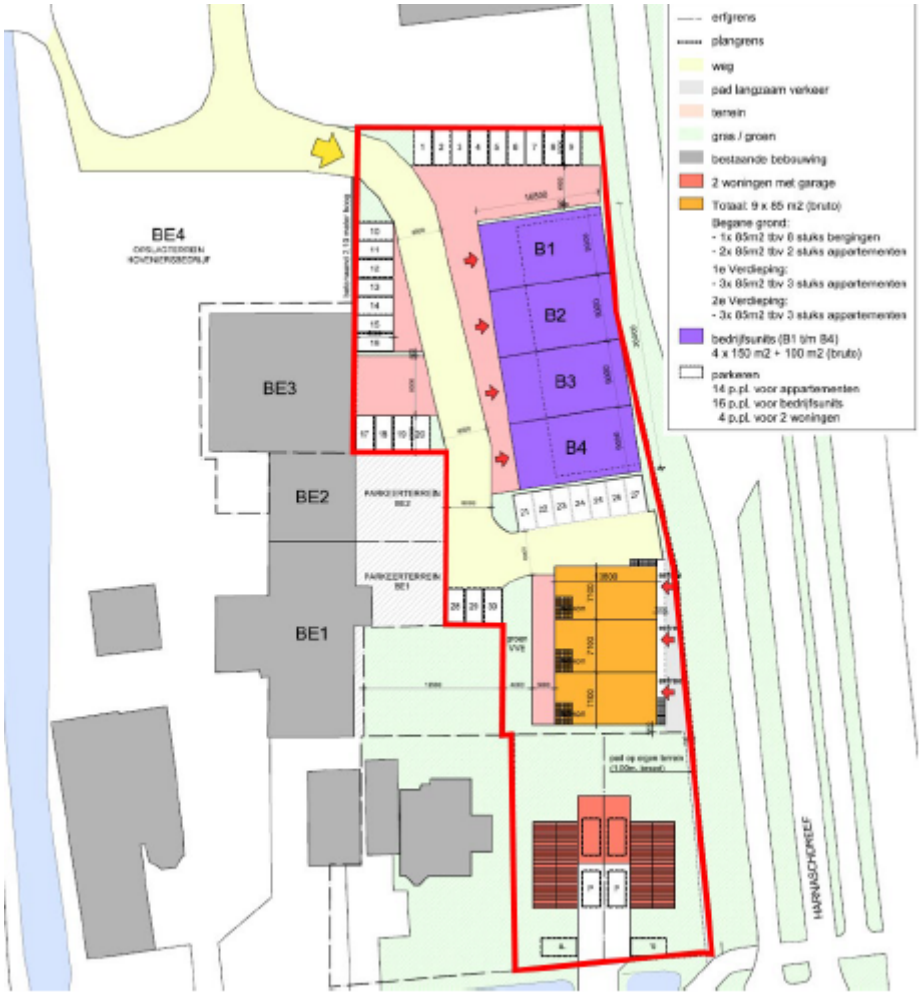
Gemeente Midden-Delfland
Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Woudseweg 130”



Inleiding

Sinds 2016 wordt er met de gemeente overlegd over invulling van het leegstaande kavel naast Woudseweg 130, op de kruising van de Woudseweg en de Harnaschdreef. Voorheen stond hier een kas. Op de locatie vigeert thans het bestemmingsplan 'Lookwest Noord 2013' en de locatie heeft de bestemming 'gemengd-uit te werken'. Omdat het een gedeeltelijke uitwerking van het uitwerkingsgebied betreft, alsmede omdat er meer woningbouwprogramma wordt voorzien dan in de uitwerkingsregels, is gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Het plan omvat 10 woningen en 4 bedrijfsunits. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2 geschakelde woningen langs de Woudseweg en daarachter een appartementengebouw met 8 wooneenheden van ca. 85m2 per stuk.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woudseweg 130" heeft vanaf 2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

