneer hier ter plaatse een grote waterpartij wordt gesitueerd, leidt dit tot een onaanvaardbare daling van het waterpeil direct grenzend aan en daardoor op het perceel. Zonder overgangszone leidt de aanleg van de waterpartij tot een zeer steile diepe oever. Hierdoor is onderhoud op de gebruikelijke manier vrijwel onmogelijk en is het bij te water raken onmogelijk om zonder hulp weer op het droge te komen. Reclamant verzoekt dan ook het plan dusdanig aan te passen dat geen nadelige gevolgen van de geplande waterpartij zal worden ondervinden.</p> | <p>De exacte indeling van het water is nog niet bekend. Reclamant wijst op het verschil in waterpeil. In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland wordt de waterhuishouding nog uitgewerkt. Met het verschil in waterpeilen wordt in de uitwerking rekening gehouden.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>De toelichting in het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Nr. 6 | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.1.  | Reclamanten hebben grote twijfels over de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan. Zij hebben de navolgende gronden tegen het ontwerp bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.2.  | Reclamanten blijven van mening dat sprake is van onterecht en onzorgvuldig onderscheid tussen de bewoners van de zuidzijde van de Harnaskade en die aan de noordzijde. Reclamanten worden weg bestemd terwijl bewoners aan de noordzijde door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk hun eigendommen behouden zien worden. Er wordt onvoldoende duidelijk gemaakt waarom deze woningen mogelijk wel gehandhaafd kunnen worden en waarom dit niet het geval is voor de eigendommen van cliënten. | <p>Op 26 mei 2015 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen om voor het noordelijk deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid gold betrof de noordelijke punt van de Harnaskade vanaf nummer 19. Uit onderzoek is gebleken dat een wijzigingsbevoegdheid ruimtelijk ongewenst en financieel niet haalbaar is. Om die reden is het bestemmingsplan aangepast en is een directe bestemming Gemengd opgenomen. De begrenzing van deze bestemming is gebaseerd op de milieuzonering die noodzakelijk is in verband met de bestemming Wonen</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> |
| 6.3.  | In reactie op de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat een blijvende combinatie van bedrijven en woningen zou leiden tot aanzienlijke overlast waarbij bedrijven zouden worden beperkt in hun bedrijfsvoering en de woningen milieuoverlast zouden ondervinden.                                                                                                                                                                                                         | <p>Zie voor beantwoording 6.2</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.4. | <p>Inmiddels is bekend dat er vrijwel naast de eigendommen van reclamanten een perceel van 4 hectare grond verkocht is aan de PACOMBI group (voorheen Paardekooper Van der Windt Group). Hierbij zijn er reeds tekeningen gemaakt welke grond voor deze vestiging dient te worden voor belast (zie bijlage 2).</p> <p>Uit deze kaart blijkt dat de gronden van reclamanten niet noodzakelijk zijn voor de verkoop aan de PACOMBI group. Sterker nog, er zou een onverkoopbare overhoek overblijven. De gemeente heeft dan ook niet aannemelijk gemaakt waarom de bestemming van de eigendommen van reclamanten zou moeten wijzigen voor vestiging van de PACOMBI Group op de gronden die reeds een Bedrijvenbestemming hebben.</p> | <p>Reclamant geeft aan dat de gronden van reclamanten niet nodig zijn voor verkoop aan Paardekooper Van der Windt.</p> <p>Het perceel zal alleen in twee fasen aan Paardekooper Van der Windt worden uitgegeven, juist in verband met het nog niet in eigendom hebben van het perceel van reclamant. Dit betekent dat wel aanvullende gronden noodzakelijk zijn.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                     |
| 6.5. | <p>Verder is niet onderbouwd dat voor de vestiging van een vestiging van de PACOMBI Group een bestemmingswijziging van het gebied noodzakelijk zou zijn. De PACOMBI group is voornemens een distributiecentrum voor verpakkingen op het bedrijventerrein te vestigen. Een dergelijk distributiecentrum valt conform de standaard staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG onder bedrijvenscategorie 3.1. Deze bestemming is reeds mogelijk onder het vigerende bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Inderdaad kan voor fase 1 van de realisatie van plannen van Paardekooper Van der Windt worden volstaan met een uitwerking van de huidige bestemming. Op basis van het huidige bestemmingsplan is bebouwing niet mogelijk. Het gaat immers om de bestemming "Bedrijven - Uit te werken". Voor fase 2 van het uit te geven perceel aan Paardekooper Van der Windt is wel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 6.6. | <p>Geluids- en milieuoverlast bij de woning van reclamanten zal niet ontstaan. De nog bestaande kas vormt een forse buffer en functioneert als geluidscherm tussen het bedrijventerrein en de woning van reclamanten. Hinder in de vorm van geluidsoverlast is dan ook niet te verwachten. Al met al blijft er, ook bij vestiging van de PACOMBI Group een voor reclamanten aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Voor de realisatie van bedrijven waaronder Paardekooper Van der Windt zijn verschillende percelen noodzakelijk. Ook de percelen van reclamanten behoren daartoe.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.7. | <p>Voorts wordt er in het ontwerp bestemmingsplan niet concreet aangetoond dat er daadwerkelijk meer vraag is naar een monotoon bedrijventerrein met milieucategorie 3.2 in plaats van een bedrijventerrein met de mogelijkheden binnen de huidige</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>De bestemmingen in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014 zijn gebaseerd op onderzoek naar behoefte. Hierover heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Zowel uit deze onderzoeken als de uitgifte van kavels blijkt vooralsnog dat uitgifte op schema ligt volgens de planning behorende bij de</p>                                                                                                                                                                                                                  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | bestemming. Hierdoor bestaat er geen enkele zekerheid dat de bestemming binnen tien jaar volledig gerealiseerd zal worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | grondexploitatie van dit bestemmingsplan.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                         |
| 6.8.  | In de zienswijze op het voorontwerp is reeds gesteld dat er geen vraag is naar industriegronden tot milieucategorie 3.2, zoals thans de gronden van reclamant zijn bestemd. Grote bedrijventerreinen in bijvoorbeeld Pijnacker, Zoetermeer en Rijswijk met deze mogelijkheden blijken al jaren onverkoopt te zijn. Uit niets blijkt dat de te bestemmen grond de komende planperiode wel verkoopbaar zal zijn.                                                                                                                                                                                                                                   | Zie voor beantwoording 6.7<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                        |
