Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Registratienummer : 293734
Onderwerp : Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Binnenterrein BM Singel"

1. Inleiding

Vanaf 21 oktober 2022 lag het ontwerpbestemmingsplan "Binnenterrein BM Singel" zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen naar aanleiding van dit plan. Een schriftelijke zienswijze kan alleen elektronisch worden ingediend door middel van een e-formulier. De gemeente Midden-Delfland heeft e-mail niet opengesteld als communicatiemiddel voor zienswijzen.

In totaal zijn er binnen de termijn twee zienswijzen ingediend.

2. Ambtshalve wijzigingen

A. De verwijzingen in artikel 4.7.2 en artikel 4.7.4 naar respectievelijk artikel 22 lid 3.2.1 en artikel 22 lid 3.2.3 zijn niet juist. In de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan zullen de juiste verwijzingen opgenomen worden.
B. Artikel 13, sub d, zal uit de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan geschrapt worden. Namelijk, het aspect parkeren wordt niet meer geregeld via de bouwverordening.
C. Artikel 16 van de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan zal geschrapt worden. Namelijk, onderhavig bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsbevoegdheid.

3. Conclusies n.a.v. ingekomen zienswijzen

1. Aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:
   - Nadere onderbouwing verkeersgeneratie
   - Nadere omschrijving gewenste bedrijvigheid
2. Aanpassing regels en verbeelding van het bestemmingsplan:
   - toevoegen dubbelbestemming waterstaat-waterkering
3. Ambtshalve wijzigingen

4. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

De zienswijzen worden kort samengevat weergegeven en vervolgens puntsgewijs voorzien van een conclusie. De samenvatting van de zienswijzen heeft niet tot doel de oorspronkelijke inhoud hiervan te vervangen.

Indiener 1
Deze indiener is een van de bewoners van de woningen gelegen in de directe omgeving van het plangebied.

<u>Inhoud algemeen</u>
Indiener is blij met de ontwikkelingen achter hun woningen, maar maakt zich wel zorgen over enkele zaken. Daarnaast wijst indiener de gemeente op het feit dat in het huidige bestemmingsplan de tussen de woning gelegen bedrijven met name lokaal, kleinschalige bedrijven mogen bevatten, en ziet dit niet terug in het voorgelegde bestemmingsplan.

a) Veiligheid
Indiener geeft aan dat de in- en uitrit naar het binnenterrein onoverzichtelijk is. Het verkeer kan niet of moeilijk de voetgangers op de stoep zien. De bewoners geven aan zich hier zorgen over te maken. Indiener geeft aan dat in een verslag van de bezwaarschriftencommissie zaken 2019/36 tm 39 is te lezen dat de gemeente bereid is te kijken naar een betere oplossing voor de

verkeersveiligheid. Daarnaast geeft indiener nog aan zich zorgen te maken over de verkeersdrukte, en vraagt de gemeente dit in getallen uit te drukken in het bestemmingsplan.

b) Parkeren
Indiener stelt dat de BM Singel in de huidige situatie al parkeerplekken tekort komt. Indiener stelt dat de parkeervraag van de nieuwe situatie niet opgelost lijkt te kunnen worden op eigen terrein, waardoor dit probleem zich ook zal verplaatsen naar de BM Singel. Daarnaast geeft de indiener nog een tip om parkeervakken te markeren.

c) Impact nieuwe gebouwen/woningen op bestaande omgeving
indiener vraagt bij eventuele verbouwingen/aanpassingen aan de bedrijfsgebouwen om het geschikt te maken voor woningen strikt de geldende regelgeving in acht te nemen. Indiener wijst hierbij op de eigen in het bouwbesluit, geluid, daglichttoetreding, privacy, etc. En dan met name in relatie tot de omliggende woningen.

Beantwoording
Het is positief om te lezen dat de bewoners op zich blij zijn met de ontwikkelingen achter hun woningen. De opmerking over de nu toegestane bedrijvigheid in relatie tot de toekomstige bedrijvigheid wordt meegenomen in het aangepaste bestemmingsplan dat voor vaststelling terinzage zal gaan.

a) *Veiligheid*
De gemeente heeft de situatie onlangs beoordeeld en is bereid er werk van te maken om de uitrit veiliger te maken. Dit zal in overleg met de omwonenden gebeuren. De gemeente kan overigens niet uit het genoemde verslag van de bezwaarschriftencommissie herleiden dat zij iets heeft toegezegd over de verkeersveiligheid. Desalniettemin is de gemeente bereid hier werk van te maken.

Over de verkeersgeneratie heeft de gemeente inderdaad tijdens de informatieavond toegezegd dit in getallen uit te drukken. Later bleek echter dat dit voor de bedrijvigheid lastig uit te drukken is aangezien de absolute verkeersbewegingen van de huidige en nieuwe situatie niet exact te benaderen zijn. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast, om zo meer duidelijkheid te scheppen.

b) *Parkeren*
Voor de oude functie is de parkeerbehoefte tien parkeerplekken (pp) en zijn er vier pp op eigen terrein. Dit is in 2019 vergund, wat impliceert dat er met toestemming altijd zes pp buiten eigen terrein zijn ingenomen. In de nieuwe situatie is de parkeerbehoefte 9 pp waarvan er zes op eigen terrein worden gerealiseerd en dus nog maar drie plekken in de openbare ruimte worden ingenomen. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen omdat de parkeerbehoefte van de oude functie mag worden verrekend met de parkeerbehoefte van de nieuwe functie.
Met andere woorden: de toepassing van de Nota parkeernormen veronderstelt dat een deel van de parkeerbehoefte altijd buiten eigen terrein is ingevuld. Dat is een historisch ‘recht’, waarop het verslag van de informatieavond doelt.

De 6 pp op eigen terrein zijn in ieder geval genoeg voor de te realiseren woonfuncties. De 3 pp die volgens de norm nodig zijn voor de werkplaats, zullen in werkelijkheid niet allemaal (en minder vaak) gebruikt worden. Tevens is in de huidige invulling van het bestemmingsplan de eigenaar van de werkplaats tevens de bewoner van het woonhuis. De behoefte om buiten het eigen terrein te parkeren zal hierdoor minder zijn omdat het woonhuis en de bedrijvigheid een gedeelde parkeerbehoefte hebben. Het verkeer wat buiten het eigen terrein parkeert, zal voornamelijk zakelijk verkeer zijn. Dit zal beperkt blijven tot doordeweeks tijdens kantooruren.

Verder neemt de gemeente de tip van de indiener om parkeervakken te markeren ter kennisname aan. Dit zal niet in het bestemmingsplan worden geborgd. Wel is de tip meegegeven aan het team Beheer openbare ruimte.

c) *Impact nieuwe gebouwen/woningen op bestaande omgeving*
Bij eventuele verbouwingen/aanpassingen aan de bestaande gebouwen dient inderdaad, zoals de indiener stelt, de geldende regelgeving in acht te worden genomen. Dit wordt zoals gebruikelijk door de gemeente getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de desbetreffende bouwactiviteit. Ingediende plannen die niet voldoen aan landelijke wet- en regelgeving omtrent bouwbesluit, geluid, daglichttoetreding e.d. zullen niet worden vergund. Bij de beoordeling van de huidige ontwikkelplannen is gebleken dat dit geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de omwonenden.

Conclusie
De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting voor wat betreft de aspecten verkeersgeneratie, en gewenste bedrijven tussen de woningen; namelijk lokaal en kleinschalig.

Indiener 2
Deze indiener is het Hoogheemraadschap van Delfland.

Inhoud
De zienswijze van de indiener heeft betrekking op het gebrek aan aandacht voor de regionale waterkering binnen het plangebied.

In de voorontwerpbrief heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat een klein deel van het plangebied (in de noordoostelijke hoek) zich in de beschermingszone van een regionale waterkering bevindt. Activiteiten in de beschermingszone van een regionale waterkering kunnen watervergunningplichtig zijn. Echter ziet het Hoogheemraadschap hun opmerking in het ontwerpbestemmingsplan niet terugkomen. Het verzoek is om deze opmerking alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording
De gemeente merkt op dat het Hoogheemraadschap terecht heeft opgemerkt dat de regionale waterkering in een klein deel van het plangebied niet is opgenomen. Dit zal worden aangepast in de regels en verbeelding, maar leidt verder niet tot belemmeringen voor de planontwikkeling

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze worden de verbeelding en regels aangepast.