1	**Zienswijze 1**	**Beantwoording**
1.1		
	Reclamanten zijn van mening dat realisatie van het ontwerpbestemmingsplan "Woudseweg 130"resulteert in het ontstaan van knelpunten in hun bedrijfsvoering Een integrale visie ontbreekt om een concreet planologisch besluit op te baseren, omdat enkel de gronden gelegen tussen het laatste deel van de Woudseweg voor de A4 en de Harnaschdreef zijn meegenomen in de plannen.	Het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd op een visie op het plangebied. De afgelopen jaren is gebleken dat deze visie niet uitvoerbaar is gebleken. Delen van het gebied hebben hun bestaande functie gehouden, andere delen hebben een andere invulling gehad. De totaalvisie is dus niet uitvoerbaar gebleken. Dat gaf de mogelijkheid om een deelvisie op het plangebied te maken. Dit heeft geresulteerd in de voorgestelde invulling die in dit bestemmingsplan is verwerkt.
1.2		
	Reclamanten stellen zich op het punt dat een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013" ontbreekt. Dit leidt naar hun mening tot het nog van kracht zijn van het bouwverbod van artikel 11.2 van de planregels van vigerende bestemmingsplan. Het College van B&W heeft ten onrechte het ontwerpbestemmingsplan "Woudseweg 130" vastgesteld alvorens een uitwerkingsplan vast te stellen of ter inzage te leggen.	Het uitwerken van bestemming is niet uitvoerbaar gebleken. Daarom is een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt. Deze is vertaald in een nieuw bestemmingsplan. Dit plan is na vaststelling de basis voor omgevingsvergunningen voor bouwen.

1.3		
	Binnen het gebied aangewezen als “Gemengd-Uit te werken” van het bestemmingsplan “Lookwest-Noord 2013” zijn alleen woningen toegestaan “aan de westzijde langs de boezem” ingevolge artikel 11.4 lid 1 sub b. Reclamanten stellen zich op het punt dat enige onderbouwing voor afwijking van dit beleid, door woningen te realiseren op een andere locatie dan deze, ontbreekt.	Het uitgangspunt van de visie die aan de basis van het vigerende bestemmingsplan ligt is dat nieuwe woningen aan de zijde van de Boezem komen. Op deze locatie is reeds bedrijvigheid aanwezig. Door recente inzichten is ervoor gekozen het gebied anders in te vullen. Daarbij zijn de woningen aan de oostzijde gepland. Dit sluit onder andere aan op de nieuwe woonwijk aan de oostzijde van de Harnaschdreef.
1.4		
	Reclamanten menen dat een omgevingsvergunning uitsluitend en alleen kan worden verleend nadat “op zijn minst” een ontwerp van een uitwerkingsplan ter inzage is gelegd ingevolge artikel 11.3 van de planregels van het bestemmingsplan “Lookwest-Noord 2013”.	Er is een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt, die is vertaald in een nieuw bestemmingsplan.
1.5		
	Reclamanten stellen zich op het punt dat de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 niet in acht wordt genomen. Zij betogen dat ten westen van de Harnaschdreef een bedrijfsbestemming is opgenomen in de structuurvisie (§2.4.2.), dat ten onrechte is geconcludeerd in de toelichting op het ontwerp dat de plannen volledig voldoen aan de inhoud van de structuurvisie (§3.3.1.) en dat enige onderbouwing voor afwijking van de structuurvisie ontbreekt.	De Structuurvisie Midden-Delfland 2025 is vervangen door de Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland, als vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2021. De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Deze omgevingsvisie geldt, tot de inwerkingtreding van de omgevingswet, als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en vervangt daarmee de Structuurvisie Midden-Delfland 2025. De omgevingsvisie verschilt op sommige punten van de structuurvisie. Dit is specifiek op het ontwikkelingsgebied het geval, namelijk dat de nieuwe omgevingsvisie de gronden niet meer (volledig) als bedrijventerrein aanwijst (§3.4) en betrekt bij het dorp Den Hoorn. De omgevingsvisie spreekt ook van een zo zacht mogelijke overgang tussen bedrijvigheid en wonen (§3.4.5), waartoe deze ontwikkeling dient en in voorziet.
1.6		
	Reclamanten stellen zich op het punt dat ten onrechte geen rekening is gehouden met, en geen beoordeling is gegeven door B&W over, het feitelijk bestaande gebruik door de aanwezige	In de toelichting is inderdaad per abuis niet ingegaan op het bedrijf Kleijweg Hoveniers B.V. Voor een hoveniersbedrijf geldt op basis van de VNG-publicatie zoals aangegeven een richtafstand van 50 meter