| 6.9.  | Het verwijzen naar algemene economische ontwikkelingen en de wens uit te spreken dat het allemaal wel goed zal komen is nog niet eens het begin van een afdoende onderbouwing. En de enkele voorgenomen transactie met PACOMBI group is wellicht een zwaluw, maar één zwaluw maakt nog geen zomer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ter kennisgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.10. | Er blijkt in dit deel van Zuid-Holland namelijk juist de behoefte aan gronden met een hogere milieucategorie van minimaal 4.1. Uitsluitend op dergelijke bedrijventerreinen is de laatste jaren grond verkocht. Goede voorbeelden van redelijke verkopende bedrijventerreinen met deze mogelijkheden zijn industrieterrein Westerlee te De Lier, industrieterrein Honderdland te Maasdijk en bedrijventerrein Heron te Nootdorp.                                                                                                                                                                                                                 | De behoefte aan bedrijventerreinen is nadrukkelijk onderzocht en regionaal afgestemd. In verband met ligging en ontsluiting van de Harnaschpolder ligt de nadruk op de meer logistieke bedrijven.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |
| 6.11. | In artikel 3.1.61id 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens dit artikel dienen in het ontwerpbestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de volgende zaken worden beschreven:<br>a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een acute regionale behoefte;<br>b) Beschreven wordt in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering transformatie of anderszins; | Ter kennisgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>c) (uitsluitend) indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die als zodanig worden ontwikkeld.</p> <p>Als stedelijke ontwikkeling wordt onder andere voorzien de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein zoals hier aan de orde is. De ontwikkeling moet nieuw zijn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.12. | <p>In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt in 8.2 gesteld dat in planologisch opzicht geen nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, waardoor verwacht wordt dat het plan niet op onoverkomelijke bezwaren zal stuiten. Beide beweringen worden tegengesproken. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als sprake is van continuering van de planologische situatie en er geen nieuwbouw plaatsvindt waardoor het ruimtebeslag toeneemt. In dit geval is uitdrukkelijk sprake van een nieuwe ontwikkeling, nu de bestemming van gronden die eerder "Gemengde Doeleinden" was, wordt omgezet in de bestemming "Bedrijventerrein" die grootschalige nieuwbouw mogelijk maakt en zelfs voorschrijft.</p> | <p>Ten aanzien van bedrijfsvestiging kan worden geconstateerd dat ook binnen de bestemming gemengde doeleinden de bestemming bedrijven al mogelijk was. Op dit punt is er dus geen sprake van uitbreiding van de mogelijkheid voor realisatie van bedrijven in het gebied.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.13. | <p>In planologisch opzicht wordt wel een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voorheen was immers in een groot deel van het bestemmingsgebied alleen kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Zie hiervoor de plankaart (zie bijlage 3). Blijkens de bestemming "Gemengde Doeleinden" in artikel 3.2 van het bestaande bestemmingsplan is iedere bestemming uit te werken, en derhalve niet rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is alleen bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 toegestaan, derhalve geen milieubelastende bedrijvigheid.</p>                                                                                                                                                                                  | <p>In aanvulling op de beantwoording onder 6.12 wordt geconstateerd dat de aard van bedrijven in de gemengde doeleinden en bedrijventerrein verschilt. Dit wordt terecht door reclamant aangegeven. De bestemming Gemengde Doeleinden ziet niet alleen op bedrijven, maar ook op andere functies die zich niet verhouden met bedrijven in hogere milieucategorie. Bedrijven in een hogere milieucategorie voorziet meer in de regionale behoefte. Derhalve is de bestemming Bedrijven van onder meer de percelen van de reclamant gewijzigd naar de bestemming bedrijven in de milieucategorie 3.2 in plaats van milieucategorie 2.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 6.14. | <p>Bovendien dient deze bedrijvigheid in de beoordeling bij de uitwerking, te passen bij de andere bestemmingen die zijn toegestaan, zoals wonen, maatschappelijk en kantoren. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat het vestigingsbeleid is gericht op relatief kleinschalige en representatieve dienstverlenende bedrijven. De</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemming voor Gemengde Doeleinden grotendeels komen te vervallen.</p> <p>De beschrijving zoals reclamant aangeeft is daarbij niet meer aan de orde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | bestaande bebouwing dient uitdrukkelijk te worden ingepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.15. | In het ontwerpbestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, te weten een grootschalig bedrijventerrein. Dit betekent geen continuering van de planologische situatie, en nieuwbouw waardoor het ruimtebeslag toeneemt. Het is dus wel degelijk een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorgeschreven is dat hiernaar actueel onderzoek dient te worden gedaan, waardoor de kwantitatieve behoefte is bepaald. Dergelijk onderzoek ontbreekt.                                                                                                                     | De ontwikkeling van het bedrijventerrein is beleidsmatig in het verleden geformuleerd en opnieuw vastgelegd in de gemeentelijke Structuurvisie en de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. De haalbaarheid en behoefte aan dit type bedrijventerreinen is onderzocht.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |
| 6.16. | In het voorgaande aangetoond dat er geen regionale behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen, aangezien grote bedrijventerreinen in de regio onverkoopbaar blijken. De vraag en het aanbod van bedrijventerreinen in de regio is in het geheel niet met elkaar vergeleken, aangezien de ontwikkeling blijkens de toelichting niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Daardoor is ook niet aangetoond dat er uitbreidingsruimte bestaat voor deze ontwikkeling van gemengde doeleinden naar grootschalig bedrijventerrein.                                     | Zie bij beantwoording onder 6.15<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.17. | Het lijkt erop alsof de aankoop van grond door PACOMBI groep, en de kennelijk in het vervolg door PACOMBI gewenste uitbreiding, ertoe geleid heeft dat het hele bestemmingsgebied tot bedrijventerrein bestemd is, terwijl daar buiten de komst PACOMBI groep geen enkele aanleiding voor is.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | In feite is hier sprake van een andere volgorde. Door de voorgestelde wijziging van de bestemming is de locatie voor Paardekooper Van der Windt geschikt.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                               |
