

## Bijlage IVa: Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Drechthoek en exploitatieplan Drechthoek II

1. Reclamanten 1		
1.1	<p>Reclamanten stellen dat tot dusverre nimmer overleg met de eigenaren heeft plaatsgevonden over hun specifieke wensen met betrekking tot hun gronden in het kader van de door de gemeente gedachte ontwikkeling van het bedrijventerrein Drechthoek II. Reclamanten stellen voorts dat het onmogelijk maken van de voortzetting en/of oprichting van tuinbouwbedrijven op zichzelf al voldoende aanleiding vormt voor een goed gesprek. Reclamanten voegen daarbij dat de ingrijpende verkeersmaatregelen (krap) rond de erven en op de gronden van cliënten gedacht zijn.</p> <p>Reclamanten merken hierbij op dat de twee gesprekken die namens de gemeente gevoerd zijn met de adviseur van reclamanten slechts betrekking hadden op de inrichting van het bedrijventerrein in algemeen stedenbouwkundige en planeconomische zin.</p> <p>Voorts bestrijden reclamanten met kracht (anders dan de gemeente het doet in de toelichting op het Exploitatieplan zou doen voorkomen), dat er onderhandelingen zouden zijn gevoerd met de eigenaren. Reclamant geeft verder aan dat er een bieding is uitgebracht door de gemeente en dat er een oriënterend gesprek is geweest, maar dat van serieuze onderhandelingen in vorm van loven en bieden geen sprake is geweest.</p>	<p>De gevoerde gesprekken waar reclamanten aan refereren (gehouden op 9 november 2011 en op 23 januari 2012) hebben tot doel gehad om wensen van reclamanten ten aanzien van de ontwikkeling in beeld te brengen om zodoende ervoor te zorgen dat het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundige kader zoveel mogelijk in lijn zou zijn met de specifieke wensen van de eigenaren. Voor gemeente is onduidelijk welke andere wensen voor reclamanten in het kader van het komen tot een nieuw bestemmingsplan relevant zouden kunnen zijn.</p> <p>De gemeente merkt op dat de gesprekken van deze aard niet relevant zijn voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Op de verkeersmaatregelen wordt nader ingegaan bij de beantwoording van zienswijze 1.3 en 1.7.</p> <p>Reclamant heeft 15 januari 2013 een tegenvoorstel ingediend op het door de gemeente uitgebrachte aanbod van 1 juni 2012. Of daarmee sprake is van een onderhandeling is irrelevant voor het kunnen vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.</p>
1.2	<p>Reclamanten merken op dat uit de publicatie van de terinzagelegging niet blijkt dat de op het bestemmingsplan en exploitatieplan betrekking hebbende stukken mede ter inzage zijn gelegd. Dit is in strijd met artikel 3:11 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.</p>	<p>Artikel 3.11 lid 1 Awb stelt dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage legt. Dit is gebeurd en tevens vermeld in de publicatie van de terinzagelegging. Vanzelfsprekend hebben de op het bestemmingsplan en het exploitatieplan betrekking hebbende stukken ook ter inzage gelegen. Artikel 3.11 lid 1 verplicht op geen enkele manier dat er in de publicatie melding gedaan moet worden van het mede ter inzage leggen van deze stukken.</p>

	<p>Reclamanten stellen dat bovenstaande meer in het bijzonder geldt voor het rapport betreffende de toepassing van de SER-ladder. Dit wordt weliswaar als noot genoemd, maar is niet op de website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> geplaatst, noch op die van de gemeente. In de reactienota overleg en inspraak wordt hiervan wel gemeld dat dit als bijlage bij de toelichting zou worden gevoegd. Dit is volgens reclamanten niet gebeurd. Reclamanten constateren vervolgens dat ten aanzien van de luchtkwaliteit de uitkomsten van het onderzoek weliswaar beschreven worden, maar de berekeningen zelf niet terug te vinden zijn. Reclamanten stellen dat de quick scan Flora- en faunawet weliswaar in een noot genoemd wordt, maar evenmin op de website geplaatst is.</p>	<p>De rapporten inzake de toepassing van de SER-ladder, het Milieueffectrapport N207 Leimuiden (o.a. luchtkwaliteit) (MER), het Stedenbouwkundig Plan Bedrijventerrein Drechthoek II Leimuiden en de Quicksan Flora- en Fauna onderzoek Drechthoek II te Leimuiden zaten inderdaad niet bij de stukken die digitaal ter beschikking gesteld zijn. Het betreft hier echter voetnoten en geen bijlagen. De betreffende stukken zijn toegankelijk via de website van de gemeente Kaag en Braassem of direct opvraagbaar bij de gemeente. Door te wijzen op het ontbreken van de stukken geven reclamanten aan dat zij op de hoogte zijn van het bestaan van de betreffende stukken en dat zij zich van de inhoud hiervan op de hoogte hadden kunnen stellen. Niemand is door het niet elektronisch beschikbaar zijn van de in de voetnoten genoemde stukken in zijn belangen geschaad. Voorts betreft het geen dragende stukken voor de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid worden de betreffende stukken alsmede overige stukken die als gevolg van de beantwoording relevant zijn geworden aan de dataset toegevoegd.</p> <p>Het SER-onderzoek, de ondernemersenquête de Quicksan Flora- en Fauna en het parkeeronderzoek zijn wel gevoegd bij de stukken die fysiek ter inzage hebben gelegen.</p>
1.3	<p>Reclamanten stellen dat het zich laat aanzien dat de verkeerssituatie hoogst ongelukkig wordt. De eigendommen/woningen worden nauw rondom ontsloten door openbare wegen, met alle overlast, geluidshinder, stank en aantasting van de privacy van dien.</p> <p>Reclamanten stellen voorts dat de doorgaande ontsluitingsweg naar de N207 veel te dicht achter de woningen en bedrijfsgebouwen van Oosterweg 7/7A en Oosterweg 5 wordt gelegd. Als al voor deze oplossing gekozen wordt dan dient - in goed overleg - de weg veel ruimer om de percelen heen gelegd te worden.</p> <p>Reclamanten stellen vervolgens dat</p>	<p>De gemeente streeft een optimale invulling van het plangebied na. Hiertoe is een belangenafweging gemaakt waarin zowel de belangen van de huidige omwonenden van het plangebied als de optimalisatie van de gebruiksmogelijkheden van het te realiseren bedrijventerrein zijn meegewogen. Wij zijn van mening dat reclamanten niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Het toekennen van een verkeersbestemming maakt niet persé dat er een weg er komt, kan ook parkeren en groen zijn (bijvoorbeeld bermen en plantsoenen).</p> <p>Een situering van de ontsluitingsweg van Drechthoek II verder van de bedrijfswoningen gaat ten koste van de oppervlakte van de bestemming Bedrijventerrein. Dit beperkt de mogelijk uit te geven oppervlakte en gaat daarmee ook ten koste van de haalbaarheid van het plan. Deze zienswijze van reclamanten lijkt in tegenspraak met hun verzoek om een zo'n klein mogelijk oppervlakte in te ruimen voor infrastructuur om zo het uitgeefbaar gebied te vergroten.</p> <p>De woningen aan de Oosterweg en het aan de</p>

<p>onduidelijk is hoe de Oosterweg en het (volgens reclamant) het nu reeds zeer veel overlast gevende recyclingbedrijf in de toekomst ontsloten zullen worden. Reclamanten vrezen voor meer hinder en overlast voor de bewoners van de Oosterweg.</p> <p>Reclamanten vragen zich af hoe het doorgaande fietsverkeer van en naar de Bakhuizenlaan plaats zal vinden, zij stellen dat uit de conceptverbeelding niet duidelijk wordt.</p> <p>Reclamanten vragen voorts opheldering over de zin van het projecteren van een waterpartij langs de oostzijde van de rondweg. Reclamanten geven aan, in plaats hiervan van (zo hier een watergang al gewenst is) een waterpartij mede als buffer te gebruiken voor de gronden rond Oosterweg 5 en 7, in combinatie met het fietspad langs de rondweg.</p> <p>Reclamanten geven vervolgens aan dat de wijze van ontsluiting van het bedrijventerrein sterk samen hangt met de door de provincie Zuid-Holland beoogde reconstructie van de N207. Reclamanten stellen dat de "rondweg" achter de percelen van de beide eigenaren langs volledig daaraan toe te schrijven, c.q. toe te rekenen is. Reclamanten stellen dat zonder de reconstructie van de N207 de 'rondweg' in het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein nooit aangelegd zou hoeven worden.</p>	<p>Oosterweg gelegen recyclingbedrijf zullen op dezelfde wijze als in de huidige situatie ontsloten blijven. De 'tussenweg' zal alleen als eventuele perceelontsluiting voor de bedrijfsbestemmingen op de Oosterweg 5 en 7 dienen. De specifieke bestemming Verkeer zal van de 'tussenweg' gehaald worden. De ontsluiting van de eventuele ontwikkeling van de percelen Oosterweg 5 en 7 kan direct op de ontsluitingsweg. Op deze wijze zullen bewoners van de Oosterweg geen hinder ondervinden van de ontwikkeling van de percelen Oosterweg 5 en 7. Hierbij wordt opgemerkt dat de agrarische bedrijven als aanwezig ook al een bepaalde reeds toegestane verkeersaantrekkende werking hebben. De geleiding van het verkeer wordt overigens uiteindelijk geregeld in een verkeersbesluit, het bestemmingsplan voorziet hier niet in.</p> <p>Het bestemmingsplan is geen inrichtingsplan, door exploitant dient een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld te worden. Binnen de bestemming Verkeer is ruimte is voldoende ruimte om het (doorgaande) fietsverkeer van en naar de Oosterweg te faciliteren.</p> <p>Voor de plaatsing van de waterpartij aan de oostzijde van de 'reservering ontsluitingsweg' (wat reclamanten 'rondweg' noemen, noemen wij 'reservering ontsluitingsweg') is gekozen omdat er op deze wijze beter aangesloten wordt de overige geplande waterpartijen. Een situering aan de westzijde van de 'reservering ontsluitingsweg' brengt extra infrastructurele kosten met zich mee. De aanwezigheid van de waterpartij (en het fietspad) zorgt wel voor een grotere afstand tussen de percelen van reclamanten en de nieuwe bedrijfskavels. In deze zin functioneren de watergang en het fietspad wel degelijk als buffer.</p> <p>Reclamanten hebben gelijk met de constatering dat zonder de reconstructie van de N207 de ontsluiting niet noodzakelijkerwijs in de vorm van een dergelijke 'ontsluitingsweg' vormgegeven zou zijn. Waarschijnlijk zou volstaan kunnen zijn met aantakking op de bestaande infrastructuur. Voorts heeft de gemeenteraad in haar besluit van 17 december 2012 besloten te kiezen voor de 'viaduct variant plus'. Over de uitvoering van de werkzaamheden is nog geen overstemming met de provincie. Voorliggend bestemmingsplan maakt echter de reconstructie van de N207, noch de Viaduct variant plus mogelijk. Op deze variant wordt</p>
---	--

	<p>Reclamanten stellen dat dit tevens geldt voor (de dimensionering van) een deel van de overige voorziene infrastructuur.</p> <p>Reclamanten vragen zich voorts ook af hoe de praktische en planologische afstemming met de beoogde reconstructie van de N207 is voorzien. Reclamanten stellen dat dit voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan, gelet op de onderlinge samenhang, van groot belang is.</p>	<p>daarom verder niet ingegaan. Wel is de ontsluitingsstructuur van de Drechthoek II zodanig ingericht dat, mocht de reconstructie van de N207 doorgaan, het bestemmingsplan Drechthoek niet opnieuw gewijzigd hoeft te worden.</p> <p>Een goede aantakking op de N207 bevordert de bereikbaarheid van bedrijventerrein Drechthoek II, hiermee wordt een betere verkoopbaarheid van de kavels bewerkstelligd. Dit komt de financiële haalbaarheid van het plan ten goede.</p> <p>De dimensionering van de infrastructuur is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunten zijn niet alleen anticiperen op de reconstructie van de N207 maar vooral ook het bieden van een oplossing voor de geconstateerde parkeerproblematiek, met name de autonome vraag naar parkeerplaatsen voor vrachtwagens. Een aanzienlijk deel van de oppervlakte van bestemming Verkeer wordt hierdoor verklaard. Voorts geeft de bestemming Verkeer ook ruimte voor ondergeschikte groenvoorzieningen als bermen en plantsoenen, die nodig zijn voor een hoogwaardige inrichting van het bedrijventerrein. Wat betreft de dimensionering van de infrastructuur is voorts rekening gehouden met de grotere bochtstralen voor vrachtverkeer.</p> <p>De raad heeft 17 december 2012 gekozen voor de 'viaduct variant plus'. Met de provincie is in 2008 reeds een intentieverklaring ondertekend met afspraken om te komen tot oplossingen voor de geconstateerde problematiek rond de doorstroming op de N207.</p>
1.4	<p>Reclamanten merken op dat met het bestemmingsplan de tuinbouwpercelen en de (bedrijfs)woningen van reclamanten wegbestemd worden en onder het overgangsrecht worden gebracht. Reclamanten geven aan dat dit vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is, maar daarbij moet wel worden aangegeven op welke wijze de gemeente de door haar gewenste bestemming wil realiseren. Reclamanten stellen dat dit nu in het midden wordt gelaten.</p> <p>Reclamanten merken op dat in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven wordt dat de reclamanten deze</p>	<p>De gewenste bestemming kan op verschillende wijzen bereikt worden. Ofwel door zelfrealisatie, ofwel door middel van verwerving en ontwikkeling door de gemeente. Het bestemmingsplan maakt beide varianten mogelijk. De grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad, hiermee is voor wat de gemeente betreft de economische haalbaarheid voldoende vastgesteld.</p> <p>Het voorkeursrecht is gevestigd om speculatie en versnippering tegen te gaan. Mochten eigenaren over willen gaan tot ontwikkeling</p>

	<p>bestemmingen zo nodig zelf kunnen realiseren. Reclamanten stellen dat het feit dat op de percelen voorkeursrecht is gevestigd anders doet vermoeden. Reclamanten vragen de gemeente hierop in te gaan.</p>	<p>conform het nieuwe bestemmingsplan dan kan de gemeente afzien van het voorkeursrecht.</p>
1.5	<p>Reclamanten stellen dat door de wijze van bestemmen het plan praktisch onuitvoerbaar is, niet alleen voor de particulieren, maar ook voor de gemeentelijke overheid zelf. Dit komt volgens de reclamanten doordat een deel van het plan feitelijk is bestemd voor de reconstructie van de N207. Reclamanten stellen dat dit een provinciale aangelegenheid is, waar de gemeente nu weliswaar op tracht voor te sorteren, maar waarvan de noodzaak en uitvoerbaarheid nog geenszins vaststaat. Daarenboven stellen reclamanten dat de gemeente de realisatie hiervan aan derden laat. Reclamanten stellen dat de 'rondweg' voor een goede verkaveling van het bedrijventerrein overbodig en onlogisch is, zowel als zodanig als qua dimensionering.</p> <p>Reclamanten stellen voorts dat het plan voorziet in het omleiden van het verkeer van de Bakhuizenlaan door het plangebied. Reclamanten stellen dat dit een uitvloeisel is van de gedachte omlegging van de N207 en dat zonder die maatregel het omleiden van het verkeer van de Bakhuizenlaan niet aan de orde zou zijn. Reclamanten stellen voorts dat hier sprake zou zijn van een bovenwijks (overheids)belang.</p>	<p>Voorliggend bestemmingsplan maakt de reconstructie van de N207, noch de 'viaduct variant plus' mogelijk. Op deze variant wordt daarom verder niet ingegaan. Wel is de ontsluitingsstructuur van de Drechthoek II zodanig ingericht dat, mocht de reconstructie van de N207 doorgaan, het bestemmingsplan Drechthoek niet opnieuw gewijzigd hoeft te worden. De gemeenteraad heeft in haar besluiten van 17 december 2012 gekozen voor de 'viaduct variant plus'. Dit besluit sluit aan op de corridorstudie N207 (2008) en de intentieverklaring (2008) van de provincie Zuid-Holland, het is dus gerechtvaardigd om voor te sorteren op deze plannen. Verder is de 'rondweg' of 'ontsluitingsweg' geen noodzakelijke voorwaarde voor het realiseren van bedrijventerrein Drechthoek II. Het bedrijventerrein kan ook ontsloten worden via de Overloop en de Burgemeester Bakhuizenlaan. Deze route zal ook dienst doen als tijdelijke ontsluiting in het geval dat het bedrijventerrein Drechthoek II eerder ingebruik genomen wordt dan de reconstructie van de N207. Mocht na tien jaar blijken dat de reconstructie N207 niet uitgevoerd wordt kan op de eventueel overtollige reservering altijd nog de bestemming Bedrijventerrein opgenomen worden.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt het verleggen van het verkeer van de Burgemeester Bakhuizenlaan naar het bedrijventerrein eventueel mogelijk maar bepaalt niet de precieze geleiding van de verkeersstromen. Een goede ruimtelijke ordening houdt niet op direct aan de grenzen van een bestemmingsplan, in zoverre is er inderdaad sprake van een bovenwijks belang, bewoners van buiten het plangebied kunnen mogelijkerwijs profiteren van een goede ruimtelijke invulling van het plangebied. De aanpassing hangen echter direct samen met het ombestemmen van de betreffende gronden naar Bedrijventerrein en komen daarmee voor rekening van de ontwikkelende partij. Bovendien zullen de kosten voor het eventueel herinrichten van de Burgemeester Bakhuizenlaan zelf als gevolg van het verleggen van de verkeersstromen geheel voor rekening van de gemeente komen.</p>

	<p>Reclamanten geven aan op zichzelf wel te kunnen instemmen met het idee om op hun tuinbouwgronden een bedrijventerrein te realiseren, maar merken op dat door de wijze van bestemmen onnodige belemmeringen worden opgeworpen, met name door dat er infrastructurele voorzieningen worden gepland die niet nodig zijn voor dat bedrijventerrein en door de voorziene waterberging in het plangebied.</p>	<p>Ook de gemeente beoogt ombestemming van de agrarische gronden naar bedrijventerrein. Wij stellen echter dat de door reclamanten onnodig geachte infrastructurele voorzieningen en waterberging wel degelijk nodig zijn om een goede ruimtelijke ordening in het plangebied te garanderen. Zie voor de inhoudelijke afwegingen daaromtrent de beantwoording van zienswijzen 1.3 en 1.10. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan.</p>
1.6	<p>Reclamanten stellen dat uit het exploitatieplan blijkt dat de gemeente er voor de openbare ruimte er vanuit gaat dat zij deze gronden uiteindelijk in handen krijgt. De in het exploitatieplan in artikel 3 neergelegde regeling gaat veel verder dan alleen kostenverhaal. Hierop wordt hierna bij de zienswijze op het exploitatieplan nog nader ingegaan.</p> <p>Reclamanten vinden dat de hoofdinfrastructuur qua kosten niet in de mate op hun percelen mag drukken, zoals die nu wel is voorzien. Meer specifiek ten aanzien van de middenweg tussen Drechthoek I en II merken reclamanten in dit verband voorts op dat deze een onnodige brede strook van het perceel van reclamanten in beslag neemt.</p> <p>Reclamanten stellen dat er onvoldoende inzicht is in het toekomstige wegenplan, alleen de uiterste contouren zijn aangegeven. Hierbij tekenen reclamanten aan dat de grenzen hiervan te dicht bij het erf van de woning van reclamanten liggen.</p> <p>Hiernaast willen reclamanten dat de toekomstige scheidingsloot, thans bestemd als water, niet aan de oostzijde van de toekomstige omleidingsweg worden gelegd, maar aan de zijde van het erf van de woning van reclamanten moet worden gelegd, zodat een natuurlijke scheiding en groenbuffer ontstaat.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijzen 1.23 tot en met 1.28</p> <p>De 'middenweg' maakt deel uit van het stedenbouwkundigplan zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem in februari 2012. Het vormt de ruggengraat van de ontsluitingsstructuur van het volledige bedrijventerrein Drechthoek en voorziet ondermeer in een representatieve ruimtelijke opzet en geeft ruimte om de geconstateerde parkeerproblematiek op te lossen. Bovendien is de breedte van de strook mede een gevolg van ruimere bochtstralen die nodig zijn om het vrachtverkeer soepel op de kavels in en uit te kunnen laten steken. Voor de uitgeefbaarheid van de kavels zijn de bereikbaarheid en manoeuvreerbaarheid belangrijke voorwaarden.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt de ontsluiting van het plangebied op hoofdlijnen mogelijk, de precieze invulling van de infrastructuur zal uitgewerkt moeten worden in een inrichtingsplan.</p> <p>Voor de plaatsing van de waterpartij aan de oostzijde van de 'reservering ontsluitingsweg' is gekozen omdat er op deze wijze beter aangesloten wordt de overige geplande waterpartijen. Een situering aan de westzijde van de 'reservering ontsluitingsweg' brengt extra kosten met zich mee voor de aanleg van duikers. De aanwezigheid van de waterpartij (en het fietspad) zorgt wel voor een grotere afstand tussen de percelen van reclamanten</p>

	<p>Ook vinden reclamanten dat het fietspad niet zodanig moet worden aangelegd dat inbreuk op de privacy wordt gemaakt of anderszins hinder of overlast ontstaat voor reclamanten.</p>	<p>en de nieuwe bedrijfskavels. In deze zin functioneren de watergang en het fietspad wel degelijk als buffer.</p> <p>Het bestemmingplan regelt niet de exacte ligging van een eventueel fietspad. Dit komt aan de orde bij het inrichtingsplan. Een eventueel fietspad komt in elk geval op meer dan tien meter van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Bij het inrichtingsplan zal zoveel als mogelijk rekening gehouden worden met de omgeving.</p>
1.7	<p>Reclamanten geven aan ook na realisering van het bestemmingsplan (afhankelijk van de omstandigheden), eventueel van plan te zijn in hun woning te blijven wonen. Reclamanten merken op dat het plan maakt dit ook mogelijk doordat hier is voorzien in de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Voorts merken reclamanten op dat ook het overgangsrecht dit gebruik toe laat.</p> <p>Reclamanten constateren dat hun woonomgeving er hierbij flink op achteruit gaat. Dit met name door de brede weg ten zuiden en oosten achter hun woning langs (in het kader de reconstructie van de N207) en de ontsluitingsweg ten noorden van hun woning. Reclamanten geven hiermee aan dat zij in feite aan de binnenzijde van een grote rotonde komen te wonen.</p> <p>Reclamanten geven aan dat met name de geluidsaspecten hiervan zijn in het plan niet onderzocht. Reclamanten stellen dat in de toelichting dat het plan aangegeven wordt dat het plan niet voorziet in nieuwe geluidgevoelige gebouwen. Impliciet lijkt daaruit de conclusie getrokken te worden dat de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is. Reclamanten brengen hierin tegen in dat het plan volgens hun wel voorziet in de aanleg van nieuwe wegen. Reclamanten stellen dat dit een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze wegen op de bestaande woningen (zoals die van reclamanten) noodzakelijk maakt. Dit is niet gebeurd. Reclamanten stellen dat het plan in zoverre in strijd is met de Wet</p>	<p>Wij onderschrijven de opmerking van reclamanten dat zij op basis van het overgangsrecht in hun agrarische bedrijfswoning kunnen blijven wonen.</p> <p>Zie beantwoording zienswijze 1.3. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden, het eventuele verlies aan woonkwaliteit ter plaatse van de woning van reclamanten weegt niet op tegen het belang van het realiseren van bedrijventerrein Drechthoek II. Bestemmingsplan Drechthoek II maakt de reconstructie van de N207 niet mogelijk. De bestemming Verkeer ter plaatse van de 'reservering ontsluitingsweg' betreft uitsluitend een reservering, er worden geen extra verkeersbewegingen mogelijk gemaakt. De gevolgen van de reconstructie van de N207 komen pas bij bestemmingsplan T5 aan de orde.</p> <p>Reclamant stelt terecht dat de geluidsaspecten nader onderzocht moeten worden. Met aanvullend onderzoek (d.d. 6 maart 2013) tonen we aan dat voor de nieuw aan te leggen wegen en de 'reconstructie' van de Waaijer geldt dat deze voldoen aan de bepalingen in de wet geluidshinder. Indien de in het onderzoek voorgestelde aanpassingen doorgevoerd worden hoeft geen hogere waarde vastgesteld te worden als gevolg van bestemmingsplan Drechthoek. Op basis van dit onderzoek wordt de plantoelichting aangepast. Het akoestisch onderzoek zal bij de stukken gevoegd worden.</p>

	<p>geluidhinder.</p> <p>Reclamanten stellen tevens dat er ten onrechte geen dwarsprofiel op wegen in het plangebied gelegd. Volgens reclamanten is dit in strijd met artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Reclamanten stellen dat dit ook geldt voor de overige woningen aan de Oosterweg en een deel van de woningen aan de Bakhuizenlaan.</p>	<p>De plantoelichting zal in overeenstemming met artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening gebracht worden.</p>
<p>1.8</p>	<p>Reclamanten stellen dat de luchtkwaliteitsaspecten van de nieuwe infrastructuur onvoldoende zijn onderzocht. Volgens reclamanten is er met name gekeken naar de gevolgen van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Ten aanzien van de gevolgen vanuit de toekomstige reconstructie van de N207 wordt volgens reclamanten volstaan met een verwijzing naar het daarvoor uitgevoerde MER.</p> <p>Reclamanten stellen voorts dat voor het bedrijventerrein alleen de emissies vanuit de toename van verkeer beschouwd zijn en dat de emissies van de bedrijven zelf zijn buiten beschouwing gelaten zijn.</p>	<p>Uit de berekening aan de hand van de NIBM-tool blijkt dat de extra verkeersbewegingen mogelijkwerwijs in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vandaar dat de verandering van de luchtkwaliteit als gevolg van het project nader bekeken moet worden. Dit is gebeurd in het milieueffectrapport (MER) dat ten behoeve van de reconstructie van de N207 is opgesteld. In dit rapport zijn de ontwikkelingen ten behoeve van bedrijventerrein Drechthoek II meegenomen. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zullen optreden. Er vindt zelfs een afname plaats van zowel de NO<sub>2</sub> (stikstof) als de PM<sub>10</sub> (fijnstof) emissie. Voorts nogmaals de opmerking dat bestemmingsplan Drechthoek niet de reconstructie van de mogelijk maakt. Het inzichtelijk maken van de gevolgen van de reconstructie van de N207 is geen noodzakelijke voorwaarde voor het kunnen vaststellen van bestemmingsplan Drechthoek.</p> <p>Het bestemmingplan kent binnen de bestemming Bedrijventerrein een zonering waarbij ten opzichte van de bestaande situatie nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt worden tot milieucategorie 3.2. Alleen bedrijven die aan deze milieucategorie voldoen en opgenomen zijn in de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn daar toegestaan. Hiermee is voldoende veilig gesteld dat er zich geen sterk vervuilende bedrijven vestigen op Drechthoek II. Voor bepaalde bedrijven is voorts nog een 'milieuvergunning' nodig waarbij eventuele emissies in het vergunningsproces worden meegewogen. Voorts is aan paragraaf 4.2.2 van de toelichting een aanvullende uitleg (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) toegevoegd waar aannemelijk wordt gemaakt dat er ten gevolge van de emissie van bedrijven geen sprake zal zijn van overschrijding van de grenswaarden voor wat betreft luchtkwaliteit.</p>



<p>1.9</p>	<p>Reclamanten achten de "tussenweg" tussen de percelen van eigenaren Knelange en Vernooy onaanvaardbaar. Ze stellen dat hun percelen al tussen de N207/Oosterweg en de gedachte omleidingsweg voor de nieuwe aansluitingen van de N207 en de Bakhuizenlaan liggen. Reclamanten stellen de hun resterende "enigszins luwe zijde" ook nog aan hen zou worden ontnomen.</p> <p>Reclamant maken niet alleen bezwaar tegen het gebruik van de "tussenweg" voor ontsluiting van de woningen aan de Oosterweg, maar met name tegen het gebruik ter ontsluiting voor het schrootbedrijf Van Groningen. Reclamanten verwachten hier hinder en overlast van te zullen hebben.</p>	<p>De bestemming Verkeer zal ter plaatse van de eventueel aan te leggen 'tussenweg' vervangen worden door de bestemming 'Bedrijventerrein'. De plankaart wordt hier op aangepast. Binnen deze bestemming is het mogelijk perceelsootsluitingswegen te realiseren. Op deze wijze kan bij mogelijke herontwikkeling van de percelen Oosterweg 5 en 7 direct ontsloten worden op de 'ontsluitingsweg', zodat eventuele herontwikkeling niet zorgt voor een toename van de verkeersbewegingen op de Oosterweg. Bovendien is voor eventuele bedrijven aantakking op de 'ontsluitingsweg' te prefereren boven ontsluiting via de Oosterweg.</p> <p>De ontsluiting de bestaande woningen en het schrootbedrijf aan de Oosterweg zal net als in de huidige situatie plaats blijven vinden via de Burgemeester Bakhuizenlaan. De 'tussenweg' is in het stedenbouwkundig plan opgenomen om het realiseren van de bedrijfsbestemming (eventueel in de vorm van zelfrealisatie) op de percelen Oosterweg 5 en 7 niet op de huidige Oosterweg af te wentelen.</p>
<p>1.10</p>	<p>Reclamanten geven aan dat (los van de druk die de waterberging in het plangebied legt op de uitvoerbaarheid van het plan) niet of nauwelijks is gemotiveerd waarom deze waterberging in het plangebied moet komen, en niet, zoals reclamanten in hun inspraakreactie hebben gesuggereerd, buiten het plangebied. Reclamanten stellen dat alleen in de beantwoording van overleg en inspraak hierop wordt ingegaan.</p> <p>Reclamanten stellen dat de gemeentelijke</p>	<p>Volgens de provinciale richtlijn moet waterberging gerealiseerd worden binnen de geldende rode contour. Compensatie van water buiten de rode contour is alleen bespreekbaar in geval daar om planeconomische redenen aanleiding toe zou zijn. Aangezien aan de grond ten behoeve van watercompensatie tevens een complexwaarde is toebedacht is het niet realistisch aan te nemen dat het compenseren van water buiten het plangebied het plan in financieel economisch opzicht gunstiger maakt. Voorts is er vanuit stedenbouwkundige en milieutechnische overwegingen gekozen om de waterpartij als een fysieke en als visuele buffer/overgang te gebruiken tussen het bestaande bebouwingslint langs de Burgemeester Bakhuizenlaan en het bedrijventerrein. Het realiseren van de waterpartij verkleint de mogelijke claims op planschade ten gevolge van de realisatie van het bedrijventerrein. Op deze wijze draagt het projecteren van de waterpartij binnen de grenzen van het plangebied bij aan de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Voorts merken wij op de Nota inspraak en overleg als bijlage is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan en als zodanig deel uit maakt van de het bestemmingsplan.</p> <p>Onder punt 1.3 van de beantwoording van de</p>

<p>reactie onder 2.6 een kennelijke misstelling betreft. Reclamanten voegen hieraan toe dat onder 2.8 hierop nader wordt ingegaan: aangegeven wordt onder meer dat het provinciale beleid zou eisen dat de waterberging binnen de rode contour zou moeten plaatsvinden. Reclamanten hebben dit in het provinciale ruimtelijke en waterbeleid niet terug kunnen vinden.</p> <p>Reclamanten bestrijden voorts het argument dat door de waterberging buiten het plangebied te leggen er meer grondeigenaren moeten worden betrokken en dat dit de uitvoerbaarheid niet bevordert. Reclamanten stellen goede contacten te hebben met deze eigenaren en dat die best mee zouden willen werken.</p> <p>Reclamanten wijzen er op dat de Kamer van Koophandel eveneens opmerkt dat de waterberging buiten het plangebied zou kunnen worden gelegd. In de gemeentelijke beantwoording (6.4.) daarvan zou worden aangegeven dat het hoogheemraadschap zou eisen dat dit binnen het plangebied moet plaatsvinden. Reclamanten stellen dat dit nergens uit blijkt.</p> <p>Reclamanten wijzen er op dat het hoogheemraadschap juist opmerkt dat rekening gehouden moet worden met een mogelijk dijkversteviging (4.2). De gemeente merkt volgens hen hiervan op dat hier geen bebouwing is gepland en dat de waterberging dus de mogelijke dijkversteviging niet in de weg staat. Dit lijkt de lijkt reclamanten onjuist, daar de bestemming Water geen dijklichaam als hoofdfunctie toestaat. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude is voor het noordelijk deel van het gebied dat in het nieuwe plan is bestemd als water hiervoor een strook voorzien met de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden. Reclamanten stellen dat hiermee in het nieuwe plan ten onrechte geen rekening gehouden is.</p> <p>Reclamanten geven voorts aan dat de gemeente in de beantwoording van de reactie van de Kamer van Koophandel heeft aangegeven de waterberging zo</p>	<p>zienswijzen wordt nader ingegaan op de waterpartij langs de 'reservering ontsluitingsweg. Hiermee is de geconstateerde 'misstelling' bij de beantwoording van inspraakreactie 2.6 verholpen. Op het provinciale beleid wordt ingegaan in het voorlaatste deel van deze beantwoording (1.10).</p> <p>Het betrekken van meerdere partijen bij de realisatie zorgt vanwege het toevoegen van belangen aan de planvorming voor extra complexiteit en bemoeilijkt daarmee de haalbaarheid van de het plan. Bovendien past realisatie van de watercompensatie buiten het plangebied niet binnen het provinciale beleid, past het niet in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan en zorgt het voor een verslechtering van het financiële resultaat.</p> <p>Wij hebben de opmerking van de Kamer van Koophandel ter kennisname aangenomen. Het hoogheemraadschap eist watercompensatie binnen het <i>peil</i>gebied, dit kan zowel binnen als buiten het plangebied zijn. Wij hebben er echter vanuit planologische, stedenbouwkundige en planeconomische redenen voor gekozen om de waterberging binnen de plangrenzen te realiseren.</p> <p>Er zal ter plaatse van de kern- en beschermingszones van de waterkering een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. De plantoelichting, de planregels en de plankaart zal hierop aangepast worden. Zie zienswijze en beantwoording zienswijze 7.</p> <p>Wij hebben de zonering opgesteld aan de hand van richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.</p>
--	---

<p>neer te leggen dat dit ten koste gaat van het gebied met milieucategorie 1 en 2 en dat daarmee optimaal gebruik wordt gemaakt van de milieuruimte. Reclamanten stellen dat dit gebied ook geschikt is voor hogere milieucategorieën.</p> <p>Volgens reclamanten blijft enkel het argument van de gemeente over dat de waterberging een goede landschappelijke overgang voor de bebouwing aan de Bakhuizenlaan is. Reclamanten stellen dat dit argument niet doorslaggevend is. Door de verdiepte ligging wordt volgens reclamanten de landschappelijke overgang toch niet goed waargenomen en komt het bedrijventerrein, waar men toch al op uitkijkt, in ieder geval dichterbij.</p> <p>Reclamanten vervolgen dat de waterpartij geen goed gebruik van de beschikbare ruimte binnen de rode contour geeft. Zij stellen dat het beter is om de waterberging ten oosten van de Overloop neer te leggen en daarmee een overgang te creëren naar het omringende open landschap, zoals ook al in de inspraakreactie is aangegeven.</p> <p>Reclamanten brengen voorts in dat los van de plek van de waterberging kan worden geconstateerd dat er sprake is van overcompensatie. Dit betreft niet zozeer het verschil tussen 2813 en 3216 m<sup>2</sup> zoals genoemd in de toelichting, maar het feit dat de bestemming Water circa 9000 m<sup>2</sup> beslaat. Dit is volgens reclamanten niet gemotiveerd in de toelichting.</p>	<p>(VNG). Vanwege de aanwezigheid van woningen aan de Burgemeester Bakhuizenlaan zijn aan de west- en de noordgrens van het plangebied slechts bedrijven mogelijk tot milieucategorie 2. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden. De waterberging en een gedeelte van de infrastructuur zijn zodanig geïmplementeerd dat er zoveel mogelijk kavels met een hoge milieucategorie uitgegeven kunnen worden, conform het streven van de provincie. In de beantwoording van zienswijze 1.11 leggen wij uit waarom het gebied niet is aangeduid als gemengd gebied en daarmee niet geschikt is voor hogere milieucategorieën.</p> <p>Wij stellen dat de overige argumenten om de waterberging langs de Burgemeester Bakhuizenlaan ook overeind blijven. De waterpartij zal met eilandjes/rietkragen en beplanting worden aangekleed. Zo wordt een ruimtelijk aantrekkelijk beeld gecreëerd wat weer een gunstige werking heeft op de uitstraling van het bedrijventerrein.</p> <p>De gronden aan de overzijde van de Overloop vallen buiten de rode contour. Artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte sluit bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken. In de begripsbepalingen lezen we dat onder stedelijke functies mede wordt verstaan bedrijfsfuncties en de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen. Navraag bij de provincie heeft ons geleerd dat zij waterberging beschouwen als een daarbij behorende voorziening.</p> <p>Een toename van het verharde oppervlak moet gecompenseerd worden in de vorm van <i>nieuw</i> open water. Het reeds bestaande open water telt niet mee. In het plan moet minimaal 2.813 m<sup>2</sup> nieuw water gerealiseerd worden. In plaats hiervan wordt 3.216 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit extra water heeft een gunstige invloed op de ruimtelijke uitstraling van het plan. Het verkleinen van de hoeveelheid water is mede om technische redenen niet wenselijk omdat het verkleinen van de 'waterbak' niet direct leidt tot meer uitgeefbaar oppervlak aangezien het hoogte verschil tussen maaiveld bedrijventerrein en de Bakhuizenlaan ca 2 meter is en overbrugd moet worden met flinke 'aanaardingen'. Het water vormt een zachte</p>
--	--

		<p>overgang tussen woongebied en bedrijventerrein. In het plangebied is reeds 6.378 m<sup>2</sup> bestaand water aanwezig. Telt men het bestaande en het nieuwe oppervlakte bij elkaar op dan volgt een totale wateroppervlakte in het plangebied van 9.594 m<sup>2</sup>, dit staat duidelijk uitgelegd in de toelichting van het bestemmingsplan (4.3 Water).</p>
1.11	<p>Reclamanten stellen dat inzake de milieuzonering er impliciet vanuit wordt gegaan dat het bij de woonbebouwing aan de Oosterweg en de Bakhuizenlaan zou gaan om een rustige woonwijk. Volgens reclamanten ligt, gelet op de ligging ten opzichte van de N207 en de aanwezigheid van andere dan woonfuncties, een karakterisering als gemengd gebied meer voor de hand. Dit zou het volgens reclamanten mogelijk maken het gebied, waarbinnen hogere milieucategorieën dan 1 en 2 toegestaan zouden kunnen worden, aanzienlijk te vergroten. Reclamanten geven aan dat hiermee beter voldaan zou kunnen worden aan het provinciale uitgangspunt van een zo hoog mogelijke milieucategorie. Reclamanten stellen dat dit ook de economische uitvoerbaarheid van het plan zou verbeteren. Reclamanten stellen verder dat wanneer er uitgegaan wordt van een gemengd gebied dit zou betekenen dat met de waterberging in het plangebied ook een gebied met mogelijk milieucategorie 3 wordt weggehaald.</p>	<p>Wij beschouwen de Oosterweg en de Burgemeester Bakhuizenlaan als rustige woonstraten. De mogelijkheid om gebieden aan te duiden als gemengd gebied is geen verplichting. Wij beogen een goede ruimtelijke ordening in het gebied, daartoe dient rekening gehouden te worden met de belangen van de bewoners van beide woonstraten. Het houden van afstand garandeert voor deze bewoners een goede woonomgeving. Er bestaat voor ons geen aanleiding af te wijken van de reguliere afstanden. Het verkleinen van de afstanden zou weerstand van de bewoners van de Burgemeester Bakhuizenlaan kunnen oproepen. Mogelijkerwijs leidt dit tot vertraging van de planprocedure en tot planschadeclaims. Dit kan de economische haalbaarheid van de plannen nadelig beïnvloeden. Voorts wijzen wij u op de binnenplanse afwijkmogelijkheid om bedrijven toe te staan één categorie hoger dan in artikel 3 lid 1 van het bestemmingsplan staat beschreven. Er moet dan wel aangetoond worden dat een en ander naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de in artikel 3 lid 1 beschreven categorieën, hiernaast moet ook de milieutechnische haalbaarheid aangetoond worden. Op deze wijze maximaliseren wij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Bedrijventerrein.</p>
1.12	<p>Reclamanten merken op dat ten aanzien van het milieuaspect bodemverontreiniging in de toelichting wordt geconstateerd dat er een aantal verdachte locaties zijn. Zij merken vervolgens op dat er niettemin niet nu (voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan) onderzoek naar gedaan is, maar dat dit uitgesteld wordt naar de omgevingsvergunning. Reclamanten stellen dat dit niet kan op deze wijze, ze betogen dat de uitvoerbaarheid van het plan in dit opzicht hiermee niet gegarandeerd is.</p>	<p>Nader bodemonderzoek was onmogelijk omdat de toegang tot de percelen ontzegd is. Op grond van de wel beschikbare gegevens is de bodemkwaliteit zo nauwkeurig mogelijk in kaart gebracht. Hierbij is ondermeer gekeken naar historische gegevens. Voor het perceel Oosterweg 7a bleek dat er slechts lichte verontreiniging aanwezig was. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningen voor de nieuw op te richten bedrijfspanden zal de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt moeten worden. In het kader van dit bestemmingsplan is in de grondexploitatie rekening gehouden met de kosten van het nog uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken en de vondst van mogelijke verontreinigingen en de sanering van deze verontreinigingen. Hiermee kan</p>

	<p>Reclamanten bestrijden voorts de stelling dat er veelvuldig met de eigenaren zou zijn overlegd en dat deze betreding van hun gronden zouden hebben geweigerd.</p>	<p>voldoende aannemelijk worden gemaakt dat de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding is. Volledige zekerheid is in de huidige verhoudingen niet verkrijgen, de verplichting tot het doen van bodemonderzoek bij de omgevingsvergunning geeft een stelsel waardoor uiteindelijk de kwaliteit van de bodem voldoende aangetoond wordt.</p> <p>Nader bodemonderzoek was onmogelijk. De onderzoeker die zich in de week van 10 november 2011 ter plaatse heeft gemeld is door reclamant de toegang tot het perceel geweigerd. Direct daarna heeft de gemeente op 17 november 2011 schriftelijk verzocht toegang te verlenen tot de percelen maar tot op heden heeft gemeente hierop geen reactie ontvangen.</p>
1.13	<p>Hetzelfde (zie bovenstaande punt) geldt volgens reclamanten voor het punt archeologie. Zij stellen dat hier een overschrijding van de grenswaarden voor het verrichten van onderzoek wordt geconstateerd (de ontwikkeling beslaat meer dan 5 hectare). Dit onderzoek zou volgens reclamanten voorafgaande aan het bestemmingsplan moeten plaatsvinden en niet moeten worden uitgesteld tot de omgevingsvergunning.</p>	<p>Op basis van de (aangepaste) archeologische verwachtingskaart zal er een dubbelbestemming Archeologie aan de plankaart worden toegevoegd. Deze dubbelbestemming zal toegekend worden aan de gronden met minimaal een middelhoge verwachtingswaarde. Op dit punt zullen ook de planregels en de plantoelichting aangepast worden. Bij beoordeling van de omgevingsvergunningen of zo mogelijk eerder zal vervolgens blijken of nader archeologisch onderzoek nodig is.</p>
1.14	<p>Reclamanten constateren dat er is een ecologische quick scan verricht. Hieruit blijkt dat er nader onderzoek nodig is naar de verblijfplaats van bepaalde beschermde soorten. Aangegeven is dat geen toestemming zou zijn verleend voor dit onderzoek. Dit is volgens reclamanten niet juist.</p> <p>Reclamanten wijzen voorts op de betredingsbevoegdheid van ambtenaren zodat de gemeente dit onderzoek zo nodig toch had kunnen verrichten.</p>	<p>Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Voor een aantal soorten is nader onderzoek nodig. Vanwege het onthouden van toegang heeft er geen nader onderzoek naar flora en fauna plaats kunnen vinden. Om hier in te voorzien is er een onderzoeksverplichting ten behoeve van flora en fauna opgenomen in artikel 11. Bij het bouwrijpmaken zal er nader ecologisch onderzoek overlegd moeten worden in het kader van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van verschillende werken. In deze regeling is ook voorzien in het dempen van sloten en slopen van bestaande (voormalige agrarische) opstallen.</p> <p>Wat betreft het ontzeggen van toegang zie beantwoording zienswijze 1.12. De betredingsbevoegdheid uit titel 5.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ziet enkel op het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift. Het betreft hier het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan. Van toezicht op naleving kan derhalve geen sprake zijn. Wij hebben toegang gevraagd tot de percelen voor</p>

	<p>Reclamanten claimen dat de uitvoerbaarheid van het plan in het licht van de Flora- en faunawet nu onvoldoende gegarandeerd is.</p> <p>Reclamanten verwijzen naar de opmerking in de toelichting dat er een vergunningstelsel opgenomen is in het bestemmingsplan om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Reclamanten merken op dat hier kennelijk wordt hier bedoeld op artikel 11 van de regels. Reclamanten stellen dat dit niet nodig is omdat de Flora- en faunawet de betreffende verboden zelf al regelt.</p> <p>Reclamanten merken vervolgens op dat dit omgevingsvergunningstelsel, anders dan de wet voorschrijft niet in relatie gebracht is met een of meerdere bestemmingen in het plan. Ook merken reclamanten op dat er zijn geen toetsingscriteria voor de omgevingsvergunning opgenomen. Reclamanten merken in dit verband op dat het ook onduidelijk of dit vergunningstelsel ook is opgenomen voor de aspecten bodemverontreiniging en archeologie. Dit lijkt wel zo, maar staat nergens. Reclamanten merken voorts op dat zij dit vergunningstelsel voor een te realiseren bedrijfsbestemming buiten proportie achten. Zo zijn alle bodemwerkzaamheden hiermee vergunningplichtig gemaakt. Dit belemmert volgens reclamanten de uitvoerbaarheid van het plan onevenredig</p>	<p>het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken en het inmeten van het terrein. Het wijzen op de betredingsbevoegdheid is in tegenspraak met de opstelling van reclamanten in de praktijk.</p> <p>Zie voor beantwoording eerder in deze beantwoording (1.14, eerste alinea).</p> <p>Zie voor beantwoording eerder in deze beantwoording (1.14, eerste alinea).</p> <p>Het omgevingsvergunningstelsel is gekoppeld aan het bouwrijp maken, het dempen van sloten, het aanleggen van verhardingen, het slopen van bestaande (voormalige agrarische) opstallen. Op deze wijze wordt zeker gesteld dat flora en fauna afdoende beschermd worden. Indien er vooraf onderzoek is verricht waar uit blijkt dat zonder 'onthefing' de betreffende werken en werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, dan vervalt het verbod. Dit onderzoek zou dus eenmalig en voor het hele plangebied (overeenkomstig de gangbare kwaliteitseisen die normaliter aangehouden worden bij een bestemmingsplan) uitgevoerd kunnen worden. Op deze wijze wordt voorkomen voor alle bodemingrepen afzonderlijk een vergunningsplicht geldt. Voor de aspecten bodemverontreiniging en archeologie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 1.12. en 1.13.</p>
1.15	<p>Reclamanten merken op dat ten aanzien van de verplichte vormvrije merbeoordeling wordt aangegeven dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald dat hiervan afgeweken kan worden en volstaan kan worden met de reguliere onderzoeken. Reclamanten stellen dat dit vreemd geformuleerd is omdat het bevoegd gezag de gemeente zelf is. Verder stellen reclamanten dat het argument dat ver onder de drempelwaarde wordt gebleven onvoldoende is. Reclamanten wijzen er op dat hiermee is niet getoetst aan de</p>	<p>Er zal aan de hand van bijlage III van de Europese Mer-richtlijn worden aangetoond dat er kan worden afgezien van de m.e.r.-beoordelingsplicht. De plantoelichting zal hierop aangepast worden.</p>

	(overige) aspecten van bijlage 3 van de Europese Mer-richtlijn (zie artikel 2 lid 5 sub b van het Besluit milieueffectrapportage).	
1.16	Reclamanten stellen dat de in de toelichting voor de ruimtelijke kwaliteit beschreven uitgangspunten gebrekkig vertaald zijn in de regels. Omdat dit nu niet direct het belang van reclamanten raakt volstaan zij met deze algemene opmerking.	Wij nemen kennis van uw standpunt maar bestrijden de inhoud hiervan. De planregels zijn een neerslag van de in de toelichting beschreven ruimtelijke situatie en zijn zorgvuldig tot stand gekomen.
1.17	Reclamanten stellen dat ten aanzien van het aspect duurzaamheid wordt verwezen naar een ingevulde ambitietabel, en dat die nog moet volgen. Omdat deze ambitietabel ook doorwerkt naar de uitvoering van openbare voorzieningen heeft deze volgens reclamanten ook gevolgen voor de grondexploitatie. Reclamanten vinden dan ook dat deze tabel nu reeds bijgevoegd had moeten worden. Voorts ontbreekt volgens reclamanten nog de in de toelichting genoemde energievisie.	Exploitant dient bij de uitwerking van de plannen de energievisie op te stellen en de ambitietabel in te vullen. Mogelijke gevolgen voor het exploitatieplan kunnen meegenomen worden bij de jaarlijkse actualisatie. De plantoelichting zal aangepast worden.
1.18	Reclamanten wijzen er op dat in de toelichting wordt aangegeven dat voor Drechthoek II een hogere parkeernorm wordt gehanteerd dan voor het bestaande terrein Drechthoek I, namelijk 1,25 pp per 100 m2 bvo. Reclamanten stellen dat dit op zich goed gemotiveerd is vanuit de hogere arbeidsintensiviteit op Drechthoek II, maar dat in de regels dit onderscheid niet terug. Reclamanten stellen dat in de regels voor het hele plangebied dezelfde hogere parkeernorm wordt aangehouden, dus ook voor Drechthoek I. Ook het verschil in soort bedrijven op Drechthoek I en II komt volgens reclamanten niet terug.	Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Drechthoek is de plangrens verlegd. Drechthoek I zal onder het regime van bestemmingsplan Buitengebied Jacobsvoude blijven vallen. Op Drechthoek I zal het parkeren derhalve als in de huidige situatie geregeld blijven. Hiervoor is gekozen omdat Drechthoek II een ontwikkelingsgericht karakter heeft en Drechthoek I conserverend van aard is, beide methodieken zijn bij nader inzien niet goed te verenigen in één bestemmingplan. Om deze reden is gekozen het plandeel Drechthoek I los te knippen.
1.19	Reclamanten stellen dat de regeling voor het bestaande terrein Drechthoek I in de toelichting van het plan niet of nauwelijks wordt gemotiveerd. Reclamanten menen dat de regeling hier niet zo conserverend als zij lijkt. Zo wordt er op Drechthoek I nu een grotere bouwhoogte toegestaan dan in het vigerende plan, 10 meter in plaats van 7 meter nu. Reclamanten merken voorts op dat de maximale goothoogte van 4 meter vervallen is. Reclamanten stellen dit behalve voor het landschap ook gevolgen heeft voor de parkeerbehoefte en de grondexploitatie.	Zie beantwoording zienswijze 1.18. Van aanpassing van de bouwmogelijkheden op Drechthoek I is derhalve geen sprake.
1.20	Reclamanten merken voorts op dat in de	Dat is juist. De door de gemeenteraad

	<p>toelichting staat dat met het grondexploitatieplan de economische uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Reclamanten stellen dat dit onjuist is. Het grondexploitatieplan heeft volgens hen een andere doelstelling; namelijk kostenverhaal en laat zich als zodanig niet uit over de uitvoerbaarheid.</p>	<p>vastgestelde positieve grondexploitatie Drechthoek II geeft de economische uitvoerbaarheid aan. De tekst in het bestemmingsplan zal worden gewijzigd.</p>
1.21	<p>Reclamanten stellen dat ten behoeve van Drechthoek I in principe ook in het grondexploitatieplan zou moeten worden opgenomen vanwege het feit dat in het nieuwe plan de maximale bouwhoogte op het bestaande terrein Drechthoek is vergroot naar 10 meter (was 7) en dat de maximale goothoogte is vervallen waardoor er op dit terrein bouwplannen mogelijk zijn als bedoeld in artikel 6:12 Wro en artikel 6.2.1 Bro. Daar is volgens reclamanten verder ook te meer reden toe omdat er in het gebied van Drechthoek II parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van Drechthoek I.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1.19.</p>
1.22	<p>Reclamanten stellen dat de in artikel 2.1 onder a) genoemde termijn te vroeg begint, dat aanvang in 2013 niet realistisch is te achten. Daarnaast is de termijn van de eerste fase te kort, slechts 2 jaar. Dit biedt onvoldoende ruimte om met de praktische en (macro)economische omstandigheden rekening te kunnen houden bij de uitvoering en uitgifte. Reclamanten stellen voorts dat een fasering niet zinvol is gelet op de omvang van het bedrijventerrein als geheel, mede gelet om het feit dat de gemeente er zelf in haar exploitatieberekening van uit gaat dat het bedrijventerrein in maximaal 5 jaren zal worden uitgegeven. Het lijkt reclamanten niet terecht om in dit geval de fasering ook van toepassing te verklaren op het "bebouwen". Wat artikel 2.3 betreft is het volstrekt onduidelijk welke belangen de bepalingen waarvan ontheffing kan worden verleend beogen te beschermen. Reclamanten achten deze bepaling onduidelijk en onnodig beperkend en vragen of het mogelijk is om dit te verduidelijken. Ook vragen zij nadere uitleg wat de mogelijkheden zijn om af te kunnen wijken van fasering (zo deze al gehandhaafd zal worden).</p>	<p>De fasering zoals oorspronkelijk opgenomen in artikel 2 zal worden losgelaten. Artikel 2 zal vooral toezien op het tijdig starten van de werkzaamheden. Het exploitatieplan heeft als doel om de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het geval eigenaren kiezen voor zelfrealisatie zeker te stellen. Immers wil de gemeente graag de ondernemers met uitbreidingswens binnen de gemeente tegemoet komen en daarmee een bijdrage leveren aan de economische dynamiek binnen de gemeente. Zonder deze zekerstelling zullen ondernemers mogelijk verhuizen naar andere locaties in de regio. Conform de planning van de gemeente zou met werkzaamheden gestart kunnen worden nadat het bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2013 onherroepelijk geworden is en in werking treedt. Naar verwachting kan in het najaar voorbereidende werkzaamheden gestart worden (aanbesteding e.d.) zodat medio 2014 de eerste kavels uitgegeven kunnen worden. De gemeente acht deze planning realistisch en wenst deze planning te handhaven. Het exploitatieplan zal op dit punt aangepast worden.</p>
1.23	<p>Reclamanten stellen dat er op dit moment is nog geen inrichtingsplan Openbare</p>	<p>Het inrichtingsplan Openbare ruimte dient door exploitant(en) te worden opgesteld conform de</p>



<p>Ruimte opgesteld door de gemeente. Reclamanten stellen dat het voor exploitant hierdoor niet inzichtelijk is welke (kosten)consequenties het inrichtingsplan heeft voor de uitvoerbaarheid van de inrichting.</p> <p>Omdat het inrichtingsplan volgens reclamanten rechtstreeks een relatie heeft met de aanpassing van de aansluiting N207 en voor deze aanpassing nog geen plan vastgesteld is, is volgens reclamanten door de gemeente onvoldoende duidelijk gemaakt in hoeverre een op te stellen inrichtingsplan Openbare Ruimte afgestemd is/zal zijn op het (in een later stadium) vast te stellen bestemmingsplan waarin de aanpassing van de aansluiting op de N207 is opgenomen. Dit zal volgens reclamanten met name van belang zijn als exploitant op zo kort mogelijke termijn een omgevingsvergunning voor bouwen aanvraagt en bereid is om de aanleg van het openbaar gebied zelf uit te voeren. Reclamanten stellen dat de exploitant afhankelijk is van het door de gemeente op te stellen inrichtingsplan Openbare Ruimte.</p> <p>Reclamanten menen dat de gemeente, in relatie tot de fasering, niet aangeeft op welk tijdstip het inrichtingsplan gereed is. Gelet op artikel 2 biedt dit volgens reclamanten voor exploitant onvoldoende garantie dat het inrichtingsplan tijdig gereed is om aan de faseringseisen te voldoen. Immers de werkzaamheden in Fase A dienen te worden gerealiseerd in de periode 2013-2015. Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan in werking treedt na afloop van de beroepstermijn en dat vanaf dat moment exploitanten een omgevingsvergunning voor bouwen kunnen aanvragen. Het is reclamant niet duidelijk welke situatie ontstaat als op dat tijdstip het inrichtingsplan niet beschikbaar is en wat de consequenties daarvan zijn voor de exploitant.</p> <p>Reclamanten stellen dat de planologische procedure met betrekking tot de gedachte aanpassing van de N207 nog niet heeft geleid tot vastgestelde bestemmingsplannen voor die aanpassing en dat het ook niet duidelijk is of de uiteindelijke oplossing voor de aanpassing</p>	<p>bepalingen zoals opgenomen in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en wordt daarna ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&amp;W.</p> <p>Het bovengenoemde Inrichtingsplan Openbare Ruimte staat los van de reconstructie van de N207 en is bedoeld voor de inrichting van de lokale wegen, bermen, sloten e.d. In het plan dient slechts rekening gehouden te worden met een reservering voor de reconstructie van de N207 en is daarom geen obstakel voor het kunnen berekenen van de noodzakelijke kosten van de inrichting van de openbare ruimte op het bedrijventerrein. De kosten voor de reconstructie van de N207 vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan en exploitatieplan. In het exploitatieplan is wel voorzien in een bijdrage aan de provincie voor het maken van twee aansluitingen op de door de provincie aan te leggen 'rondweg'. Immers worden deze twee aansluitingen gebruikt door bedrijven van Drechthoek en zijn geen bestaande functionaliteit. Ze zorgen voor een betere bereikbaarheid van het bedrijventerrein.</p> <p>Exploitanten dienen zelf het Inrichtingsplan Openbare Ruimte op te stellen. Gemeente is van mening dat het opstellen van het Inrichtingsplan geen belemmering vormt voor het kunnen uitvoeren van de werkzaamheden conform planning.</p> <p>De reconstructie van de N207 valt inderdaad onder een ander planologisch besluit. Besluitvorming voor deze reconstructie is op dit moment in voorbereiding. Om te voorkomen dat daarna voor het gedeelte in het bestemmingsplan Drechthoek opnieuw een planologische procedure gevoerd zou moeten</p>
--	--

	<p>van de N207 past binnen de bestemmingslegging voor Drechthoek II. Reclamant vraagt zich af op welke basis de exploitant dan bestekken en tekeningen kan vervaardigen voor de in hoofdstuk 6 bedoelde werken.</p> <p>Voorts stellen reclamanten dat er door de gemeente geen inzicht wordt gegeven in de actuele (stand van) zaken met betrekking tot planvorming die rechtstreeks van invloed is op de aanleg van de ontsluitingsweg in het exploitatiegebied, onderbouwd met tekeningen en overige noodzakelijke informatie, op basis waarvan exploitanten bestekken en bestektekeningen kunnen (laten) vervaardigen.</p>	<p>worden, is ervoor gekozen in dat plan een reservering op te nemen.</p> <p>De reconstructie van de N207 wordt in opdracht van de provincie Zuid-Holland uitgevoerd. De gemeente bereidt slechts de planologische procedure voor. Mocht exploitant meer inzicht willen in technische details van de ontsluitingsweg, dan dient exploitant in contact te treden met de afdeling planvoorbereiding van de provincie Zuid-Holland te Den Haag.</p>
1.24	<p>Reclamanten constateren dat de toetsingstermijn in het exploitatieplan (6 weken) afwijkt van termijnen genoemd in LIOR, Hoofdstuk 2.5 (4 weken). Eisen van "goed en deugdelijk werk" zijn niet nader gedefinieerd en voor reclamanten derhalve niet inzichtelijk. Ze vragen wat hieronder moet worden verstaan.</p>	<p>De toetsingstermijn genoemd in artikel 3.2 zal overeenkomstig het LIOR worden aangepast van 6 weken naar 4 weken. Daarnaast zal de zinsnede 'en voorts voldoen een de eisen van goed en deugdelijk werk' worden verwijderd. Toetsing van de bestekken en tekeningen zal geschieden op basis van het LIOR en het Inrichtingsplan.</p>
1.25	<p>Reclamanten geven aan dat het van toepassing verklaren van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid op de aanbesteding door de (particuliere) exploitant van de werken in de openbare ruimte veel te ver gaat. Voor de aanbesteding door particulieren hoeft deze regeling niet te gelden, ook niet vanuit Europese richtlijnen. Ook merken zij op dat het betreffende artikel niet van toepassing is indien de gemeente als exploitant optreedt.</p>	<p>De ontwikkeling en realisatie van het openbaar gebied is een aanbestedingsplichtig werk in de zin van de aanbestedingsregelgeving. De waarde van de daarmee gepaard gaande werkzaamheden is lager dan het Europese drempelbedrag waardoor het doorlopen van een Europese aanbestedingsprocedure niet verplicht is. Maar ook voor werken en werkzaamheden, waarvan de waarde onder de drempels uit de EU-richtlijnen vallen, zijn de beginselen van gelijkheid en transparantie zoals neergelegd in het EU-verdrag. Derhalve zal een passende mate van openbaarheid moeten worden betracht. De gemeente geeft hieraan invulling door middel van haar Inkoop- en aanbestedingsbeleid d.d. 4 januari 2011, gewijzigd m.i.v. 1 januari 2012. Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.9 Bro is deze regel ook in het Exploitatieplan opgenomen. In het geval de gemeente zelf als exploitant optreedt zal zij de betreffende werkzaamheden met inachtneming van genoemd beleidsdocument aanbesteden. Artikel 3.7 zal daarom in artikel 3.14 worden uitgezonderd.</p>
1.26	<p>Reclamanten stellen dat de in artikel 3.9 gestelde termijn van 3 maanden voor het opleveren van de aangrenzende openbare ruimte onaanvaardbaar kort is.</p>	<p>De gemeente wijzigt de termijn van 3 maanden naar 6 maanden.</p>

1.27	<p>Reclamanten vragen zich af hoe bepaling 3.12 moet worden gelezen als de openbare ruimte in fasen wordt aangelegd en dus in fasen koopovereenkomsten voor die openbare ruimte worden gesloten. En hoe dat zit als – bijvoorbeeld – bij de laatste aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen geen koopovereenkomst wordt aangeboden voor de (nog aan te leggen) openbare ruimte ten behoeve van het bouwplan. Zij vragen zich of in dat geval dat de omgevingsvergunning voor bouwen niet wordt afgegeven.</p>	<p>De gemeente heeft, de zienswijze in overweging te hebben genomen, besloten art. 3.12 van het exploitatieplan te schrappen, en daarmee tevens Bijlage 5 (Model Koopovereenkomst Openbare Ruimte).</p>
1.28	<p>Reclamanten stellen dat artikel 3.13 verder strekt dat de doelstelling van kostenverhaal en niet volgt uit artikel 6.12 en 6.13 Wro en ook in strijd is met artikel 1 van protocol I van het Europese Verdrag voor de rechten van de Mens.</p>	<p>De gemeente heeft, de zienswijze in overweging te hebben genomen, besloten art. 3.13 van het exploitatieplan te schrappen. Na realisatie van de openbare ruimte zullen de gemeente en exploitant nadere afspraken over welke gronden al dan niet in eigendom aan de gemeente worden overgedragen.</p>
1.29	<p>Reclamanten geven aan dat tegelijkertijd vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan niet verplicht is, maar wel het tegelijkertijd bekendmaken.</p>	<p>Uw opmerking is juist. Het exploitatieplan en het bestemmingsplan zullen door de gemeente in beginsel gelijktijdig worden vastgesteld. Bekendmaking van het exploitatieplan en het bestemmingsplan zal conform art. 6.12 lid 4 Wro in ieder geval gelijktijdig plaatsvinden.</p>
1.30	<p>Reclamanten geven aan dat uit de kaart “exploitatiegebied en voorgenomen grondgebruik” de verdeling van het grondgebruik over de in de tabel “Grondgebruik-totaal” genoemde terreinoppervlakten niet is af te leiden en dit met name geldt voor de specificatie als genoemd bij “Voorzieningen van openbaar nut”.</p>	<p>In de wetgeving (Wro en het Bro) worden geen nadere eisen gesteld aan kaartmateriaal van het exploitatieplan. De gemeente heeft de kaart “exploitatiegebied en voorgenomen grondgebruik” alleen ter illustratie opgenomen om op een hoger abstractieniveau het verschil weer te geven tussen het openbare gebied en het uitgeefbare gebied. De tabel “grondgebruik-totaal” met daarin de verdeling van de terreinoppervlakten is van belang voor de berekeningen in de exploitatieopzet. Om het voor reclamanten inzichtelijk te maken zal de gemeente de ruimtegebruikstabel “Grondgebruik-totaal” zoals deze in Deel B van het exploitatieplan was opgenomen verplaatsen naar hoofdstuk 4 van Deel A. Dit, omdat de tabel een sterkere relatie met de berekeningen heeft, dan de kaart.</p>
1.31	<p>Ten aanzien van te verwerven gronden merken reclamanten op dat de gemeente aangeeft dat zelfrealisatie mogelijk is zolang de uitvoering van de bebouwing en de aanleg van de openbare ruimte plaatsvindt binnen de genoemde tijdvakken. Reclamanten verwijzen hierbij naar de reactie op artikel 3.1, waarin wordt aangegeven dat dit kan conflicteren</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1.23.</p>

	<p>op het moment dat de gemeente niet het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte tijdig beschikbaar heeft.</p> <p>Reclamant meent voorts dat de faseringskaart, anders dan in de tekst van de 2e alinea wordt aangegeven, niet de fasering van het openbaar gebied aangeeft. Het is volgens reclamanten derhalve onduidelijk wanneer en hoe de (eventuele) fasering (in de tijd) van het openbaar gebied plaatsvindt, in relatie met de fasering van de uitgifte. Volgens reclamanten wordt in Artikel 2 uitsluitend ingegaan op de fasering van het uitgeefbaar terrein.</p>	<p>Exploitanten zijn vrij om de fasering van de openbare ruimte vorm te geven. Het is juist dat de fasering in artikel 2.1 alleen toeziet op het uitgeven van bedrijfsgrond omdat het belang van de gemeente slechts het zorg dragen voor meer economische dynamiek is.</p>
1.32	<p>Reclamanten geven aan dat de toelichting op de beschrijving van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in Deel A hoofdstuk 6 uiterst beknopt is. Ook het feit dat niet is beschreven wanneer de gemeente het Inrichtingsplan gereed zal hebben biedt de exploitant onvoldoende zekerheid om op (de door de gemeente gewenste wijze) zo kort mogelijke termijn 'aan de gang te gaan' (met het risico dat de termijnen (Fase A) niet kunnen worden gehaald). De toelichting op de werken en werkzaamheden is ontoereikend voor een deugdelijke afstemming van de planvorming van exploitanten daarop.</p>	<p>De gemeente is van oordeel dat een nadere toelichting op de Hoofdstuk 6 van het exploitatieplan beschreven werken en werkzaamheden niet nodig is. Hoofdstuk 6 geeft in combinatie met het LIOR en het Inrichtingsplan voldoende duidelijk aan welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en aan welke eisen deze moeten voldoen.</p> <p>In het exploitatieplan zal worden opgenomen dat in geval van zelfrealisatie exploitanten (in plaats van de gemeente) zorg dragen voor het opstellen van het Inrichtingsplan met inachtneming van het LIOR. Het Inrichtingsplan zal tevens door de gemeente worden getoetst aan het LIOR en dient te worden goedgekeurd.</p>
1.33	<p>Reclamanten stellen dat de aanpassing van de N207 met bijbehorende ontsluiting nog niet in een vastgesteld bestemmingsplan is geregeld en het ook niet duidelijk is of in 2014 een dergelijk plan in werking treedt dan wel onherroepelijk is, waarmee dit een uiterst onzekere basis is om de omgenomen fasering te onderbouwen. Daarnaast is het van belang dat de fasering van fase A vanaf 2013 loopt.</p> <p>De gemeente geeft niet aan op welke wijze gegarandeerd wordt dat in 2013 (direct na inwerkingtreding van het plan) de omgevingsvergunning van de aanleg van het openbaar gebied kan worden afgegeven.</p> <p>Hetzelfde geldt volgens reclamanten (mindere mate) voor fase B. De gemeente verwacht dat de werkzaamheden aan de N207 en de bijbehorende ontsluitingsweg</p>	<p>De reconstructie van de N207 is niet van invloed op de ontwikkelbaarheid van de bedrijfskavels en heeft geen invloed op de fasering behalve dat in geval van werkzaamheden aan zowel de reconstructie als de inrichting van het bedrijventerrein op de grensvlakken afstemming gezocht zal moeten worden.</p> <p>Het afgeven van de omgevingsvergunning volgt een eigen (standaard) procedure.</p> <p>De fasering is geschrapt (zie beantwoording zienswijze 1.22).</p>

	<p>op dat moment zullen zijn afgerond. Ook hier speelt volgens reclamanten de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan voor de N207 een rol. Reclamanten merken op dat de begrenzing voor het voorontwerp van het bestemmingsplan van de N207 (Noord) tot aan het plan Drechthoek (bestaande deel). De aanpassing van de aansluiting valt niet binnen dit plan. Reclamanten stellen dat het volstrekt onrealistisch is om te veronderstellen dat de beoogde reconstructie van de aansluiting op de N207 in 2014 zijn beslag kan krijgen.</p>	
1.34	<p>Reclamanten wijzen erop dat de percentages voor de rente en inflatie niet onderbouwd is.</p> <p>De reclamanten stellen dat de inbrengwaarde hoger zal zijn rekening houdende met de opmerkingen van de reclamanten die zij verder in de zienswijze behandelen.</p> <p>Reclamanten vinden dat de raming van de sloopkosten aan de lage kant is.</p> <p>Reclamanten stellen dat zij onbekend zijn met de positionering van de kabels en leidingen zoals gesteld in de toelichting op het exploitatieplan. Daarnaast is voor de dimensionering van de riolering ook nog onvolledige informatie. Het is volgens reclamanten niet mogelijk voor reclamanten om te toetsen of de aanleg van de kabels en leidingen en riolering uitvoeringstechnisch en qua kosten past binnen de door de gemeente stelde eisen en opgenomen kosten.</p> <p>Volgens reclamanten wordt door de gemeente gesteld dat de binnen het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen vallen onder 6.2.5. Bro en dat deze kosten in beginsel mogen worden opgenomen in het exploitatieplan. Volgens reclamanten geeft de gemeente ook aan dat alle beoogde voorzieningen, met uitzondering van de genoemde bovenwijkse voorzieningen, voor 100% toerekenbaar zijn aan het</p>	<p>De percentages zijn door de gemeenteraad vastgestelde percentages die voor grondexploitaties worden gehanteerd.</p> <p>Wijzigingen in de hoogte van kosten en opbrengsten of fasering leidt inderdaad tot een gewijzigde inbrengwaarde. Dit soort aanpassingen zullen meegenomen worden in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan.</p> <p>De opgenomen hoeveelheid kosten zijn netto contant gemaakt. De raming voor sloopkosten is globaal bepaald en op basis van een zichtopname. De raming van de sloopkosten zullen gedetailleerder worden opgenomen bij de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan.</p> <p>Op basis van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is de aanleg van het bedrijventerrein mogelijk. De ramingen zijn nog niet gedetailleerd mogelijk. Dat vindt plaats bij de uitvoering van werkzaamheden. In dit stadium is een globale raming voldoende</p> <p>Zie beantwoording zienswijzen 1.35 tot en met 1.42.</p>

	<p>exploitatiegebied. Op deze bovenwijkse voorzieningen wordt verderop door reclamanten teruggekomen.</p>	
<p>1.35</p>	<p>Reclamanten stellen dat de kosten gemoeid met het aanleggen van parkeerplaatsen voor het opvangen van het tekort aan parkeerplaatsen in Drechthoek I geen toerekenbare kostenpost voor Drechthoek II is en dient derhalve niet als volledig (100%) toerekenbaar te worden opgenomen in de exploitatieopzet voor Drechthoek II.</p> <p>Verder stellen reclamanten dat de ontsluiting van de parkeerplaatsen die het tekort aan parkeerplaatsen in Drechthoek I moeten opvangen, ook niet als volledig toerekenbaar moet worden opgenomen in de exploitatieopzet. Hierbij worden de volgende argumenten genoemd:  Argument 1) Voor de ontsluiting van de "zuidelijke" parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande, reeds aangelegde gebiedsontsluitingsweg die tevens een functie kan vervullen voor ontsluiting van Drechthoek II.  Argument 2) Voor de ontsluiting van de "noordelijke" parkeerplaatsen wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, die overgedimensioneerd is voor het doel dat nodig is (ontsluiting bedrijventerrein en ontsluiting parkeren).</p> <p>Reclamanten geven aan dat het ook niet duidelijk is of (vanuit verkeerskundige of andere overwegingen) sprake is van een eenrichtingscircuit rond de parkeervoorziening. Ook geven reclamanten aan dat bij een efficiënte indeling van rijwegprofielen in het openbaar gebied de verhouding uitgeefbaar terrein versus openbaar terrein kan verbeteren, waarmee enerzijds de uitgifte kan worden vergroot en anderzijds kosten kunnen worden bespaard.</p>	<p>Vooralsnog is er geen primair 'parkeerprobleem' op de Waaier van zodanige aard dat de gemeente ongeacht de ontwikkeling van Drechthoek II hier middelen voor zou vrij maken. De verkeersintensiteit op de bestaande Waaier is zo laag dat nauwelijks sprake is van een probleemsituatie. Het is echter wel een onwenselijke situatie vanuit het oogpunt van het ontwikkelen van nieuwe bedrijfskavels die moeten aantakken op de bestaande Waaier. Hier wil de gemeente voorkomen dat de problematiek zich voorzet. Uiteraard zullen de reeds gevestigde bedrijven langs de Waaier hiervan meeprofiteren, maar ook dat komt uiteindelijk de uitgeefbaarheid van de kavels op het nieuwe bedrijventerrein ten goede. Immers zal de ruimtelijke ingreep leiden tot meer kwaliteit en voorkomt het leegstand en verloedering.</p> <p>Onder de argument 1) wordt gesproken over een bestaande ontsluiting. Dit is verder niet van belang. Voor het tweede argument geldt: De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is ten behoeve van de ontsluiting van (zwaar) vrachtverkeer, autoverkeer en andere weggebruikers op Drechthoek II. De ligging en het profiel van deze ontsluitingsweg zijn afgestemd op het doel dat met deze ontsluitingsweg is beoogd</p> <p>Exploitanten dienen, afhankelijk van de vraag of gekozen wordt voor zelfrealisatie, een 'inrichtingsplan openbare ruimte' op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan het college van B&amp;W. In het Inrichtingsplan Openbare Ruimte wordt duidelijk gemaakt hoe en waar wegvakken, bermen, boomsoorten, waterpartijen e.d. aangelegd zullen worden. Dit zal moeten gebeuren binnen de kaders van het bestemmingsplan, vergroten van het uitgeefbaar gebied is niet aan de orde.</p>

	<p>Tot slot stellen reclamanten dat in relatie tot de raming van de inbrengwaarden de aanleg van de parkeerplaatsen en de nieuw aan te leggen ontsluiting een kostenpost is die in het taxatierapport moet worden gecorrigeerd, waarmee de inbrengwaarden van de gronden in de benadering van de residuele waardebeoordeling, toeneemt.</p>	<p>Gezien het bovenstaande leidt dit niet tot een verandering van de uitgangspunten in het exploitatieplan.</p>
1.36	<p>Reclamanten geven aan dat de Overloop, gelegen in het exploitatiegebied, volgens hoofdstuk 2.2. van het bestemmingsplan gehandhaafd wordt. Om die reden, zo stellen reclamanten, zou de Overloop een te handhaven object zijn en buiten het exploitatiegebied moeten blijven. Aangegeven wordt dat uit de exploitatieopzet blijkt dat – in tegenstelling tot hoofdstuk 2.2 van het bestemmingsplan – er kosten zijn opgenomen in relatie tot maatregelen (reconstructie) van de Overloop. Reclamanten geven 3 zaken aan waarover onduidelijkheid is in dezen, namelijk: Uit de beschikbare informatie is niet af te leiden of en in hoeverre sprake is van reconstructie binnen het gedeelte van de Overloop dat in het exploitatiegebied is gelegen. Evenmin wordt duidelijk in hoeverre deze eventuele reconstructie samenhangt met een noodzaak voor reconstructie in relatie tot het bedrijventerrein. En tot slot ontbreekt een motivering waardoor het voor exploitanten niet mogelijk is om te toetsen of op de juiste wijze toepassing is gegeven aan de criteria “Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit”.</p>	<p>De gemeenteraad heeft in haar besluitvorming voor de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein als uitgangspunt meegegeven dat moet worden voorzien in de aanleg van 6 – 8 vrachtwagen parkeerplaatsen. Aan de overloop is een parkeervoorziening voor enkele vrachtwagens bedacht. Vandaar dat deze kosten toegerekend worden aan het plan. De exacte inrichting en de daarbij behorende kosten kunnen pas inzichtelijk gemaakt worden bij het Inrichtingsplan Openbare Ruimte.</p>
1.37	<p>Reclamant stelt dat de Oosterweg in het exploitatie gebied ligt en dat dit een bestaand te handhaven ruimtelijk object is, waarvan de functie niet wijzigt (ontsluitingsweg voor de omliggende percelen). Volgens reclamanten dient de Oosterweg buiten het exploitatiegebied te blijven.</p> <p>Reclamanten stellen dat uit de exploitatieopzet niet is af te leiden of er kosten zijn opgenomen in relatie tot maatregelen (herinrichting o.d.) met betrekking tot de Oosterweg, anders dan noodzakelijk is voor het realiseren van het bedrijventerrein Drechthoek II. Voor zover dat het geval is dienen deze kosten niet te</p>	<p>Wij onderschrijven de zienswijze van reclamanten. De plankaart en het bijbehorende oppervlaktes zullen aangepast worden.</p> <p>In de exploitatieopzet bij het exploitatieplan zijn geen kosten opgenomen in relatie tot maatregelen met betrekking tot de Oosterweg. Tevens zijn de kosten ook niet opgenomen in de taxatie van de inbrengwaarden.</p>

	<p>worden opgenomen in de exploitatieopzet en dient deze gecorrigeerd te worden, omdat de Oosterweg een te handhaven ruimtelijk object is waarvan de functie niet wijzigt. Eventuele kosten voor de Oosterweg vormen ook een kostenpost die in het taxatierapport moet worden gecorrigeerd.</p>	
1.38	<p>Reclamanten geven aan dat de waterberging aan de Noordzijde van het plangebied qua dimensionering veel ruimer is dan de vereiste waterberging (zie bestemmingsplan hoofdstuk 4.3 Water). Reclamanten stellen dat de toename van water beperkt is tot 3.216 m<sup>2</sup>, terwijl een veel groter areaal aan water wordt aangelegd (9.594 m<sup>2</sup>). Reclamanten vragen zich af of met de aanleg van deze veel te grote waterberging tevens een tekort elders wordt gecompenseerd. In dat geval dienen de aanlegkosten proportioneel toegerekend te worden. Tevens zal het terugbrengen van de waterberging tot het vereiste niveau (3.216 m<sup>2</sup>) leiden tot een gunstiger verhouding in het ruimtegebruik, waarmee de omvang van het uitgeefbare gebied kan toenemen.</p> <p>Reclamanten stellen dat uit de exploitatieopzet niet is af te leiden in hoeverre kosten zijn opgenomen in relatie tot het opheffen van tekorten aan water buiten het exploitatiegebied. Voor zover dat het geval is dienen de hierop van toepassing zijnde kosten niet te worden opgenomen in de exploitatieopzet en dient deze gecorrigeerd te worden. Verder stellen reclamanten ook dat in relatie tot de raming van de inbrengwaarden eventuele kosten voor het opheffen van tekorten aan water buiten het exploitatiegebied een kostenpost zijn die in het taxatierapport moet worden gecorrigeerd.</p>	<p>Zie beantwoording 1.10.</p> <p>Er zijn geen kosten opgenomen in relatie tot het opheffen van tekorten aan water buiten het plangebied omdat hierin in dit plan niet is voorzien. De veronderstelling van reclamanten dat er slechts 3.216 m<sup>2</sup> water gerealiseerd hoeft te worden berust op een misvatting. De exploitatieopzet en het taxatierapport hoeven niet gecorrigeerd te worden.</p>
1.39	<p>In relatie tot 'hoofdplanstructuur zone N207' stellen reclamanten dat deze deels toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Volgens reclamanten is de aan te leggen ontsluitingsweg primair bedoeld om de verkeersafwikkeling in relatie tot de N207 en het dorp Leimuiden te verbeteren. Volgens reclamanten wordt in de exploitatieopzet het gebruik voor 50% toegerekend aan het bedrijventerrein. Zij merken hierbij op dat bij aan te leggen voorzieningen als een ontsluitingsweg de</p>	<p>Gemeente is van mening dat het gedeelte van de 'rondweg' dat over het bedrijventerrein geprojecteerd is en tevens dient als onderdeel van de reconstructie N207, ook ten gunste komt van de bereikbaarheid van de bedrijven op Drechthoek II. Aangezien Drechthoek II veel vrachtverkeer zal aantrekken is het gewicht van de wegbelasting van dat vrachtverkeer relatief groot. Vandaar dat de gemeente van mening is dat het redelijk is dat een deel van de kosten van de aanleg van het gedeelte van de ontsluitingsweg dat over</p>



	<p>proportionele toedeling van de kosten gewoonlijk wordt gebaseerd op het gebruik van de weg door de diverse ontsloten gebieden (verkeersintensiteiten/verkeerstoedeling). Reclamanten stellen dat een onderbouwing van de proportionele toedeling ontbreekt. Reclamanten vervolgen dat de ontsluitingsweg wordt beschouwd als een "bovenwijkse" voorziening en dat in dat geval alle kosten (zowel verwerving, sloop, aanleg als plankosten) dienen te worden meegenomen in de proportionele toerekening van de kosten. Volgens reclamanten is uit de exploitatieopzet niet af te leiden in hoeverre met al deze aspecten rekening is gehouden.</p>	<p>Drechthoek II geprojecteerd is, uit het project Drechthoek II bekostigd worden. Bovendien zijn de twee aansluitingen op het bedrijventerrein niet in het belang van de reconstructie van de provinciale weg, maar voornamelijk in het belang van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. De extra kosten voor deze twee aansluitingen komen daarom geheel voor rekening van het bedrijventerrein. Exploitanten zullen over de exacte hoogte van de bijdrage nadere afspraken met de provincie Zuid-Holland dienen te maken.</p>
1.40	<p>In relatie tot de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied merken reclamanten het volgende op: Als gevolg van de voorgenomen aanleg van de ontsluitingsweg wordt het verkeer van en naar het bedrijventerrein (Drechthoek I en II) als "vanzelf" geleid naaf de ontsluitingswegen op het bedrijventerrein. Dit zal volgens reclamanten leiden tot een afname van verkeer op de Bakhuizenlaan dat een relatie heeft met Drechthoek I. Er is volgens reclamanten echter geen relatie te leggen (toepassing van de criteria "profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit") tussen de noodzaak van reconstructie en Drechthoek II. Dat betekent volgens reclamanten dat de kosten van reconstructie van de Bakhuizenlaan niet ten laste mogen worden gebracht van de exploitatieopzet van Drechthoek II en er derhalve inzake de reconstructie van de kruising Overloop Burgemeester Bakhuizenlaan, alsmede het verkeersluw maken van de Burgemeester Bakhuizenlaan geen sprake is van een bovenwijkse voorziening, die deels ten laste moet komen van Drechthoek II.</p>	<p>De kosten voor een eventuele reconstructie van de Bakhuizenlaan worden niet ten laste gelegd van de exploitatie van Drechthoek II. Bovendien valt de geleiding van verkeersstromen niet geregeld in een bestemmingsplan. Wel wordt vanuit Drechthoek II een bijdrage geleverd aan de reconstructie van de kruising tussen Overloop en Herenweg omdat sprake is profijt en toerekenbaarheid, aangezien het verbeteren en het veiliger maken van de kruising ook van belang is voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein vanuit en naar Aalsmeer, één van de motoren van de regionale economie. Wat betreft de proportionaliteit: zowel gemeente als de exploitant van Drechthoek II dragen op basis van een 50/50-verdeling bij aan deze reconstructie van de kruising Overloop – Herenweg..</p>
1.41	<p>Reclamanten geven aan dat de planontwikkelingskosten op basis van de plankostenscan zijn opgenomen. In de beschikbare stukken is uitsluitend het resultaat opgenomen. De vragenlijst en productenlijst zijn niet opgenomen en reclamanten stellen dat het hierdoor voor exploitanten niet mogelijk is de toegepaste bedragen te toetsen. Ook wordt gesteld</p>	<p>Uw zienswijze in overweging te hebben genomen, zal de gemeente ten aanzien van de gehanteerde plankostenscan de "vragenlijst" en de "productenlijst" toevoegen als bijlage bij de toelichting op het exploitatieplan. Tevens zal de gemeente de specificaties omtrent de genoemde boekwaarden en kosten opnemen in de toelichting op het exploitatieplan. Overigens</p>

	<p>dat de specificatie van de vermindering van de boekwaarde, de boekwaarde van de onderzoekskosten in verband met parkmanagement, de raming van onderzoekskosten ten behoeve van de aanleg van glasvezelnetwerk en de reeds door de gemeente bestede planontwikkelingskosten ontbreken. Het is hierdoor voor exploitanten niet inzichtelijk of de planontwikkelingskosten op de wijze zijn opgenomen als bedoeld in de ministeriële regeling inzake de plankosten en de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro. Ondermeer gaat het dan om planontwikkelingskosten die worden toegeedeeld aan parkmanagement en glasvezelnetwerk en de reeds bestede planontwikkelingskosten.</p>	<p>hanteert de gemeente de plankostenscan zoals die toegankelijk is via de website van het ministerie I en M.</p>
1.42	<p>Reclamanten stellen dat in het exploitatieplan wordt aangegeven dat er een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Volgens reclamanten ontbreekt de betreffende analyse ontbreekt echter, waardoor dit aspect voor exploitanten niet te toetsen is.</p>	<p>Er is slechts een quickscan naar planschade uitgevoerd om daarmee te onderzoeken welke omliggende eigenaren een recht op planschade zouden kunnen hebben. Op basis van deze inventarisatie is vervolgens een risicobudget in de exploitatieopzet bepaald. Exploitanten dienen bij de uitwerking van de plannen een nadere planschadeanalyse te maken. De uitkomst van deze nadere planschadeanalyse wordt meegenomen bij de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan.</p>
1.43	<p>In relatie tot de kosten uitgezet in de tijd merken reclamanten het volgende op: Er wordt volgens reclamanten verwezen naar tabel D (bijlage 4) van het exploitatieplan. Deze bijlage geeft een overzicht van de kosten op hoofdzaken. Omdat volgens reclamanten een specificatie en een motivering van nut en noodzaak van de opgevoerde kostensoorten ontbreekt (bijvoorbeeld kostenpost E004: tijdelijke verharding) en er evenmin een kaart bij het exploitatieplan gevoegd is waarop de beoogde inrichting wordt weergegeven, is het volgens reclamanten voor exploitanten niet mogelijk om de hoogte van de kosten te toetsen op realiteitsgehalte. Gelet op het detailniveau van de opgenomen bedragen gaan reclamanten er vanuit dat die zijn gebaseerd op een hoeveelhedenanalyse van het ruimtegebruik, in combinatie met de bij de gemeente gebruikelijke eenheidsprijzen. Reclamanten stellen dat omdat in het voorgaande is aangegeven dat een aantal kostenposten niet of in mindere mate ten laste mogen komen van de Drechthoek II aanpassing van de exploitatieopzet</p>	<p>De gehanteerde plankostenscan is gebaseerd op in Nederland algemeen aanvaarde kengetallen. De plankostenscan is uitgevoerd op basis van het schetsontwerp zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan. Na het opstellen en aanvaarden van het Inrichtingsplan Openbare Ruimte dient een actualisatie van deze plankosten plaats te vinden en meegenomen te worden in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan.</p>

	noodzakelijk is.	
1.44	<p>In relatie tot het exploitatieplan hebben reclamanten ook nog een aantal opmerkingen over het taxatierapport. Reclamanten stellen dat de taxateurs de objecten van de eigenaren Knelange en Vernooij niet, zoals het hoort, van binnen en buiten deugdelijk hebben opgenomen, doch hebben volstaan met een taxatie vanaf de openbare weg. Als illustratie hiervan halen reclamanten dat de algehele onderhoudstoestand van Oosterweg 7 als matig wordt beschouwd. Reclamanten stellen dat nimmer aan de eigenaren is gevraagd is om hun medewerking aan een opname te verlenen. Reclamanten stellen dat de taxateurs dan wellicht tot een andere conclusie gekomen zouden zijn.</p> <p>Voorts is volgens reclamanten alleen gekeken naar de kadastrale uittreksels. Naar de mening van reclamanten kan er op basis hiervan geen sprake zijn van een reële taxatie van hun eigendommen.</p> <p>In de taxatie wordt volgens reclamanten evenals in het Exploitatieplan gerekend met een jaarlijkse stijging van de kosten van 2% en een stijging van de opbrengsten met 1%. Reclamanten vragen zich af waarom niet is aangenomen dat de toename van de opbrengsten tenminste gelijke tred houdt met de toename van de kosten.</p> <p>Meer in zijn algemeenheid merken reclamanten op, dat uiteindelijk is gekozen voor de zogenaamde residuele grondwaarde berekening, doch dat hierbij volgens reclamanten irrealistische uitgangspunten zijn gehanteerd voor de opbrengst en de kosten. Reclamanten stellen dat de in het exploitatieplan gehanteerde kosten en opbrengsten overduidelijk bepalend zijn geweest voor de uitkomst van de taxaties van de inkoopwaarde van de grond. Reclamanten stellen dat de opbrengsten van de uitgifte daarbij zowel bij de taxatie als het Exploitatieplan te laag zijn geraamd en de kosten (in relatie tot een marktconforme benadering) van veel te hoog.</p>	<p>Het taxatierapport zoals bijgevoegd bij het exploitatieplan is uitgevoerd door een erkend en beëdigd taxateur. Gemeente stelt daarom wijze van uitvoering van deze taxatie niet ter discussie. Bovendien is doel van de taxatie niet om tot een prijs te komen van het onroerend goed. De taxateur heeft een inbrengwaarde bepaald conform de eisen uit de Wro en Bro.</p> <p>De taxatie is uitgevoerd op basis van de eigendomspercelen.</p> <p>De gehanteerde percentages komen overeen met de percentages die de gemeente hanteert bij grondexploitaties. Het college heeft eerder in 2012 deze percentages vastgesteld op advies van de accountant.</p> <p>In het exploitatieplan zijn begrotingen opgenomen van de te verwachten kosten en te verwachten opbrengsten. De bepaling van de kosten zijn door een civiel deskundige verricht op basis van reële kengetallen en op basis van uitgangspunten in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan en Leidraad Inrichting Openbare Ruimte. De opbrengsten zijn bepaald aan de hand van vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen. Op basis van een comparatieve studie is de grondprijs opgenomen en vermenigvuldigd met de uitgifbare oppervlakten.</p>
2	<b>Reclamanten 2</b>	
	Zienswijze 2 is geheel identiek aan zienswijze 1 uitgezonderd onderstaande	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de

	punten	afwijkende punten worden hieronder behandeld.
2.1	<p>Met betrekking tot het wegbestemmen van de tuinbouwgronden merken reclamanten op dat voor het noordelijk perceel geldt dat dit voor een groot deel bestemd is als water, waarmee de gronden van reclamanten op een zeer ongelukkige wijze worden verkaveld. Zij gaan daar elders in deze zienswijze ook nog nader in.</p> <p>Reclamanten kunnen op zichzelf wel instemmen met het idee om op hun tuinbouwgronden een bedrijventerrein te realiseren, maar constateren dat door de wijze van bestemmen veel onnodige belemmeringen worden opgeworpen, met name door dat er infrastructurele voorzieningen worden gepland die volgens reclamanten niet nodig zijn voor dat bedrijventerrein en door de voorziene waterberging in het plangebied.</p>	Zie beantwoording zienswijzen 1.5 (laatste blokje) en 2.3.
2.2	<p>Reclamanten stellen dat uit het exploitatieplan blijkt dat de gemeente er voor de openbare ruimte er vanuit gaat dat zij deze gronden uiteindelijk in handen krijgt. De in het exploitatieplan in artikel 3 neergelegde regeling gaat volgens reclamanten veel verder dan alleen kostenverhaal. Zij gaan hierop nader in bij de zienswijze op het exploitatieplan.</p>	Zie beantwoording zienswijzen 1.23 tot en met 1.28.
2.3	<p>Reclamanten wensen geen waterberging op hun gronden, althans niet in deze omvang. Verder vinden zij dat de hoofdinfrastructuur qua kosten niet in de mate op hun percelen mag drukken, zoals die nu wel is voorzien.</p>	<p>Kosten voor waterberging drukt evenredig op het gehele exploitatiegebied. Dus de feitelijke locatie van de waterberging maakt voor de financiële situatie per eigenaar niet uit. In geval van zelfrealisatie zullen eigenaren verregaande samenwerking moeten zoeken om het plan te kunnen realiseren. Vandaar dat de gemeente tracht de gronden te verwerven om zodoende te zorgen voor een integrale ontwikkeling en niet de eigenaren onnodig te belasten met deze ontwikkelopgave.</p>
<b>3</b>	<b>Reclamant 3</b>	
3.1	<p>Reclamant woont aan een rustige weg met uitzicht op landelijke bebouwing c.q. agrarische grond (kwekerijen en grasland). Reclamant stelt dat wanneer het voorliggende ontwerpplan daadwerkelijk wordt ingevuld er een onaantoonbare aantasting op zijn woon/leefklimaat gaat plaatsvinden. Dit ondermeer door visuele hinder en schaduw hinder. Reclamant geeft verder</p>	<p>In de huidige situatie is er ter plaatse van Oosterweg 5 een agrarisch bouwblok gelegen. Ter plaatse waren reeds agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. In de nieuwe situatie worden op het voorste gedeelte slechts bedrijven van categorie 1 en op het achterste gedeelte categorie 2 toegestaan. De afstand tussen de woning van reclamant en het reeds aanwezige agrarische bouwblok is circa 29 meter. Binnen dit agrarisch bouwblok</p>

<p>aan als het ware ingeklemd te worden tussen een industrieterrein en een doorgaande provinciale weg. Reclamant voelt zich misleid door de gemeente omdat tijdens eerdere voorlichtingsavonden een geheel andere planologische situatie geschetst zou zijn; de twee bedrijfswoningen die nu op afstand voor de woning van cliënt staan, zouden gehandhaafd blijven. Daarachter zou een nieuwe weg komen met daarachter weer nieuwe bedrijven. Volgens reclamant is dus nu "aangepast"; dit in de zin dat er bedrijfsbebouwing (categorie 1 en 2), met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter op slechts 20 meter van de gevel van de woning van cliënt mogelijk is.</p> <p>Reclamanten stellen dat aanzienlijke schaduwwerking dreigt; en merken op dat hieromtrent geen schaduwberekeningen op de bestaande bebouwing is uitgevoerd. Reclamant vreest voor de schaduwwerking van de nieuwe bedrijfsbebouwing en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.</p> <p>Reclamant stelt dat het nu voorliggende plan gelet op zijn bestaande woonsituatie onaanvaardbaar is. Er is naar zijn mening sprake van een slechte ruimtelijke ordening als het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in deze vorm zou worden vastgesteld. Het agrarisch</p>	<p>zijn reeds gebouwen met een goothoogte van zes meter en een nokhoogte van twaalf meter toegestaan. In de nieuwe situatie wordt dit verlaagd naar een goothoogte van zes meter en een nokhoogte van 10 meter. Reclamant heeft gelijk dat de situatie in het ontwerpbestemmingsplan bedrijfsbebouwing (zij het met een de milieucategorie 1) mogelijk maakt dichterbij de woning van reclamant. Wij lossen dit op door de strook grond tussen de Oosterweg en het bestaande agrarisch bouwblok buiten het bouwvlak van bestemming Bedrijventerrein te laten. De plankaart en de planregels zullen hierop aangepast worden. Op deze wijze wordt er geen bebouwing mogelijk gemaakt dicht bij de woning van reclamant dan nu al het geval is. Op basis van het overgangsrecht mogen de bestaande bedrijfswoningen blijven staan. Reclamant geeft voorts aan aangetast te worden in zijn woon- en leefklimaat in de vorm van visuele hinder. Niemand heeft echter recht op een blijvend vrij uitzicht. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend. Het is namelijk niet uit te sluiten dat er, in de omgeving waar mensen wonen, ontwikkelingen plaats vinden. Bovendien betreft het slechts een gedeeltelijk (en schuin) vrij uitzicht vanwege het mogelijke bouwvolume dat het vigerende bestemmingsplan reeds toestaat op het agrarisch bouwvlak Oosterweg 5. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden, het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant verslechtert niet onaanvaardbaar als gevolg van bestemmingsplan Drechthoek II. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het plan aan te passen.</p> <p>Met de hierboven voorgestelde aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van Oosterweg 5 wordt er geen nieuwe bebouwing dicht bij de woning van reclamant mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar de schaduwwerking is daarmee niet nodig. De toegestane maximale bouwhoogte wordt juist verlaagd van 12 naar 10 meter.</p> <p>Met de hierboven voorgestelde aanpassingen worden geen bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt dichterbij de woning van de reclamant dan nu al mogelijk is. Aan de zijde van de woningen zijn slechts bedrijven met een lage milieucategorie mogelijk. Ook blijft de huidige ruimtelijke invulling van het perceel</p>
---	--

	<p>gebied wordt Bedrijventerrein. De westzijde van dit toekomstige terrein, dus aan de zijde waar reclamant woont, wordt volgens reclamant in het geheel niet landelijk ingepast.</p>	<p>Oosterweg 5 mogelijk door het toestaan van een dienstwoning ter plaatse. Een bedrijf van een lage milieucategorie in combinatie met een bedrijfswoning geeft juist een erg goede overgang van een woonstraat naar een bedrijventerrein. Voorts merken wij op dat de reeds aanwezige (en toegestane) agrarische bedrijven ook al hinder veroorzaken, veelal met hinderniveau dat groter is dan wat op grond van milieucategorie 1.0 en 2.0 is toegestaan.</p>
3.2	<p>Reclamant stelt dat door de gemeente onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. In de plantoelichting wordt aangegeven dat een tekort aan beschikbare bedrijfskavels kan leiden tot een stagnatie in de economische dynamiek van de regio. Reclamant wijst op de huidige economische recessie en dat volgens hem veel bedrijfspanden leeg staan. Reclamant is bang dat voor leegstand wordt ontwikkeld.</p>	<p>Uit het in opdracht van de gemeente uitgevoerde SER-onderzoek en de in 2010 uitgevoerde ondernemersenquête blijkt dat de lokale ruimtevraag circa 3,5 ha betreft. Voorts is er een beperkte leegstand op de bestaande bedrijventerreinen in gemeente Kaag en Braassem. De bestaande bedrijventerreinen zitten nagenoeg vol, om lokale bedrijven te behouden zal dus ruimte geschapen moeten worden. Drechthoek II voorziet in deze lokale behoefte. De economische recessie zal weldegelijk parten spelen bij de uitgeefbaarheid van Drechthoek, echter is dat geen reden om geheel af te zien van de aanleg van het nieuwe terrein. Uit het SER onderzoek blijkt dat Drechthoek II voorziet in een lokale ruimtevraag en die is ondanks de economische recessie aanwezig.</p>
3.3	<p>Reclamant merkt op dat er ook een ontwerpexploitatieplan Drechthoek II ter inzage ligt. Hieruit blijkt ondermeer dat nog niet alle benodigde grond in eigendom van de gemeente is verkregen. Of en in hoeverre de inbrengwaarden van de betreffende huidige eigenaren reëel is, is volgens reclamant de vraag. Idem de aangegeven opbrengsten van gronduitgifte. Reclamant vraagt zich af of de wens van de gemeente in dit kader niet de vader van de gedachte is.</p>	<p>Voor het exploitatieplan heeft gemeente zowel kosten als opbrengsten uitvoerig bestudeerd en in haar opdracht (markt)onderzoek laten doen. De gemeente acht met deze kosten en opbrengsten een realistische ontwikkeling te kunnen bewerkstelligen.</p>
3.4	<p>Het nieuwe plan leidt volgens reclamant tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Voor reclamant is nog niet helder wat de consequenties voor de Oosterweg zullen zijn.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1.7. In aanvulling hierop zal de Oosterweg zelf overeenkomstig het huidige situatie ontsloten blijven op de Burgemeester Bakhuizenlaan. Eventuele nieuwe bedrijven op de adressen Oosterweg 5 en 7 zullen ontsloten worden direct op de 'ontsluitingsweg' en zo geen extra verkeer op de Oosterweg genereren. De mogelijke 'tussenweg' die in het ontwerpbestemmingsplan nog ingetekend stond als Verkeer zal binnen de bestemming Bedrijventerrein getrokken worden. Zie zienswijze 1.9. Op het moment dat het bestemmingsplan T5</p>

	<p>Reclamant stelt dat door de verandering van de directe omgeving van zijn woning een aantasting van zijn rust ontstaat en dus van zijn woongenot. Gezien de geschetste geringe afstand van het nieuwe bedrijventerrein bouwplan tot de woning van reclamant, vreest reclamant geluidsoverlast.</p> <p>Omdat er volgens reclamant ter plaatse inrichtingen tot en met de milieucategorie 4.1. (vgl. ook Staat van Bedrijfsactiviteiten) mogelijk zijn, vreest reclamant stankhinder/fijnstof door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Reclamant stelt dat er sprake is van stankhinder als iemand een onplezierige geur als overlast ervaart. Dit is niet voor iedereen hetzelfde. Toch zijn de meeste mensen het erover eens dat uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval niet lekker ruiken. Stankhinder kan volgens reclamant, bij langdurige blootstelling, gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn verschillende maatregelen mogelijk. Reclamant verzoekt om maatregelen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen. Idem voor wat betreft fijnstof.</p>	<p>in procedure gaat zullen alle gevolgen (luchtkwaliteit, geluid e.d.) van de toename van verkeer in de omgeving opnieuw meegewogen worden. Waar nodig zullen in dat plan maatregelen voorgesteld worden.</p> <p>Met de voorgestelde aanpassingen (zie beantwoording 3.1) zullen geen bedrijfsactiviteiten dichterbij de woning mogelijk gemaakt worden dan de huidige situatie al mogelijk maakt. Het bedrijventerrein is ontworpen aan de hand van zonering. De afstanden zijn gebaseerd op de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Bij deze publicatie hoort een lijst met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Geluid is een van de aspecten waarmee in de betreffende lijst rekening wordt gehouden. Er wordt in het voorliggende plan niet van de richtafstanden afgeweken. Er valt geen ter plaatse van de woning van reclamant geen onaanvaardbare geluidshinder als gevolg van de geplande bedrijvigheid te verwachten.</p> <p>Met de zonering van het bedrijventerrein aan de hand van minimale richtafstanden is ook rekening gehouden met de aspecten geur en stof. De richtafstanden worden niet overschreden, er valt voor reclamanten geen onaanvaardbare hinder te verwachten. Voorts maakt bestemmingsplan Drechthoek ten opzichte van de bestaande situatie geen nieuwe bedrijven zwaarder dan milieucategorie 3.2 mogelijk. Voorts is er bewust voor gekozen het gebied niet aan te duiden als 'gemengd gebied', in dat geval hadden de richtafstanden tussen de gevoelige bestemmingen (woningen) en de bedrijven verkleind kunnen worden. Deze keuze is ondermeer ingegeven met het oog op de woon- en leefkwaliteit ter plaatse van de woning van reclamant.</p>
3.5	<p>Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Reclamant is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.</p> <p>Reclamant stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Volgens</p>	<p>Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning, dan kan een verzoek tot planschade bij de gemeente worden ingediend. Het betreft een aparte procedure, waarbij wordt beoordeeld of planschade wel of niet door de gemeente dient te worden toegekend.</p> <p>In het bij het bestemmingsplan horende exploitatieplan is rekening gehouden met eventuele planschadeclaims. Uit deze analyse is niet gebleken dat de te verwachten planschadeclaims het plan onhaalbaar zou</p>

	reclamant een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.	maken.
3.6	Reclamant stelt dat de gemeente volgens de wet een goede ruimtelijke ordening dient na te streven. Dit houdt volgens reclamant onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties voor nieuwe bedrijventerreinen.	Uit het SER-onderzoek en de ondernemersenquête blijkt dat er in Leimuiden behoefte is aan de uitbreiding van het beschikbare oppervlakte van bedrijventerreinen.
<b>4 Reclamant 4</b>		
	Zienswijze 4 is inhoudelijk geheel identiek aan zienswijze 3	Voor de beantwoording van zienswijze 4 wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3
<b>5 Reclamant 5</b>		
5.1	<p>Reclamant stelt dat de (volgens haar) ongedateerde beantwoording naar aanleiding van haar inspraakreactie haar zeer verwonderd heeft.</p> <p>Reclamant stelt dat op de meest essentiële zaken is niet ingegaan.</p> <p>Reclamant is het oneens met de beantwoording waarin B &amp; W stelt dat het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Oosterweg een verbetering is t.o.v. de huidige situatie. Reclamant merkt op meer verkeer langs de voordeur en uitzicht op een industrieterrein waar tot 12 meter hoog gebouwd mag worden geen verbetering is ten opzichte van een uitzicht op een agrarisch gebied: de Vriezeloopse polder.</p> <p>Reclamant vraagt zich af waarom B&amp;W een dergelijke "verbetering" niet ergens in Roelofarendsveen plant. Zij stelt dat er wellicht plaats in Braassemmerland is en dat het plannen van een industrieterrein daar de financiële problemen van de gemeente zou kunnen verminderen.</p>	<p>Wij hebben u op 19 november 2012 een gedateerde beantwoording op uw inspraakreactie inzake het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden.</p> <p>Wij menen dat wij in de beantwoording van de inspraakreacties voldoende op uw reactie zijn ingegaan.</p> <p>Het bestemmingsplan (zeker met de aanpassing beschreven in de beantwoording in zienswijze 3.1) is wat betreft het mogelijk maken van bebouwing in de directe nabijheid van de woningen aan de Oosterweg een kleine verbetering ten opzichte van hetgeen conform het vigerende bestemmingsplan al is toegestaan op het agrarisch bouwvlak Oosterweg 5. Dat deze mogelijkheden tot op heden niet volledig zijn benut doet hier in planologisch-juridische zin niets aan af. Voorts merkt reclamant op dat de bewoners van de Oosterweg het vrije uitzicht ontnomen wordt. Niemand heeft echter recht op een blijvend vrij uitzicht. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend. Het is namelijk niet uit te sluiten dat er, in de omgeving waar mensen wonen, ontwikkelingen plaats vinden.</p> <p>In Roelofarendsveen is betrekkelijk recentelijk bedrijventerrein Veenderveld tot stand gekomen. Dit bedrijventerrein zit nu nagenoeg vol. Het ontwikkelen van de gronden van Braassemmerland als bedrijven terrein is zowel stedenbouwkundig, milieutechnisch als planeconomisch volstrekt onrealistisch. De keuze voor ontwikkeling van bedrijventerrein Drechthoek II wordt gemotiveerd op basis van het SER-onderzoek en de</p>



		<p>ondernemersenquête. Hieruit blijkt dat er in Leimuiden vraag is naar nieuw uit te geven bedrijventerrein. Voorts zijn de gronden op grond van het provinciale Streekplan en de Verordening Ruimte en de gemeentelijk Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie al geruime tijd aangewezen als een locatie waarop uitbreiding van bedrijventerrein wenselijk is.</p>
5.2	<p>Reclamant stelt dat er geen noodzaak is voor het plannen c.q. uitbreiden van industriegebied in Leimuiden. Reclamant stelt dat er juist veel te koop staat. Reclamant geeft hier van voorbeelden in een aparte bijlage. Reclamant stelt dat het opofferen van goede landbouwgrond en het open landschap voor nog meer industrieterreinen niet van deze tijd is.</p> <p>Reclamant stelt voorts dat uitbreiding van het industrieterrein in Leimuiden zal leiden tot meer leegstand en verpaupering. Reclamant stelt dat bewoners van Leimuiden niet zitten te wachten op nog meer verpaupering en verwijst daarbij naar de ontwikkelingen rond het dorpshart. Volgens reclamant wordt de indruk gewekt dat Leimuiden planologisch een afvalputje is.</p>	<p>De voorbeelden die reclamant noemt komen in veel gevallen qua bestemming niet in aanmerking voor nieuwe bedrijven. Scholen en bankgebouwen hebben een maatschappelijke of een kantoorbestemming. De gemeente Kaag en Braassem ziet liever bedrijven zoveel mogelijk uit de dorpskernen verhuizen. Scheiding van wonen en werken voorkomt hinder en gevaar en geeft bedrijven meer ruimte om hun bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. Dicht bij woningen zijn slechts bedrijven met een lage milieucategorie mogelijk, met het realiseren van Drechthoek II wordt bedrijven de ruimte geboden om doormiddel van nieuwbouw zodanig te bouwen dat de bedrijfspanden optimaal aansluiten bij de gewenste bedrijfsvoering. Het geplande bedrijventerrein Drechthoek II ligt binnen de 'rode contour' uit de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, de locatie Drechthoek II is nadrukkelijk aangewezen voor de realisatie van bedrijventerrein. De ligging van de 'rode contour' is zorgvuldig afgewogen, op enkele locaties wordt de uitleg van bedrijventerreinen mogelijk gemaakt, op alle andere plekken is de uitleg van bedrijventerreinen (en andere stedelijke functies) uitgesloten. Door dit systeem is het behoud van het open landschap en de aanwezige landbouwgronden voldoende verzekerd. Voorts kan er ter plaatse bezwaarlijk gesproken worden over een open landschap, Drechthoek II is aan drie zijden omgeven door hoge dijklichamen en bebouwingslinten (Burgemeester Bakhuizenlaan, Oosterweg en Waaier).</p> <p>Op elk bedrijventerrein is een bepaalde leegstand. Deze frictieleegstand wordt onder andere veroorzaakt door verhuisbewegingen en is noodzakelijk om een doorstroming mogelijk te maken. Uit het SER-onderzoek blijkt dat er geen structurele leegstand is op bedrijventerreinen in de gemeente Kaag en Braassem. Door het stedenbouwkundig plan en de ruime opzet van het plan wordt er juist een hoogwaardig en aantrekkelijk bedrijventerrein gecreëerd, van verpaupering</p>

		door het plan is geen sprake Het bedrijventerrein Drechthoek biedt juist mogelijkheden om bedrijven uit de dorpskernen uit te plaatsen en op deze wijze de ruimtelijke kwaliteit in de woongebieden te verbeteren. De opmerking dat Leimuiden een planologisch afvoerputje is laten wij voor rekening van reclamant.
5.3	Reclamant stelt dat de werkloosheidcijfers van de kern Leimuiden al tientallen jaren laag zijn ten opzichte van de landelijke cijfers. Volgens reclamant komt dit door de nabijheid van Schiphol en overige bedrijven in de Haarlemmermeer alsmede de veiling in Aalsmeer. Volgens reclamant zou er ook gekeken moeten worden over de grens van Zuid-Holland voor wat betreft de behoefte aan bedrijven terreinen. In de gemeenten Haarlemmermeer en Aalsmeer is volgens reclamant ook forse leegstand. Reclamant merkt op dat wat haar betreft het argument dat dit een ander bedrijfssegment zou betreffen niet opgaat. Reclamant wijst voorts op de vele inwoners van Alphen aan de Rijn die nu al werken bij Sushi Ran terwijl er volgens reclamant ook in Alpen aan de Rijn voldoende bedrijfsgebouwen leeg zouden staan.	Een lage werkloosheid is geen reden om geen stappen te ondernemen om dit zo te houden. Ook voor de toekomst dient een goede werkgelegenheid veiliggesteld te worden. Op basis van de rapportage over de toepassing van de SER-ladder (SER-onderzoek) blijkt dat er zowel lokaal als regionaal vraag is naar bedrijventerrein. Er zijn geen andere harde plannen voor bedrijventerreinen in Kaag en Braassem. De bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Kaag en Braassem (bv. Veenderveld) zitten nagenoeg vol. Bedrijven met uitbreidingswensen kunnen hiervoor op het moment niet (of moeilijk) terecht in Kaag en Braassem. Uit de ondernemersenquête blijkt een lokale ruimtevraag van 3,5 ha. Het argument dat Sushi Ran ook in Alphen aan de Rijn gevestigd zou kunnen zijn is niet relevant. Sushi Ran heeft ook een positieve invloed op de werkgelegenheid in Leimuiden en de rest van Kaag en Braassem.
5.4	Reclamant stelt dat er geen reden is om het open landschap en agrarische gronden op te offeren voor een industrieterrein. Reclamant stelt dat de opmerking in de toelichting dat het tekort aan bedrijfsterreinen kan leiden tot een stagnatie in de economische dynamiek wijst op een fundamenteel gebrek van kennis over de situatie in Leimuiden.	Zie beantwoording zienswijze 5.2
5.5	Tot slot stelt reclamant de volgende vraag: "Waarom handelt het College van B&W niet in het belang van de belastingbetalende burgers van Leimuiden, maar wel in het belang van de betrokken grondeigenaren/ grondspeculanten/ ontwikkelingsmaatschappijen/ investeerders of andere direct betrokkenen?"	Het college handelt in het algemeen belang. De ontwikkeling van Drechthoek II is ondermeer ingezet met als doelen het behoud en het creëren van werkgelegenheid, het bieden van ruimte aan (lokale) ondernemers en het mogelijk maken van het uitplaatsen van bestaande (hinder en ruimtelijke beperkingen veroorzakende) bedrijven uit de dorpskernen.
<b>6</b>	<b>Reclamant 6</b>	
6.1	Reclamant stelt dat hij thans woont aan een rustige weg (Oosterweg) in een landelijke omgeving met uitzicht op agrarische percelen. Reclamant stelt dat	Zoals reclamant terecht stelt wordt slechts de ontsluiting van bedrijventerrein Drechthoek mogelijk gemaakt. Dit betreft een beperkt aantal verkeersbewegingen (zie 4.2.2

	<p>het ontwerpbestemmingsplan Drechthoek is met name bedoeld om de realisatie van industrieterrein <i>Drechthoek II</i> mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens reclamant het directe gevolg dat zijn woning min of meer zal worden 'ingeklemd' tussen de Provinciale weg (N207) en een industrieterrein waar grotendeels bedrijven uit de categorie 3 en 4 kunnen worden gevestigd.</p> <p>Reclamant stelt voorts dat er in het kader van de ontsluiting van het industrieterrein nog plannen met betrekking tot een aan te leggen viaduct nabij de woning van cliënt zijn.</p>	<p>plantoelichting). Wat betreft eventuele overlast van bedrijven is het bestemmingsplan opgesteld aan de hand van een zonering. Deze zonering is opgesteld op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Hierbij gelden een richtafstanden tussen 'gevoelige' bestemmingen (zoals woningen) en bedrijfsbestemmingen met een bepaalde maximale milieucategorie. Door deze werkwijze blijft ter plaatse van de woning van reclamant een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.</p> <p>Bestemmingsplan Drechthoek maakt niet de reconstructie van de N207 mogelijk. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplanprocedure gevolgd worden waartegen de gebruikelijke rechtsmiddelen openstaan.</p>
6.2	<p>Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan is geen rekening gehouden is met de belangen van de bewoners van de Oosterweg. Reclamant stelt dat in het <i>Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Drechthoek II</i> alsmede in de <i>Provinciale Structuurvisie</i> reeds is opgemerkt dat er onderzoek gedaan zal moeten worden naar het verplaatsen van de bestaande woningen aan de Oosterweg. Volgens reclamant is niet gebleken dat er uitvoerig onderzoek is gedaan naar het verplaatsen van de woningen aan de Oosterweg. Het behoeft volgens reclamant nauwelijks betoog dat de verplichting tot het uitvoeren van dergelijk onderzoek niet voor niets in het <i>Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Drechthoek II</i> alsmede in de <i>Provinciale Structuurvisie</i> is opgenomen.</p> <p>Feit is volgens reclamant dat met het ontwerpbestemmingsplan Drechthoek, en de realisatie van Drechthoek II, het woon- en leefklimaat van cliënt op ernstige wijze zal worden aangetast. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan dientengevolge niet kan worden vastgesteld alvorens er een passende oplossing zal worden gevonden voor de bewoners aan de Oosterweg.</p>	<p>In een vroegtijdig stadium van de planvorming is onderzoek gedaan naar het eventueel amoveren van woningen langs de Oosterweg. De kosten van een dergelijke operatie zijn noch binnen plan noch door de algemene reserve van de gemeente op te vangen. De provincie Zuid-Holland is in principe voorstander van het verwijderen van woningen langs de Oosterweg, maar heeft aangegeven geen bijdrage hieraan te kunnen leveren. Al met al zijn er onvoldoende financiële middelen beschikbaar. Bovendien bleek uit een rondgang bij bewoners dat een deel van de bewoners langs de Oosterweg daar naar tevredenheid woont waarmee het draagvlak voor volledige amovering van woningen beperkt is.</p> <p>Er is een belangenafweging gemaakt. De verslechtering van het woon- en leefklimaat is tot een aanvaardbaar niveau beperkt door het bedrijventerrein Drechthoek II gezoneerd te bestemmen (zie zienswijze 6.1).</p>
6.3	<p>Reclamant stelt dat het bedrijventerrein zal worden gevestigd op ongeveer 20 meter van zijn woning. Reclamant geeft aan dat dit thans nog gronden zijn met een agrarische bestemming. Reclamant verwacht door de komst van het</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 3.1</p>

	industrieterrein diverse overlast in de vorm van onder meer geluid, stank en een toename van de verkeersdrukke.	
6.4	Reclamant merkt op dat het plan ondermeer voorziet in de realisatie van een zogenaamde 'Ruggengraat' tussen Drechthoek I en Drechthoek II, waarbij er een grote doorgaande weg wordt gecreëerd pal nabij de woning van reclamant. Reclamant wijst op het feit dat er op de Oosterweg diverse gezinnen met kinderen wonen, wiens veiligheid ernstig in het geding zou komen.	Ter plaatse van de 'Ruggengraat' loopt nu reeds de weg 'Waaier' die dient als ontsluiting voor Drechthoek I. In het voorliggend bestemmingsplan is de Waaier eveneens als ontsluitingsweg voor het bedrijventerein bedoeld. Voorts wijzen wij er op dat bestemmingsplan Drechthoek slechts bestemmingen geeft wat betreft het gebruik van (en het bouwen op) bepaalde gronden. De precieze inrichting en eventuele verkeersmaatregelen worden in andere plannen en besluiten geregeld. Het doorgaande karakter van de Waaier zal pas gerealiseerd kunnen worden nadat het bestemmingsplan T5 door de gemeenteraad is vastgesteld en onherroepelijk is.
6.5	Reclamant merkt voorts op dat er in casu onvoldoende onderzoek is gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de ter inzage gelegde stukken wordt aangegeven dat 'het tekort aan bedrijfskavels kan leiden tot stagnatie in de economische dynamiek van de regio'. Reclamant geeft aan dat deze stelling is niet nader onderbouwd. Van een uitvoerig onderzoek naar de behoefte aan een nieuw bedrijfsterrein op deze locatie is volgens reclamant in het geheel niet gebleken. In dit verband merkt reclamant op dat er momenteel veel panden leeg staan, onder meer op het naastgelegen bedrijventerein Drechthoek II	In het kader van de uitgeefbaarheid van de kavels is in opdracht van de gemeente een zogenaamd SER ladder onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de regionale behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte berekend en vergeleken met het (regionale) aanbod aan bedrijfskavels. Uit dit onderzoek blijkt dat er nog behoefte is aan ca 3,5 hectare bouwgrond.
6.6	Reclamant verwacht dat het vaststellen van het bestemmingsplan zal leiden tot een flink aantal forse planschadeclaims van (onder meer) bewoners aan de Oosterweg. Reclamant vraagt zich af hiermee voldoende rekening is gehouden in het kader van de financiële haalbaarheid van het plan	De hoogte en de toekenning van een planschadeclaim vergen een eigenstandige juridische procedure. De gemeente heeft een onderzoek laten doen naar het risico op planschade en heeft daarvoor een noodzakelijke voorziening opgenomen in de exploitatieopzet. Daarom vormt dit risico geen belemmering voor de economische uitvoerbaarheid van de plannen.
<b>7</b>	<b>Reclamant 7: Hoogheemraadschap van Rijnland</b>	
	Het hoogheemraadschap merkt op dat over het plan is uitgebreid vooroverleg gevoerd tussen ambtenaren van de gemeente en het hoogheemraadschap. De meeste punten zijn in het plan verwerkt. Het hoogheemraadschap stelt dat het aspect waterkering ontbreekt	Wij onderschrijven de zienswijze van het hoogheemraadschap. Wij nemen de zienswijze in zijn geheel over. Ter plaatse van de kern- en beschermingszones zal de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering worden toegevoegd. De plankkaart, de planregels en de plantoelichting zullen hierop

	<p>echter in het plan.</p> <p>De Burgemeester Bakhuizenlaan ligt aldus het hoogheemraadschap op een waterkering. De weg ligt buiten het plangebied, maar de keurzone van de waterkering beslaat een groter gebied, tot voorbij de sloot onderaan het talud en dus in het plangebied. De versteviging van deze waterkering is ter sprake gekomen in het vooroverleg. Daarbij is geconcludeerd dat de in het bestemmingsplan beoogde waterpartij geen belemmering vormt. Het hoogheemraadschap stelt dat het los daarvan het gebruikelijk is dat de keurzone van de waterkering (kern- en beschermingszone) een gepaste dubbelbestemming krijgt, ongeacht met welke bestemming deze samenvalt.</p> <p>Het hoogheemraadschap hecht er groot belang aan dat de gemeente de planverbeelding op dit punt aanpast.</p> <p>Verder verzoekt het hoogheemraadschap de gemeente het aspect waterkering in de plantoelichting te beschrijven.</p>	<p>aangepast worden.</p>
8	<b>Reclamant 8</b>	
	<p>De zienswijze betreft de bestemming van het perceel Waaier 64 Leimuiden. Reclamant merkt op dat in het ter inzage liggende plan geen mogelijkheid is opgenomen om logiesruimte te realiseren in de bedrijfsruimte.</p> <p>Het schildersbedrijf van reclamant is een opleidingsbedrijf. Hier worden volgens reclamant hoog gekwalificeerde schilders opgeleid. De leerlingen komen uit alle delen van het land. Ook heeft het bedrijf regelmatig personeel uit andere regio's aan het werk en aan hen kan dan een overnachtingruimte aangeboden worden. Reclamant stelt dat dit is om reistijden en files te voorkomen en zo economischer en milieuvriendelijker te werken.</p> <p>Reclamant ziet het als een missie om vakkrachten op te leiden. De mogelijkheid om de leerlingen tijdens de stageperiode overnachting te kunnen bieden wordt door reclamant gezien als een pré om de opleiding te volgen. Reclamant stelt dat deze extra functie, naast de kantoorfunctie, de gebruiksmogelijkheden van het pand vergroot.</p> <p>Reclamant verzoekt de gemeente deze mogelijkheid in het bestemmingsplan Drechthoek op te nemen.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1.18. Drechthoek I is uit het bestemmingsplan Drechthoek 'geknipt', in het ontwerpbestemmingplan maakte Drechthoek I nog wel deel uit van het plangebied, dit is aangepast. Voor het perceel van reclamant verandert er dus niets ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude. Voor de volledigheid vermelden wij dat reclamant heeft op 9 februari 2012 een principeverzoek met vergelijkbare strekking ingediend. Op 1 mei 2012 heeft het college besloten geen medewerking te willen verlenen aan het bieden van logiesmogelijkheden. Er is geen aanleiding om van dit standpunt af te wijken. Voorts merken wij op dat het laten verblijven van mensen op een bedrijventerrein gaat in tegen het principe van functiescheiding. Aan de ene kant geeft functiescheiding garanties dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt, anderzijds wordt er met functiescheiding gezorgd voor dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat (akoestiek, geurhinder, etc.) ontstaat voor personen die eventueel gehuisvest zouden worden op bedrijventerreinen. Een en ander ligt in lijn met artikel 8 lid 2 van de provinciale Verordening Ruimte op basis waarvan geen nieuwe (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen toe gestaan zijn.</p>