	bedrijven en dat het huidige gebruik onder een omgevingsvergunning dan wel het overgangsrecht ingevolge artikel 22.2.1. van de planregels van het BP “Lookwest-Noord 2013” valt. In het speciaal betreffende Kleijweg Hoveniers B.V. is er volgens reclamant onvoldoende rekening gehouden met het feitelijk bestaande gebruik omdat volgens reclamant dit bedrijf al bijna 40 jaar ‘onafgebroken en op nagenoeg dezelfde manier’ is uitgebaat. Omdat dit een hoveniersbedrijf betreft geld hiervoor milieucategorie 3.1, resulterend in een richtafstand van 50 meter in plaats van de in de toelichting aangenomen 10 meter.	tot een rustige woonwijk. Het projectgebied kan echter gekenmerkt worden als gemengd gebied. In dat geval worden richtafstanden met een afstandsstap minder. De richtafstand wordt in dat geval 30 meter. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan, omdat de afstand tot van het appartementengebouw tot de gronden van het hoveniersbedrijf 45 meter bedragen. Voor de woning zijn deze afstanden korter. Echter, tussen de woningen en het hoveniersbedrijf staat de bestaande woning Woudseweg 130. Deze woning is daarmee al beperkend en maatgevend voor de activiteiten van het hoveniersbedrijf.
1.7		
	Reclamanten stellen zich op het punt dat onderzoek naar richtafstanden niet, alsdan alleen theoretisch, is uitgevoerd, dat richtafstanden onjuist zijn bepaald en dat wanneer wel juist bepaald er niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Reclamanten betogen dat richtafstanden moeten worden bepaald vanaf de grens van het perceel of vanaf de plaats waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en niet vanaf de plaats van de bedrijfsgebouwen.	De richtafstanden worden inderdaad bepaald vanaf de grens van het bedrijfsperceel. De toelichting zal daarop worden verduidelijkt.
1.8		
	Reclamanten stellen zich op het punt dat er niet, alsdan onvoldoende onderzoek is verricht (en een beoordeling gemaakt hierop) naar verkeersafwikkeling op het gedeelte van de Harnaschdreef dat geen gebiedsontsluitingsweg is. Op dit achterliggende gedeelte van de Harnaschdreef komen ter bevoorrading van de verschillende bedrijven omvangrijke vrachtwagens welke een haakse bocht om moeten.	Het uitgangspunt van het plan is dat in het plangebied kleinschalige bedrijfsunits komen. Dit zijn units waar weliswaar levering plaatsvindt, maar waar in principe geen vrachtwagens komen. De levering wordt uitgevoerd met bestelwagens. Daarmee heeft deze weg voldoende capaciteit.
Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De paragraaf bedrijven en milieuzonering is aangevuld.	