| 6.18. | In de Visie ruimte en mobiliteit (in werking per 1 augustus 2014) van provincie Zuid-Holland is over bedrijventerreinen het navolgende gesteld: "De huidige mismatch is kwalitatief en kwantitatief van aard, en er is te weinig ruimte voor functiemenging. (...) Enkele regio's hebben een overschot aan bedrijventerreinen." Ook in de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte is de ladder van verstedelijking opgenomen. In de Visie wordt benadrukt dat juist ruimte voor functiemenging gezocht moet worden. Deze functiemenging was in de vorige bestemming | In het kader van vooroverleg Provincie is aangegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte. De Ladder duurzame verstedelijking is doorlopen en in de toelichting in het bestemmingsplan beschreven.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond                                                                     |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | "Gemengde doeleinden" gewaarborgd. Het wijzigen van provincie gewenste ontwikkeling en is daardoor in strijd met de Visie ruimte en mobiliteit en Verordening ruimte. Dit terwijl het gebied zich zeer goed leent voor gemengde doeleinden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.19. | Ook wijst reclamant op de onbegrijpelijke beleidswijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Harnaschwetering. In het bestemmingsplan Harnaschwetering werd de wetering en de Harnaskade als volgt omschreven: De Harnaschwetering is een karakteristiek en structuurbepalend element in de Weteringzone. De Harnaschwetering is bovendien een belangrijke noord-zuidschakel in het recreatief netwerk voor langzaam verkeer. Deze wetering is reeds als te handhaven opgenomen in de Structuurschets 2002, vanwege de volgende aspecten:<br>Handhaving noodzakelijk boezemwatersysteem<br>Kostbare verwervingen bestaande woningen; alsmede vervangende werken t.b.v. boezemwatersystemen;<br>Handhaving waardevolle historische en inpasbare lintbebouwing<br>Reclamant vraagt zich af welke argumenten er zijn om waardevolle historische en inpasbare lintbebouwing te laten verdwijnen ten behoeve van een nieuw monofunctioneel bedrijventerrein? | Reclamant verwijst naar de structuurschets uit 2002. In 2011 is de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 vastgesteld. In deze nu geldende structuurvisie is voor het gebied wel een bedrijfsbestemming aangegeven. In beperkte mate een uitbreiding ten opzichte van de visie uit 2002<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |
| 6.20. | Reclamanten stellen hierbij de volgende vragen:<br>a) Hoe is deze "gewenste bedrijvigheid" door gedefinieerd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | De gewenste bedrijvigheid richt zich op grootschalige bedrijven uit de sector transport en logistiek.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                |
| 6.21. | b) Op welke wijze is vastgesteld naar welke soort van bedrijvigheid de wens uit gaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Marktonderzoek is verricht en informatie uit de markt is verzameld.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.22. | c) In welk opzicht is deze gewenste bedrijvigheid anders dan ten opzichte van het                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | De gewenste bedrijvigheid richt zich in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | oude bestemmingsplan?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>2014 op grootschalige bedrijven uit de sector transport en logistiek in plaats van kleinschalige bedrijven. De kleinschalige bedrijven in combinatie met woningbouw binnen de bestemming Gemengde Doeleinden – Uit te werken in het oude bestemmingsplan past niet bij de nieuwe ontwikkelingen.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 6.23. | d) In hoeverre zijn de belangen van de bewoners van de 29 woningen die wegbestemd worden bij het vaststellen van het type 'gewenste bedrijvigheid' hierin afgewogen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>De belangen van de bewoners aan de Harnaskade zijn zorgvuldig afgewogen. Op uitvoerige wijze heeft onderzoek plaatsgevonden en is overleg gevoerd met bewoners. De bewoners zijn via diverse bijeenkomsten geïnformeerd en hebben hun inbreng kunnen hebben.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                     |
| 6.24. | Verder zijn cliënten van mening dat er bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan te weinig rekening is gehouden met de waardevolle flora en fauna kwaliteiten van het huidige woon-werklint langs de Harnaskade. Deze flora en fauna wordt vernietigd bij bestemmingswijziging en wordt nergens in het plangebied gecompenseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Er is onderzoek verricht naar flora- en fauna en de conclusies en aanbevelingen uit het uitgevoerde onderzoek worden in de toelichting beschreven en zijn en worden gerealiseerd.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                |
| 6.25. | Zoals ook omschreven in de "Quick scan flora en fauna" behorende bij het bestemmingsplan is het woon- werklint een waardevolle verblijfplaats voor vleermuizen. Conform de quick scan zou hier aanvullend onderzoek naar moeten worden uitgevoerd. Deze aanvullende onderzoeken zijn tot op heden niet uitgevoerd. Ook verder onderzoek naar vogels met een vaste verblijfplaats is vooralsnog uitgebleven. Naar mening van reclamanten is uitsluitend het uitvoeren van een quickscan onvoldoende onderbouwing om tot bestemmingswijziging over te gaan van het voor de flora en fauna belangrijke lint langs de Harnaskade. | <p>Aanvullende onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd. Het rapport is aan het bestemmingsplan toegevoegd. De toelichting in het bestemmingsplan wordt aangevuld voor de vaststelling</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>De toelichting in het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>                                                                                                       |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.26. | In dit rapport wordt als uitgangspunt (pag. 10. H. 3.1. Uitgangspunten) gesteld dat bij de waardering moet worden uitgegaan van de oorspronkelijke agrarische bestemming op basis van de huidige jurisprudentie met betrekking tot het eliminatiebeginsel bij onteigening.                                                                                                                                         | Ter kennisgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.27. | Uit een advies van Feltz Advocaten (zie bijlage 4) aan nota bene de gemeente Midden-Delfland d.d. 29 april 2015 blijkt juist dat juist voor de percelen bestemd voor Bedrijventerrein en Gemengd de eliminatieregels juist niet van toepassing zou zijn.<br>Dit kan zeer goed tot gevolg hebben dat voor een aantal in de exploitatie betrokken percelen de waarde aanmerkelijk hoger vastgesteld dient te worden. | De in het ontwerpexploitatieplan genoemde inbrengwaarden zijn getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Ow. De inbrengwaarde is daarmee gelijk aan de hoogste van twee, namelijk de waarde conform het huidige gebruik of de waarde conform het toekomstige of te verwachten gebruik. In het ontwerpexploitatieplan is bij de taxatie van de waarde conform het toekomstige gebruik de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Na terinzagelegging van het ontwerp is echter op basis van nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie gebleken dat dit standpunt onjuist is. Daarom is de waarde conform het nieuwe gebruik opnieuw getaxeerd en het ontwerpexploitatieplan op dit punt aangepast. De inbrengwaarde van de gronden van indiener zijn niet gewijzigd, omdat de waarde conform het huidige feitelijke gebruik ook na de hertaxatie hoger is dan de waarde conform het toekomstig gebruik.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze deels gegrond<br>leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan |
| 6.28. | Uit niets blijkt dat er bij het opstellen van het ontwerp exploitatieplan rekening is gehouden met dit aan uw adres uitgebrachte advies en/of er een herwaardering heeft plaatsgevonden. reclamanten komen dan ook tot de conclusie dat het opstellen van het ontwerp exploitatie op zijn zacht gezegd onzorgvuldig is geweest.                                                                                    | Meerdere adviezen zijn ingewonnen en derhalve ook het advies van Van der Feltz Advocaten. De ingewonnen adviezen vormen geen bijlagen van het exploitatieplan, maar vormen mede de onderbouwing die is beschreven in het exploitatieplan. de vergoeding van te lijden planschade als onderdeel van de waarde van het onteigende is geregeld in artikel 40e Ow. Dit artikel vindt echter alleen toepassing indien de op peildatum vigerende bestemming niet moet worden geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Zoals uiteen gezet in het taxatierapport moet in dit geval de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan wel worden geëlimineerd, zodat aan de toepassing van artikel 40e Ow niet wordt toegekomen. Voor vergoeding van mogelijke planschade is dan geen ruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.29. | <p>Verder stelt Feltz Advocaten dat mogelijke planschade van reclamanten ook door middel van toepassing van artikel 40e Onteigeningswet zal moeten worden vergoed. Dit is de schade die reclamanten leiden vanwege de bestemmingswijziging vanuit het bestemmingsplan Harnaschwetering naar het voorliggende bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                            | <p>Nu bij de taxatie van de inbrengwaarde niet langer wordt uitgegaan van de eliminatie van de toegedachte bestemming, is de vraag of (aanvullend) artikel 40e Ow van toepassing is niet langer relevant.</p> <p><u>Conclusie</u><br/> Zienswijze ongegrond<br/> leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.30. | <p>De percelen van reclamanten hadden namelijk al een forse hogere waarde gekregen bij vaststelling van het bestemmingsplan Harnaschwetering en de bestemming Gemengde Doeleinden. Ondanks dat het een uit te werken bestemming betrof, kon een redelijk handelend koper er reeds sinds 2002 vanuit gaan, dat realisatie van bedrijven en woningen binnen deze bestemming mogelijk zou zijn. Dit heeft een waardeverhogend effect gehad. Een effect wat thans niet teniet wordt gedaan door de huidige voorgenomen bestemmingswijziging.</p> | <p>Zie voor beantwoording 6.29</p> <p><u>Conclusie</u><br/> Zienswijze ongegrond<br/> leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.31. | <p>Uit het taxatierapport behorende bij het ontwerp exploitatieplan blijkt op geen enkele wijze dat met dit waardeverhogende effect en de vergoeding van deze schade rekening is gehouden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Zie voor beantwoording 6.29</p> <p><u>Conclusie</u><br/> Zienswijze ongegrond<br/> leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.32. | <p>Cliënten komen dan ook tot de conclusie dat de inbrengwaarde voor hun eigendommen veel te laag is vastgesteld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Ter kennisgeving.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.33. | <p>De inbrengwaarde van het perceel grond van 1.561 is vastgesteld op € 294.207 (€ 188 p/m<sup>2</sup>). Dit ligt uiteraard ver onder het waardeniveau van een perceel waar op basis van de Gemengde bestemming woningen en bedrijven gerealiseerd zouden kunnen worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>De in het ontwerpexploitatieplan genoemde inbrengwaarden zijn getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Ow. De inbrengwaarde is daarmee gelijk aan de hoogste van twee, namelijk de waarde conform het huidige gebruik of de waarde conform het toekomstige of te verwachten gebruik. In het ontwerpexploitatieplan is bij de taxatie van de waarde conform het toekomstige gebruik de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Na terinzagelegging van het ontwerp is echter op basis van nieuwe ontwikkelingen in</p> |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>de jurisprudentie gebleken dat dit standpunt onjuist is. Daarom is de waarde conform het nieuwe gebruik opnieuw getaxeerd en het ontwerpexploitatieplan op dit punt aangepast. De inbrengwaarde van de gronden van indiener zijn niet gewijzigd, omdat de waarde conform het huidige feitelijke gebruik ook na de hertaxatie hoger is dan de waarde conform het toekomstig gebruik.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze deels gegrond<br/>leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 6.34. | Ook is de waardering van het perceel grond met de daarop staande geheel gerenoveerde woning van reclamanten veel te laag. Deze woning is de afgelopen twee jaar voor honderdduizenden Euro's gerenoveerd. Het betreft thans een luxe jaren dertig woning met fraaie siertuin, parkeergelegenheid en ruime hobbykas gelegen langs het water op 785 m <sup>2</sup> eigen grond. De inbrengwaarde van deze woning is bepaald op € 713.054.                     | <p>De taxaties zijn op basis van objectieve criteria vastgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de feitelijke situatie</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.35. | In het taxatierapport worden onder andere objecten 107, 109, 136 en 153 voor vergelijkbare bedragen gewaardeerd. Dit betreft allen woningen die circa vijftig jaar oud zijn, slechter onderhouden zijn en enige uitstraling ontberen. Het is volstrekt onduidelijk waarom het mooie object van reclamanten niet aanmerkelijk hoger is gewaardeerd dan deze objecten.                                                                                        | <p>Zie beantwoording 6.34</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.36. | Hiernaast is er bij de berekening van de inbrengwaarde van objecten 123 en 124, dit zijn twee-onder-1 kap woningen op respectievelijk 479 en 467 m <sup>2</sup> grond, rekening gehouden met een te vergoeden post inkomensschade van € 91.550 en € 85.700. In het taxatierapport wordt niet verklaard waarom reclamanten, eigenaar van een geheel gerenoveerde nieuwe woning, geen recht zouden hebben op een te vergoeden inkomensschade bij onteigening. | <p>Er zijn stukken opgevraagd om vast te stellen of sprake is van te vergoeden inkomensschade. Uit de tot nu toe aangeleverde stukken is dit niet gebleken.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.37. | Nu het taxatierapport helaas vol staat met onvolledige uitgangspunten, onjuiste aannames en veel te lage waarderingen komen reclamanten tot de conclusie op basis van een dergelijk gebrekkig rapport geen exploitatieplan mag worden vastgesteld.                                                                                                                                                                                                          | <p>Ter kennisgeving</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.38. | Hiernaast hebben reclamanten ook nog enkele opmerkingen over de opbrengstenraming van het bedrijventerrein zoals opgenomen in het exploitatieplan. Op pagina 16 van het exploitatieplan worden de uitgifteprijzen geraamd op € 235 p/m <sup>2</sup> (Woud-Harnasch grootschalig), € 265 p/m <sup>2</sup> (Hoog-Harnasch standaard) en overwegend op € 285 (Hoog Harnasch zichtlocatie + nog uit te werken) en zelfs € 300 p/m <sup>2</sup> (Woud Harnasch kleinschalig). Op geen enkele wijze worden deze verwachte opbrengsten in het exploitatieplan nader onderbouwd.                                                            | De te verwachten grondprijzen zijn nader onderbouwd door een externe marktconsultatie.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                  |
| 6.39. | Er is bijvoorbeeld geen overzicht van reeds gerealiseerde gronduitgifteprijzen aanwezig of een overzicht van grondprijzen van vergelijkbare bedrijventerreinen in de regio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Binnen het businesspark Haaglanden de zijn de gronduitgifteprijzen op elkaar afgestemd en de gerealiseerde grondprijzen worden na levering van percelen ingeschreven bij het Kadaster. De geraamde gronduitgifteprijzen zijn tot op heden gerealiseerd.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |
| 6.40. | Zoals hierboven reeds gesteld is er nog altijd weinig vraag naar bedrijventerreinen tot milieucategorie 3.2. De uitgifteprijzen van dergelijke terreinen liggen thans op circa € 180 p/m <sup>2</sup> (Boezem 2 te Pijnacker, Oudeland te Berkel en Rodenrijs). Uitsluitend voor de bestaande ontsloten bedrijventerrein waarop bedrijven tot milieucategorie 4.1 zijn toegestaan worden dergelijke grondprijzen gerealiseerd. Bijvoorbeeld op het Prisma bedrijvenpark te Zoetermeer (direct aan de A12) of op het Honderdland te Maasdijk (direct aan de A20) worden grondprijzen gerealiseerd van circa € 245 p/m <sup>2</sup> . | Zie voor beantwoording 6.39<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.41. | De in het exploitatieplan genoemde uitgifteprijzen lijken dan ook volledig uit de lucht gegrepen en/of gebaseerd op onwerkelijke verwachtingen. Een prijsniveau van circa € 200 tot maximaal € 250 p/m <sup>2</sup> voor dit gebied is een veel redelijker aanname. Indien met deze reële prijzen wordt gerekend dan is de conclusie snel getrokken dat de kosten de opbrengsten ver overtreffen en op basis van dit exploitatieplan het plan                                                                                                                                                                                       | De gronduitgifteprijzen zijn tot op heden volgens planning en binnen de grondexploitatie gerealiseerd.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | economisch dus niet uitvoerbaar zal zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.42. | Hiernaast wordt er in het exploitatieplan uitgegaan van een (te) voorspoedige gronduitgifte, er wordt vanuit gegaan dat alle gronden in 2021 uitgegeven zullen zijn. Dit zijn overspannen positieve verwachtingen die wederom niet onderbouwd zijn en niet waar gemaakt kunnen worden.                                                                                                                                                                                                                                                     | Zie voor beantwoording 6.4.1<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                      |
| 6.43. | Honderden hectares bedrijventerrein staan en komen te koop de komende jaren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bedrijventerreinen; 't Haantje te Rijswijk, Heron te Nootdorp, Prismapark te Zoetermeer, de Boezem Oost te Pijnacker, Wateringse Veld te Den Haag, Oudeland te Berkel en Rodenrijs, Honderdland te Maasdijk, etc.. De provincie Zuid-Holland geeft zelfs aan dat het aanbod in deze regio veel hoger is dan de vraag en mogelijk moet worden overgegaan tot uitfasen of schrappen van deze uitgiften.                           | Ter kennisgeving.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.44. | In het exploitatieplan wordt voor het bedrijvenpark Haaglanden uitgegaan van verkoop van 6,6 ha tot zelfs 9,0 hectare in de jaren 2016 t/m 2018. Dit zou inhouden dat er meer hectares per jaar kunnen worden uitgegeven in de Harnaschpolder dan in de gehele regio Haaglanden behaald wordt en dit zou impliciet dus ook betekenen dat er geen meter meer verkocht zou worden op andere bedrijventerreinen, een onwerkelijke en onrealistische verwachting.                                                                              | Zie voor beantwoording 6.4.1<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                      |
| 6.45. | Dergelijke verwachtingen zijn niet opportuun op basis van de historische uitgifte in de gehele regio en onmogelijk te onderbouwen. Niet alleen reclamanten zijn deze mening toegedaan, maar zelfs de eigen accountant van het Bedrijvenschap Harnaschpolder.<br>In de jaarrekening van het Bedrijvenschap beoordeelde de accountant deze verwachtingen zelfs als "ambitieuze" en "agressieve". Deze bedekte accountantstermen houden feitelijk in dat deze verwachtingen absoluut niet realistisch en volledig uit de lucht gegrepen zijn. | Ter kennisgeving                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.46. | Een werkelijk realistische inschatting van het uitgiftetempo zal laten zien dat voor uitgifte veel langer de tijd nodig zal zijn, mogelijk nog langer dan de planperiode. Hierdoor zullen opbrengsten niet tijdens de planperiode gerealiseerd worden, rentekosten fors toenemen en ook duidelijk worden dat het exploitatieplan in zijn                                                                                                                                                                                                   | Marktonderzoek is verricht en informatie uit de markt is verzameld. Zowel uit deze onderzoeken als de uitgifte van kavels blijkt voorts nog dat uitgifte op schema ligt volgens de planning behorende bij de grondexploitatie van dit bestemmingsplan. |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | geheel onzorgvuldig is voorbereid, niet realistisch en onvolledig is.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan                                     |
| 6.47. | Reclamanten komen tot de conclusie dat zowel het ontwerp bestemmingsplan als het ontwerp exploitatieplan onzorgvuldig is voorbereid, het plan economisch niet uitvoerbaar is en de belangen van reclamanten onvoldoende meegewogen zijn. reclamanten verzoeken dan ook niet tot vaststelling van dit bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieplan over te gaan. | Zie voor beantwoording 6.46.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |

| Nr. 7 | Zienswijze<br>Hoogheemraadschap van Delfland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7.1.  | Op 14 januari 2015 heeft Delfland per brief met kenmerk 1175239 een uitgebreide reactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan. In de nota van beantwoording inspraakreacties heeft u aangegeven, dat de voorstellen van Delfland worden overgenomen. Echter in het ontwerpbestemmingsplan blijkt een deel van onze opmerkingen niet goed verwerkt. Op 29 mei 2015 hebben wij in een mail al onze zorg over het goed vastleggen van de wateropgave in het plan gedeeld. Dit heeft helaas nog niet tot aanpassing van het ontwerp geleid. | Over de opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Delfland heeft overleg plaatsgevonden. Voor de ter inzageligging van het ontwerpbestemmingsplan was er onvoldoende duidelijkheid op welke wijze de reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland kon worden opgenomen. Inmiddels is na overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland overeenstemming over de waterparagraaf. Dit wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan in de toelichting in het bestemmingsplan verwerkt.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze gegrond<br>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. |
| 7.2.  | borgen waterberging in toelichting en regels;<br>Zoals eerder aangegeven, is de denkwijze omtrent voorkomen van wateroverlast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voor beantwoording zie 7.1<br>In de regels en toelichting wordt de wateropgave met beschermingsniveau 1/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>sinds 2001 veranderd. Om overlast in het gebied te voorkomen, geldt, dat moet worden voldaan aan de provinciale normen voor wateroverlast (beschermingsniveau 1/100 jaar). Na overleg tussen gemeente, Delfland en Tauw is er een waterkwantiteitsberekening uitgevoerd, waar twee scenario's uit zijn gekomen, waarmee aan het benodigde beschermingsniveau wordt voldaan. Afsproken is, dat na het maken van een keuze voor één van de scenario's de uiteindelijk benodigde bergingsbehoefte wordt verankerd in het ontwerpbestemmingsplan Harnaschpolder. Dit is echter nog niet goed doorgevoerd. In zowel de toelichting als de regels wordt de oude bergingsnorm (325 m<sup>3</sup>/ha) nog regelmatig genoemd. Wij verzoeken u in de regels de juiste waterbergingsopgave voor de verschillende relevante bestemmingen vast te leggen.</p>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>jaar opgenomen.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.3. | <p>beschikbare maximaal toelaatbare peilstijging.</p> <p>In de toelichting wordt aangegeven, dat de toelaatbare peilstijging tussen 60 en 80 cm ligt. De huidige maximaal toelaatbare peilstijging voor dit gebied bedraagt echter 31 cm.</p> <p>Het is inderdaad mogelijk met (kostbare) technische maatregelen een hogere peilstijging te realiseren, waardoor het benodigd wateroppervlak om aan de bergingsopgave te voldoen afneemt. Echter dit vraagt een goede uitwerking, waarbij ondermeer rekening moet worden gehouden met inundatiekansen voor omliggend gebied, effecten op de beschoeiing, de interactie met de riolering en het grondwater. Delfland is bereid over een dergelijke oplossing mee te denken, maar dit vraagt nadere uitwerking en borging in het waterhuishoudkundige plan. Extra kosten zullen ten laste komen van de ontwikkeling van het gebied. Indien geen geschikte oplossing wordt gevonden, geldt de huidige maximaal toelaatbare peilstijging van 0,31 m voor het bepalen van het benodigde wateroppervlak om aan de waterbergingsopgave te voldoen.</p> | <p>Op basis van verschillende scenario's en in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland de is de waterbergingsopgave nader uitgewerkt en geborgd in een waterhuishoudkundig plan. De uitgangspunten van het waterhuishoudkundige plan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> |
| 7.4. | <p>Reclamant verzoekt in de toelichting de tekst over toelaatbare peilstijging en benodigd oppervlak voor waterberging aan te passen en de huidige peilstijging en afhankelijkheid van technische uitwerking toe te voegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>De toelichting wordt aangepast op de tekst over de toelaatbare peilstijging en benodigd wateroppervlak voor waterberging.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond</p>                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. |
|--|---------------------------------------------|

| Nr. 8<br>tot en<br>met 18 | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8.1                       | Naar aanleiding van het ontwerp exploitatieplan "Harnaspolder Zuid 2014", welke van 12 juni 2015 tot en met 24 juli 2015 ter inzage ligt, doet reclamant namens een aantal bewoners/eigenaren van percelen aan de Harnaskade de volgende zienswijze toekomen.                                                                                                                                                                                                                                                     | Ter kennisgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8.2                       | In het ontwerp exploitatieplan is in bijlage 2 het taxatierapport "Inbrengwaarde van gronden" toegevoegd. In dit taxatierapport worden in paragraaf 3.1 de uitgangspunten van de waarderingen geformuleerd. Door toepassing van de eliminatieregel is de taxateur bij de waarderingen van de schadeloosstellingen uitgegaan van de "oorspronkelijke" agrarische bestemming. Naar mening van reclamant is eliminatieregel hier onjuist toegepast, waardoor dit uitgangspunt van de waarderingen tevens onjuist is. | <p>De inbrengwaarde is daarmee gelijk aan de hoogste van twee, namelijk de waarde conform het huidige gebruik of de waarde conform het toekomstige of te verwachten gebruik. In het ontwerpexploitatieplan is bij de taxatie van de waarde conform het toekomstige gebruik de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Na terinzagelegging van het ontwerp is echter op basis van nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie gebleken dat dit standpunt onjuist is. Daarom is de waarde conform het nieuwe gebruik opnieuw getaxeerd en het ontwerpexploitatieplan op dit punt aangepast.</p> <p>Voor sommige cliënten van reclamant betekent dit een hogere inbrengwaarde en een wijziging van de exploitatiebijdrage, hetgeen is neergelegd in het exploitatieplan. Voor andere cliënten van reclamant zijn de inbrengwaarden niet gewijzigd, omdat de waarde conform het huidige feitelijke gebruik ook na de hertaxatie hoger is dan de waarde conform het toekomstig gebruik.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze deels gegrond</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                      |
| 8.3 | Naar mening van reclamant dient er bij de waardering worden uitgegaan van de bestemming "gemengde doeleinden", waar wonen en werken is toegestaan, zoals omschreven in het vigerend bestemmingsplan "Harnaschpolder-Weteringzone", welke dateert van 29 maart 2005. Ter ondersteuning van dit argument wil reclamant graag aankaarten dat op basis van dit vigerende bestemmingsplan in het verleden omgevingsvergunningen zijn verleend voor onder andere het realiseren van diverse woningen aan de Harnaskade. | <p>Zie voor beantwoording onder 8.2.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |

| Nr. 19 | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 19.1.  | Ingevolge het thans vigerende bestemmingsplan Harnaschpolder Weteringzone heeft perceel van reclamant de bestemming Gemengde doeleinden waarop onder andere het realiseren van een woning is toegestaan (artikel 3.2 van de planregels). Met het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel, evenals nagenoeg het gehele plangebied, de bestemming Bedrijventerrein. De mogelijkheid om een woning op het perceel te kunnen realiseren wordt weggenomen. Een mogelijkheid die in het verleden is toegezegd. | <p>Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om bouwvergunningplichtige werkzaamheden uit te voeren. Het gaat om een uit te werken bestemming waarin een bouwverbod is opgenomen</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |
| 19.2.  | Daarnaast vraagt reclamant zich af wat de noodzaak is van de onderhavige besluitvorming. Hierbij vraagt reclamant zich in het bijzonder af of er überhaupt behoefte is aan nog meer bedrijventerrein. Gelet op de bestaande en benutbare planvoorraad in het thans vigerende bestemmingsplan en regio ben ik in ieder geval van mening dat het niet voorziet in een actuele en regionale behoefte. Reeds hierom vraag ik u af te zien het bestemmingsplan in de onderhavige vorm vast te                   | <p>De behoefte aan bedrijventerrein is voldoende ruimtelijk onderbouwd.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 19.3. | <p>Voorts is reclamant van mening dat op onjuiste gronden is afgezien van het uitvoeren van een milieueffectenrapportage. In dit verband wordt op pagina 56 van de plantoelichting het volgende vermeld:</p> <p>"Het plangebied 'Harnaschpolder Zuid' is kleiner dan 75 ha (in dit bestemmingsplan wordt circa 45 ha nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt). Hoewel het bedrijventerrein nog in ontwikkeling is, neemt het voorliggende bestemmingsplan grotendeels de bestaande rechten uit de hiervoor geldende bestemmingsplannen over, met dien verstande dat een groot deel van het bedrijventerrein wordt voorzien van een eindbestemming in plaats van uit te werken bestemmingen. Het voorliggende bestemmingsplan leidt – in planologisch opzicht – derhalve niet tot een uitbreiding van het bedrijventerrein. Bovendien zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Solleveld-Kapittelduinen en Westduinpark-Wapendal) op een dusdanig grote afstand (8 à 9 km) gesitueerd dat van potentiële effecten geen sprake zal zijn. De criteria van Bijlage 111 in acht nemende en het feit dat het een bestaand bedrijventerrein betreft dat niet wezenlijk uitbreidt zijn verdere stappen in het kader van de m.e.r., dan wel m.e.r.-beoordelingsprocedure niet noodzakelijk."</p> <p>De conclusie is niet alleen tegenstrijdig; het plan zou 45 ha aan nieuw bedrijventerrein mogelijk maken maar niet wezenlijk uitbreiden, maar eveneens inhoudelijk onjuist. Zo kan de onderhavige besluitvorming niet los worden gezien van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaschpolder Noord dat thans (nog) geen onherroepelijke status geniet. Er is sprake van één ontwikkeling die de drempelwaarde van 75 ha overstijgt en dus het uitvoeren van een m.e.r. rapportage noodzakelijk maakt. Steun voor deze opvatting blijkt onder andere uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 april 2015, zaaknummer 201403875/1/R3. Daarnaast staat de in de plantoelichting getrokken conclusie haaks op de conclusie uit het rapport van Ecologisch Adviesbureau NWC, juni 2015, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de plantoelichting.</p> <p>Op pagina 47 van voornoemd rapport staat het volgende:</p> <p>"Naast de ontwikkeling van Harnaschpolder Zuid zal ook het aangrenzende gebied</p> | <p>Reclamant is van mening dat op onjuiste gronden is afgezien van het uitvoeren van een milieueffectenrapportage.</p> <p>Reclamant geeft aan dat het plangebied groter is dan 75 ha.</p> <p>De oppervlakte van het plangebied Harnaschpolder-Zuid bedraagt minder dan 75 ha. Bovendien worden de benodigde onderzoeken voor een vormvrije M.E.R.-beoordeling voor de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen in de betreffende paragraaf in de toelichting.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Zienswijze gegrond</p> <p>De toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | omgevormd worden tot bedrijventerrein Harnaschpolder Noord. De uitvoering van zowel Harnaschpolder Zuid als Harnaschpolder Noord heeft een cumulatief effect. De kritische depositiewaarde zal in dezelfde beschermde natuurgebieden door de realisatie van beide projecten overschreden worden. De hoogst berekende projectbijdrage is dan berekend op 0,153 mol/halfjaar in Meijendel & Berkheide, 0,148 mol/halfjaar in Salieveld & Kapittelduinen en 0,156 mol/halfjaar in Westduinpark & Wapendal."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19.4. | Daar komt nog bij dat onder andere in voornoemd onderzoek wordt uitgegaan van bedrijvigheid categorie 2 terwijl het plan bedrijvigheid in categorie 3.2 toelaat. Diverse onderzoeken zijn daarmee met een onjuist uitgangspunt verricht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Bij de uitvoering van de diverse onderzoeken is de voorgestelde bestemmingsregeling met de daarbij behorende milieucategorieën als basis opgenomen.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze ongegrond<br/>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 19.5. | In het geval het uitvoeren van een m.e.r. – rapportage niet vereist zou zijn dat dient in elk geval een vormvrije m.e.r. – beoordeling te worden gedaan die tot op heden ontbreekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Zie voor beantwoording 20.4</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>De toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 19.6. | Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan merkt reclamant op dat het daaraan ten grondslag gelegde taxatierapport van Van Lanschot Nannenga Naus rentmeester ondeugdelijk is. Ten onrechte wordt bij vaststelling van de inbrengwaarde voor (onder andere) het perceel van mij uitgegaan van de 'oorspronkelijke agrarische bestemming' (p.10). Dit betreft een volstrekt verkeerde toepassing van de zogenoemde eliminatieregels die volgt uit artikel 40c van de Onteigeningswet. Voor zover het onderhavige plan voorziet in de beoogde ontwikkeling waarvoor (mogelijk in de toekomst) onteigend wordt, dient uit te worden gegaan van de thans geldende bestemming zoals volgt uit het bestemmingsplan Harnaschpolder – Weteringzone in combinatie met het vastgestelde uitwerkingsplan 2009. Overigens wordt ook in het advies aan de gemeente van Van der Feltz advocaten (d.d. 29 april 2015) met geen woord gerept over een agrarische bestemming. Laat staan dat die bestemming | <p>De in het ontwerpexploitatieplan genoemde inbrengwaarden zijn getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Ow. De inbrengwaarde is daarmee gelijk aan de hoogste van twee, namelijk de waarde conform het huidige gebruik of de waarde conform het toekomstige of te verwachten gebruik. In het ontwerpexploitatieplan is bij de taxatie van de waarde conform het toekomstige gebruik de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Na terinzagelegging van het ontwerp is echter op basis van nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie gebleken dat dit standpunt onjuist is. Daarom is de waarde conform het nieuwe gebruik opnieuw getaxeerd en het ontwerpexploitatieplan op dit punt aangepast. Voor indiener betekent dit een hogere inbrengwaarde en een wijziging van de exploitatiebijdrage, hetgeen is neergelegd in het exploitatieplan.</p> |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | als grondslag zou moeten worden gehanteerd bij de bepaling van de inbrengwaarde. Als gevolg van het vorenstaande stelt reclamant dat de inbrengwaarde van het perceel significant te laag is vastgesteld.                                                                  | <u>Conclusie</u><br>Zienswijze deels gegrond<br>leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 19.7. | Daarnaast is onder andere van veel te rooskleurige uitgifteprijsen, opbrengsten, kosten en tijdsplanning uitgegaan. Het exploitatieplan geeft dan ook geen of tenminste onvoldoende waarborg voor de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. | Er is sprake van onafhankelijke opstelling van uitgifteprijsen, gerealiseerde verkopen en behaalde planning.<br>Daarnaast is bij het opstellen van het exploitatieplan rekening gehouden met de in de wet genoemde kostensoorten en is aangesloten bij bijvoorbeeld de voorgeschreven plankostenscan.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |

| Nr. 20 | Zienswijze<br>AAB Nederland BV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 20.1.  | <p>Reclamant stelt dat het taxatierapport ondeugdelijk is. Ten onrechte wordt bij de vaststelling van de inbrengwaarde voor (onder andere) hun eigendommen (gedeeltelijk) uitgegaan van de oorspronkelijke agrarische bestemming of gedeeltelijk slechts een verwachtingswaarde. Dit betreft een volstrekt verkeerde toepassing van de zogenoemde eliminatieregels die volgt uit artikel 40c van de onteigeningswet. Voor zover het onderhavige plan voorziet in de beoogde ontwikkeling waarvoor (mogelijk in de toekomst) onteigend wordt, dient uit te worden gegaan van de thans geldende bestemming zoals volgt uit het geldende bestemmingsplan Harnaschpolder – Weteringzone in combinatie met het vastgestelde uitwerkingsplan 2009. Overigens wordt ook in het advies aan de gemeente van Van der Feltz advocaten (dd 29 april 2015) met geen woord gerept over een agrarische bestemming. Laat staan dat die bestemming als grondslag zou moeten worden gehanteerd bij de bepaling van de inbrengwaarde.</p> <p>Als gevolg van het voorgaande punt stelt reclamant dat de inbrengwaarde van de diverse eigendommen significant te laag zijn vastgesteld. Daarnaast is reclamant van mening dat van veel te rooskleurige uitgifteprijsen, opbrengsten, kosten en tijdsplanning is uitgegaan. Het exploitatieplan geeft dan ook geen of tenminste onvoldoende waarborg voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</p> | <p>De inbrengwaarde is daarmee gelijk aan de hoogste van twee, namelijk de waarde conform het huidige gebruik of de waarde conform het toekomstige of te verwachten gebruik. In het ontwerpexploitatieplan is bij de taxatie van de waarde conform het toekomstige gebruik de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan geëlimineerd overeenkomstig artikel 40c Ow. Na terinzagelegging van het ontwerp is echter op basis van nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie gebleken dat dit standpunt onjuist is. Daarom is de waarde conform het nieuwe gebruik opnieuw getaxeerd en het ontwerpexploitatieplan op dit punt aangepast.</p> <p>Voor sommige cliënten van reclamant betekent dit een hogere inbrengwaarde en een wijziging van de exploitatiebijdrage, hetgeen is neergelegd in het exploitatieplan. Voor andere cliënten van reclamant zijn de inbrengwaarden niet gewijzigd, omdat de waarde conform het huidige feitelijke gebruik ook na de hertaxatie hoger is dan de waarde conform het toekomstig gebruik.</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze deels gegrond<br/>leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> |

| Nr. 21 | Zienswijze<br>Provincie Zuid-Holland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 21.1.  | Reclamant heeft het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld op de vraag hoe het zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen.                                                                                                              | Ter kennisgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 21.2.  | Op pagina 41 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uit gegaan van een overstromingskans van 1 / 50 per jaar gebaseerd voor glastuinbouw, terwijl het hier niet om glastuinbouw gaat. Er zou moeten worden uitgegaan van een overstromingskans "voor bebouwing niet zijnde glastuinbouw" van 1 / 100 per jaar (zie pagina 42 van de toelichting van het bestemmingsplan). Met betrekking tot de overstromingskans is het in de waterparagraaf aangehaalde artikel 2.3 uit de Waterverordening Zuid-Holland begin 2015 gewijzigd. Het plan dient overeenkomstig, de actuele tekst uit de waterverordening, welke te vinden is op de provinciale website, aangepast te worden. | Over de wateropgave en waterberging heeft overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland plaatsgevonden. Dit overleg heeft geleid tot overeenstemming over de aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt. Voor de vaststelling wordt het bestemmingsplan hierop aangepast<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze gegrond<br>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. |
| 21.3.  | Er zijn nu geen bouwvlakken ingetekend op de verbeelding, waardoor de indruk ontstaat dat tot aan het water kan worden gebouwd. Uw gemeente zou voorafgaande aan de vaststelling van het plan moeten onderzoeken in hoeverre het plan realiseerbaar is qua waterveiligheid. Dit is ook de bedoeling van artikel 2.4.2. lid 4 van de verordening. Alleen het aan geven van de dubbelbestemming ws-WK en vermelden dat hier de Keur van het Waterschap van kracht is, is onvoldoende.                                                                                                                                                                                                    | Op basis van verschillende scenario's en in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterbergingsopgave nader uitgewerkt en geborgd in een waterhuishoudkundig plan. De uitgangspunten van het waterhuishoudkundige plan worden verwerkt in het bestemmingsplan.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze gegrond<br>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21.4. | Voorwaarden aan het oprichten van bebouwing zijn in de waterkering (veel) stringenter dan in de beschermingszone. Dit is dan ook de reden dat artikel 2.4.2. van de verordening onderscheid maakt tussen bestemming van de waterkering enerzijds en bestemming/aanduiding van de beschermingszone anderzijds. Dit onderscheid wordt niet gemaakt in het bestemmingsplan en/of op de verbeelding. Dat dient alsnog te gebeuren. Vooral dus omdat de bedrijvenbestemming in dit ontwikkelende plan doorloopt tot aan het boezemwater. | Over deze reactie heeft overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland plaatsgevonden. Zij kunne instemmen met de wijze waarop de zones nu in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. De beschermingszones zijn voldoende in het bestemmingsplan geborgd<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze ongegrond<br>Leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan |
| 21.5. | Op basis van de aangeboden gegevens constateert reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader en daarom verzoekt reclamant om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen.                                                                                                                                                                                                                                       | Het bestemmingsplan wordt mede op basis van het overleg met het Hoogheemraad van Delfland aangescherpt.<br><br><u>Conclusie</u><br>Zienswijze gegrond<br>Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.                                                                                                                                                       |

| Nr. 22 | Zienswijze<br>Veiligheidsregio Haaglanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 22.1.  | Risicobronnen en effecten<br>Het plangebied ligt in de nabijheid van risicobronnen met de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen, namelijk: het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4, en Wippolderlaan (N211), een hoge druk aardgastransportleiding en DSM Gist B.V. De ergst denkbare scenario's voor deze risicobronnen zijn een plasbrand van een tankwagen met brandbare vloeistoffen een BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas, het volledig vrijkomen van de inhoud van een (tank)wagen met een giftige vloeistof, | De aanwezigheid van risicobronnen en welke aspecten dit betreft wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.<br><br>Aan de hand van de reactie wordt bezien op welke wijze de toelichting op dit punt kan worden verbeterd. In de toelichting aanvullende tekst opnemen<br><br><u>Conclusie</u><br>Leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>een fakkelbrand van de hoge druk aardgastransportleiding en het vrijkomen van giftige stoffen bij een brand bij DSM Gist B.V. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk- en/of giftige effecten optreden. De kans dat deze scenario's plaatsvinden is zeer klein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                               |
| 22.2. | <p><b>Risico voor de omgeving</b><br/>Het bestemmingsplan geeft een definitieve invulling van verschillende bestemmingen. Door deze ontwikkelingen, nemen de risico's toe. Door deze ontwikkelingen neemt het groepsrisico van de rijksweg A4 toe van 0,004 maal de oriëntatiewaarde tot 0,171 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de hoge druk aardgastransportleiding bedraagt 0,061 maal de oriëntatiewaarde. De overschrijding van de oriëntatiewaarde van DSM Gist B.V., is in strijd met het regionale en provinciale beleid dat is opgenomen in het regionale beleid 'Beleidsvisie externe veiligheid Haaglanden' van 28 november 2012 en de beleidsvisie 'Duurzaamheid en Milieu 2013-2017' van de provincie Zuid-Holland.</p> <p><b>Geadviseerde maatregelen</b><br/>Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen de volgende maatregelen geadviseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afschakelbare ventilatie (effectbeperking)</li> <li>- Vluchtweg van risicobron(nen) af (verhogen zelfredzaamheid)</li> <li>- Voorbereiding interne organisatie(verhogen zelfredzaamheid)</li> <li>- Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)</li> <li>- Bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen</li> </ul> <p>Ik verwacht dat dit advies voldoende informatie bevat om de verantwoording van het groepsrisico op te stellen en om maatregelen te kunnen treffen. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten in het</p> | <p>De punten die in deze reactie zijn genoemd worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan</p> <p><u>Conclusie</u><br/>Zienswijze gegrond<br/>De toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop aangepast..</p> |

---

|  |                                                                                                                                              |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | kader van het Bouwbesluit ook het aspect brandveiligheid van belang. Hiervoor kunnen voor de objecten aanvullende maatregelen benodigd zijn. |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|