2	Zienswijze 2	Beantwoording
2.1		
	Reclamant is van mening dat realisatie van het ontwerpbestemmingsplan “Woudseweg 130”, ter inzage gelegen van onevenredig nadelig is en in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Reclamant stelt dat niet, althans onvoldoende, rekening wordt gehouden met de belangen van zijn client. Hiertoe wordt aangevoerd dat er voor publicatie van het ontwerp bestemmingsplan geen contact en/of overleg heeft plaatsgevonden, noch dat zijn belangen zijn meegewogen. Client is met een reeds uitgewerkt plan geconfronteerd. Dit terwijl het College van B&W op de hoogte is van de wens van client om zijn onderneming uit te breiden op het achterliggende perceel. Dit is voor de bedrijfsuitbreiding noodzakelijk.	In het voortraject is in het kader van de inspraak door de initiatiefnemer gesproken met de belanghebbenden. Op 30 januari 2021 heeft daartoe een informatief overleg met cliënt plaatsgevonden. In dat overleg is overigens niet gesproken over een gewenste uitbreiding met een bedrijfshal.
2.2		
	Client heeft het perceel gekocht met als doen zijn onderneming uit te breiden en een bedrijfsloods te plaatsen. Het college heeft niet akkoord willen gaan met de plannen, kennelijk vanwege de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.	Voor het plangebied geldt een uit te werken bestemming. De eventuele bouw van een bedrijfsloods is ook daarmee in strijd. Het college heeft het initiatief niet bij voorbaat afgewezen, maar wil dit wel beoordelen op basis van het voornemen. Dit initiatief loopt immers al langer. Na afronding van dit dossier kan gekeken worden in hoeverre een bedrijfsloods op het perceel inpasbaar is.
2.3		
	Het ontwerp bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid. Zijn cliënt wordt ernstig beperkt zal worden in zowel zijn woongenot als zijn (beoogde) bedrijfsmatige activiteiten op het achtergelegen perceel.	Het college is van mening dat sprake is van een goede voorbereiding. Reclamant maakt niet concreet waarom sprake is van aanzienlijke belemmering van het woongenot en de bedrijfsmatige activiteiten.
2.4		
	Reclamant is van mening dat de beoogde bouw in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat ter plekke geen goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.	In het ontwerp bestemmingsplan is gemotiveerd waarom ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden. Hiertoe zijn onder andere een aantal onderzoeken uitgevoerd. Reclamant maakt niet concreet waarom geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2.5		
	Reclamant stelt zich op het punt dat het appartementencomplex aantoonbaar en in het geheel niet past op de locatie. Naar mening van de reclamant omdat er in de directe omgeving geen andere bouwwerken zijn gesitueerd, waardoor niet kan worden gesteld dat het plan past in de directe omgeving. Dit bezwaar zou weggenomen kunnen worden door het appartementencomplex te situeren aan de noordzijde van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat sprake zal zijn van inbreuk op de privacy van cliënt.	De Woudseweg is een oorspronkelijk lint. De bebouwing aan dit lint heeft een relatief kleine korrel en is bovendien opgericht in 1 tot bouwlagen met een kap. Het achtergebied kent een andere bebouwingsstructuur; hier staan bedrijfsgebouwen met een groter bouwvlak en een grotere bouwhoogte. Op het bedrijventerrein is langs de Harnaschdreef op basis van het bestemmingsplan een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Aan de overzijde van de Harnaschdreef ligt een woonwijk, die zich kenmerkt door de toepassing van bouwstroken. Het plangebied ligt dus op de overgang van een (historisch) lint met een kleinschalig karakter en een nieuwe structuur met een grotere schaal. Het appartementengebouw staat aan de Harnaschdreef. Samen met het bedrijfsgebouw wordt een overgang gemaakt van de korrel en schaal aan het lint naar de grootschaligheid van het gebied rond de Harnaschdreef. Daarmee is sprake van een verantwoorde inpassing.
2.6		
	Reclamant stelt dat in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte geconcludeerd is dat er geen belemmering is voor bestaande bedrijven. Dit wordt ook niet gemotiveerd.	In de toelichting is in paragraaf 4.5 aandacht besteed aan de aanwezigheid van de bestaande bedrijven. Uit deze analyse blijkt dat kan worden voldaan aan de richtafstanden. Daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering. De ontwikkeling leidt dus niet tot beperkingen voor de bedrijven.
2.7		
	Reclamant stelt zich op het punt dat er geen goede aansluiting is tussen de woning van client op nummer 130 en de twee te realiseren geschakelde woningen, omdat het bestemmingsplan deze niet op dezelfde voorgevelrooilijn plaatst als nummer 130.	De bestaande woning Woudseweg 130 ligt vrij ver achterop het perceel. Er is daarom gekozen om de voorgevel wat naar voren te leggen. Dit sluit onder aan op de rooilijn van Woudseweg 132a en op grotere schaal op de rooilijn van de bebouwing aan de andere zijde van de Harnaschdreef. Hier is ook sprake van een rooilijn die dichter op de weg ligt.
2.8		
	Reclamant stelt zich op het punt dat er “gegronde vrees” is dat zijn woning minder waard zou worden indien het huidige plan kan worden uitgevoerd.	Indien reclamant van mening is dat sprake is van planschade, kan daartoe na vaststelling een planschadeverzoek ingediend worden bij het college.

2.9		
	Reclamant stelt zich op het punt dat het plan onevenredige nadelige effecten heeft op het verkeer rondom de planlocatie in zowel drukte als veiligheid.	Aan het aspect verkeer is aandacht besteed in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het plan qua verkeersafwikkeling inpasbaar is. Er wordt niet gemotiveerd waarom dat niet zo is.
Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan	