

Bijlage 3. Inspraakprocedure en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Hofcamp 2013

Op 17 september 2012 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten het wettelijke vooroverleg en de inspraakprocedure te starten op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp-plan heeft van woensdag 26 september tot en met dinsdag 6 november voor een ieder ter visie gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Woensdag 10 oktober was van 19.00-20.30 uur een inloopgelegenheid georganiseerd in het raadhuis.

Ook zijn in het kader van het wettelijke vooroverleg de bij het plan betrokken instanties aangeschreven.

In totaal zijn 28 inspraakreacties ontvangen:

Op 3 december 2012 zijn de belanghebbenden die een inspraakreactie hebben ingediend in de gelegenheid gesteld om deze inspraakreacties mondeling toe te lichten tegenover de woordvoerders ruimtelijke ordening van de gemeenteraad. In de carrousel van 17 december 2012 heeft de gemeenteraad een opdracht aan het college gegeven ten aanzien van de verdere voorbereiding van het bestemmingsplan Hofcamp 2013. Deze opdracht luidt: het bestemmingsplan mag niet meer zijn dan een actualisering en digitalisering van het vigerende bestemmingsplan Hofcamp. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling van de locatie Bellesteijn of de mogelijke vestiging van een casino bij Den Deijl, zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Deze breed gedragen boodschap werkt vanzelfsprekend door in ons antwoord op tal van inspraakreacties. Waar dit aan de orde is zal korthedshalve naar voornoemde opdracht van de gemeenteraad worden verwezen.

Reactie	Commentaar
1. Provincie Zuid-Holland	
Het "E-formulier aanbieden ruimtelijke plannen" is ingevuld. Het formulier eindigt met de conclusie dat het plan voldoet aan provinciaal beleid en niet behoeft te worden opgestuurd.	Voor kennisgeving aangenomen
2. Gemeente Katwijk	
Het voorontwerp plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	Voor kennisgeving aangenomen
3.	
a. Ten aanzien van de uit te werken woonbestemming ter plaatse van Van Polanenpark 105 wordt geen rekening gehouden met uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.	ad. a. Met inachtneming van de opdracht van de raad aan het college is de uit te werken woonbestemming komen te vervallen.
b. Het plan geeft niet aan hoe gedacht wordt over de situering van de woningen. Als de situering tot gevolg heeft dat zonlicht bij de bestaande woningen wordt ontnomen, zal een basis voor planschade ontstaan.	ad. b. Zie ons antwoord onder a.
4.	
a. De inspreker heeft een beroep aan huis (reclamebureau). In het voorontwerp is op zijn pand alleen een woonbestemming gelegd. De inspreker vindt de beroep-aan-huis-regeling te beperkend in relatie tot de feitelijke situatie. Dit mede in het perspectief dat op zijn pand in het nu nog geldende plan een winkelbestemming is gelegd.	Ad. a. Voor meerdere situaties waarbij een beroep aan huis wordt uitgeoefend is beoordeeld of er vanuit het geldende bestemmingsplan sprake is van bestaande rechten. Voor het eigendom van de inspreker is dat het geval. We hebben de bestemming aangevuld met: "(k) toegestaan". Dit betekent voor de inspreker dat binnen de woonbestemming een kantoorfunctie is toegestaan. Deze is dan niet in oppervlakte beperkt zoals bij een beroep aan huis. De kantoorfunctie doet meer recht aan het huidige gebruik (reclamebureau) dan een winkelfunctie. Het voortzetten van een winkelfunctie is op deze locatie niet gewenst en niet reëel.

<p>b. Het eigendom van de inspreker loopt voor een deel over de openbare weg. Hij wil zijn rechten waarborgen en verzoekt om de bestemmingsgrens te laten samenvallen met de eigendomsgrens.</p>	<p>Op tal van plaatsen in Wassenaar loopt particulier eigendom voor een deel door in de openbare ruimte. Belangrijk is dat de openbare ruimte ook als openbare ruimte bruikbaar moet blijven. Omdat belanghebbenden direct rechten kunnen onttelen aan een bestemmingsplan, zou de openbare ruimte met het corrigeren van de bestemmingsgrens aan zijn functie onttrokken kunnen worden. Dit achten wij niet wenselijk.</p> <p>In het geval van de inspreker resteert te weinig ruimte voor een volwaardig trottoir.</p>
<p>5. De inspreker is van mening dat de bestaande, niet passende doorgaande verkeerssituatie vanaf de Van Duivenvoordelaan richting Rozenplein/A44 en vice versa in het voorontwerp vermeld moet worden.</p>	<p>Het benoemen van de bestaande situatie lost het probleem dat de bewonerscommissie ervaart niet op. In een bestemmingsplan worden de functies / bestemmingen aangegeven. De verkeerssituatie waar de bewonerscommissie op doelt, ligt geheel binnen de bestemming "verkeer". De inrichting van wegen wordt in een bestemmingsplan echter niet geregeld. Want onder de bestemming verkeer vallen, naast de rijbanen voor het verkeer, ook de parkeervakken/ parkeerstroken, trottoirs en in sommige gevallen ook (smalle) groenstroken. Keuzes met betrekking tot de verkeerscirculatie moeten primair gemaakt worden in het verkeersplan en secundair in de verkeersbesluiten die daaruit voortvloeien.</p> <p>Nadere keuzes bij de wegindeling zijn niet in dit voorontwerp bestemmingsplan opgenomen omdat een bestemmingsplan hiervoor niet het geschikte instrumentarium is.</p> <p>Het in het ontwerp bestemmingsplan opnemen dat de bestaande verkeerssituatie niet passend is suggereert dat het bestemmingsplan een oplossing biedt, hetgeen niet juist is.</p>
<p>6. De inspreker schaart zich voorlopig achter het initiatief van de Bewoners Belangengroep Bouwlocatie Bellesteijn. Inspreker ervaart de bouwlocatie als een aantasting van woon- en omgevingsplezier. Ze spreekt over een minachting naar de bewoners toe. Ze vraagt zich af of er wel gebouwd moet worden, hoe het zit met andere locaties en of er nog andere ontwikkelaars in beeld zijn.</p>	<p>Voor de locatie Bellesteijn is de nu geldende bestemming voor de school (maatschappelijk) in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de aanleiding verwijzen wij naar de opdracht van de raad zoals deze eerder in dit verslag is vastgelegd. Voor een eventuele herontwikkeling zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden.</p>
<p>7. De inspreker geeft aan tegen de bouwlocatie Bellesteijn te zijn. Argumenten daarbij zijn: verlies van uitzicht in verband met de hoogte; de beoogde nieuwbouw komt erg dicht bij de flat van inspreker te staan; het verlies van groen in de wijk en het ontbreken van parkeerruimte.</p>	<p>Zie ons antwoord op inspraakreactie nr.6.</p>
<p>8. Inspreker wenst een uitbreiding aan de zijkant van zijn woning. In het voorontwerp is dit niet mogelijk omdat het zij-erf een tuinbestemming heeft. De inspreker beargumenteert waarom er zijns inziens geen sprake is van precedentwerking.</p>	<p>Naar aanleiding van deze inspraakreactie is nagegaan of er vergelijkbare gevallen zijn, en zo ja, hoeveel dat er zijn. Aansluitend is de ruimtelijke impact van hetgeen in de inspraakreactie wordt gevraagd beoordeeld. Wij hebben op basis van deze beoordeling besloten de inspraakreactie te honoreren en de tuinbestemming op de verbeelding aan te passen.</p>

<p>9. Hoogheemraadschap van Rijnland</p> <p>Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies. Wel wordt aandacht gevraagd voor de vergunningplicht (watervergunning) voor werken in kern- en beschermingszones van watergangen. Het voorontwerp plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>10.</p> <p>Voor de locatie Stadhoudersplein, en dan m.n. het blok ter plaatse van de vm. apotheek, verzoekt de inspreker dat de door hem gewenste eindsituatie positief wordt bestemd. Deze eindsituatie gaat uit van een verhuizing van de Aldi naar het Stadhoudersplein en is visueel weergegeven in de tekeningen die als bijlage bij de inspraakreactie zijn gevoegd.</p> <p>Ook stelt de inspreker dat de noodzakelijke wijzigingen in de openbare ruimte zouden moeten worden verwerkt in het bestemmingsplan.</p>	<p>Voor de locatie Stadhoudersplein is de nu geldende bestemming voor dit gemengde winkelgebied (gemengd 3) in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de aanleiding verwijzen wij naar de opdracht van de raad zoals deze eerder in dit verslag is vastgelegd.</p> <p>Voor een eventuele herontwikkeling zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden.</p>
<p>11.</p> <p>a. De bouwhoogte ter plaatse van de wijk Molenaar is beperkt. In het verleden is toestemming gegeven voor het plaatsen van een dakopbouw. De WBS ziet geen argumentatie waarop de beperking van de bouwhoogte is gebaseerd en verzoekt om een volledig dakopbouw toe te staan (9,5 m.)</p>	<p>ad. a: In het ontwerp bestemmingsplan is de bouwhoogte aangepast overeenkomstig het nu nog geldende bestemmingsplan Hofcamp.</p>
<p>b. Het complex Ernst Casimir is bestemd voor ouderen. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Graag ziet de WBS een bebouwingsmogelijkheid opgenomen voor 30 scootmobielen en 20 elektrische fietsen. De wens betreft een voorziening met een oppervlakte (bvo) van 150 m².</p> <p>De WBS heeft buiten de inspraaktermijn nog een voorstel aan de hand gedaan om twee kleinere gebouwen mogelijk te maken.</p> <p>Bij de toegang van één van de woonblokken heeft de toegang ten onrechte de bestemming groen gekregen.</p>	<p>ad. b. De opdracht van de raad aan het college sluit nieuwe bebouwing in deze fase van de planvoorbereiding uit. Om de bebouwing mogelijk te maken zal een afzonderlijk ruimtelijke procedure gestart moeten worden.</p> <p>De groenbestemming bij de entree van één van de woonblokken is aangepast.</p>
<p>c. Ter plaats van de vm. Bellesteijnschool is de bouwvlek wel erg ruim genomen. De schaal van de potentiële bebouwing staat in geen verhouding tot die van de aangrenzende woningen. De kwaliteit van de openbare ruimte is in het geding. Hoe water en groen wordt ingepast/gecompenseerd is niet duidelijk. Waar een vervangende ontsluiting voor de Van Bellellaan is gedacht is niet duidelijk. Teveel hangt af van de kwaliteit van het bouwplan binnen de ruime bebouwingsmogelijkheden.</p>	<p>Ad. c. Zie ons antwoord op inspraakreactie nr. 6.</p>
<p>d. Rijksstraatweg 312-316 (plan Van Wissen): de bouw- en goot-hoogte zijn niet op de kaart aangegeven. Het gaat om 3 lagen (ca. 10 m.). De contour van het bouwvlak op de verbeelding is niet in overeenstemming met de laatste planvorming. Met een fietsenberging in de achtertuin is (nog) geen rekening gehouden. De parkeernorm voor dit segment (sociaal) en de doelgroep (1 persoons-huishoudens) is te hoog. Er is ruimte voor 12 pp aan de straatzijde.</p>	<p>Ad. d. Zie ons antwoord onder ad. b.</p>

<p>e. Wens voor twee woonblokken aan de Luzacstraat en Van Rechterenstraat: ruimere bebouwingsgrenzen en een extra bouwlaag (9,5 m.). Het verzoek is om een bouw-envelop te maken en daarin 10 woningen toe te staan met een totaal bvo van 1400 m².</p>	<p>ad. e. Zie ons antwoord onder ad. b.</p>
<p>f. De WBS is blij met de verruiming van het ouderencomplex aan de Dr. Weederlaan. Een bouwhoogte van 9 meter is kritisch (wens 9,5 m.) om een marge ten opzichte van de minimale verdiepingshoogte ontbreekt. Voor het blok langs de Donker Curtiusstraat (nrs. 53 tm 79) wenst de WBS een bouwhoogte van 12,5 m. Het extra bouwblok met een hoogte van 12 m. kan dan komen te vervallen</p>	<p>ad. f. Zie ons antwoord onder ad. b.</p>
<p>g. Bij de kruising Hofcampweg/Starrenburg-laan is eigendom van de WBS omgezet van tuin in verkeer. Zonder nader overleg is dit niet akkoord.</p>	<p>ad. g. In het kader van het bouwplan Bronovo is in het verleden vaker overleg geweest over een aan te leggen rotonde. De wens om de rotonde aan te leggen is al geruime tijd bekend. Over de uitwerking gaan wij graag in gesprek.</p>
<p>12. NV Nederlandse Gasunie</p>	
<p>a. De ligging van de gastransportleiding, op de hoek van de Hofcampweg en de Burmanlaan komt niet overeen met de gegevens van de Gasunie.</p>	<p>ad. a. De verbeelding is aangepast overeenkomstig de door de Gasunie aangeleverde digitale informatie.</p>
<p>b. De belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding bedraagt 4 m. Verzocht wordt deze strook op de verbeelding aan te geven. Ook voor zgn. afsluiterschema's geldt deze zone. Verzocht wordt voor deze afsluiterschema's een "envelop" op de verbeelding op te nemen en de belemmeringenstrook rondom die envelop te leggen.</p>	<p>ad. b. Zie onze reactie onder ad. a. De verbeelding is ook op dit punt aangepast.</p>
<p>c. De Gasunie wenst de bestemming Bedrijfsnutfvoorziening gewijzigd te zien naar Bedrijfgasontvangststation. Dit vanuit eenduidigheid, uniformiteit en veiligheid. Voor de regels is een tekstvoorstel bijgevoegd.</p>	<p>ad. c. Bij het aanduiden van bestemmingen volgen wij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De functielijst uit de SVBP kent geen gasontvangststation. Wij hebben daarom het gasontvangststation expliciet in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf-Nutfvoorziening opgenomen. Aansluitend hebben wij de regels voor de bestemming Bedrijf-Nutfvoorziening inhoudelijk aangepast overeenkomstig het voorstel van de Gasunie. Tot slot hebben wij het tekstvoorstel voor de bestemming Leiding-Gas integraal overgenomen.</p>
<p>13.</p>	
<p>a. De ondergrond is niet in overeenstemming met de werkelijke situatie.</p>	<p>ad. a. De inspreker heeft niet aangegeven op welk punt de ondergrond niet zou kloppen met de werkelijke situatie. Wij hebben de meest actuele digitale ondergrond onder de verbeelding gelegd met de wetenschap dat deze ook weer op onderdelen snel achterhaald zal zijn. De ondergrond is formeel niet bindend. De bestemmingen zijn dat wel.</p>
<p>b. Ten onrechte wordt ervan uitgegaan dat de LPG installatie voldoet aan Bijlage 1 van het Revi. Tot een omzet van 1000 m³/jaar moet de afstand tot de dichtstbijzijnde woning 45 m. bedragen.</p>	<p>ad. b. Om te beginnen is in de recent verleende milieuv vergunning vastgelegd dat de doorzet van LPG niet meer dan 500 m³ mag bedragen. De woonfunctie ter plaatse van Rijksstraatweg 431 was bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl weg bestemd. Dit omdat wonen op deze locatie ruimtelijk gezien niet optimaal is bevonden. Dit neemt niet weg dat de inspreker in het kader van het overgangsrecht hier</p>

	<p>kan blijven wonen. Hoewel de locatie nog altijd niet optimaal is om te wonen, hebben wij er bij het voorbereiden van het nieuwe bestemmingsplan rekening mee gehouden dat het formeel niet correct is om een functie bij herhaling in het overgangsrecht te laten. Daarom is de bestaande woning Rijksstraatweg 431 (en 433) positief bestemd.</p> <p>Bij de inspreker is bekend dat de nabij gelegen LPG-tank al decennia aanwezig is en dat in de feitelijke situatie niets is veranderd. Dit is ook met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan niet anders geworden. Het enige wat telkens verandert is de regelgeving. Zolang we geen nieuw bestemmingsplan voorbereiden voldoet de tank wel aan de regels. Zodra we een nieuw bestemmingsplan vaststellen (ook al verandert er feitelijk niets) dan voldoen we plotseling niet meer aan de regels. Dit heeft alles te maken met het onderscheid bestaande situatie / nieuwe situatie.</p> <p>Wij hebben begrepen dat dit onderscheid per 1 juli 2013 komt te vervallen. Juist omdat er feitelijk geen verandering wordt voorgestaan en omdat het bestemmingsplan vlak voor 1 juli 2013 in werking zal treden met een blik gericht op de komende 10 jaar is het zuiver om te anticiperen op de aanstaande wijziging in de regelgeving. De LPG-installatie zal de komende 10 jaar aan de dan geldende regelgeving voldoen.</p>
<p>c. De aanduiding van beschermd dorpsgezicht ontbreekt.</p>	<p>ad. c. Op de verbeelding is de grens van beschermd gezicht alsnog aangegeven. Dit heeft niet geresulteerd in een wijziging van functies en/of regels.</p>
<p>d. Bij het plaatsen van een scherm met geluidwerende werking aan de westzijde zal de geluidsbelasting aan de oostzijde toenemen ten gevolge van de weerkaatsing van geluid. Omdat de huidige gevelbelasting al hoger dan 68 dB is deze maatregel in strijd met de Wet geluidhinder.</p>	<p>ad. d. Het plaatsen van geluidschermen wordt in het ontwerp bestemmingsplan slechts toegestaan indien de wegbeheerder ingevolge de wet gehouden is tot het treffen van geluidbeperkende voorzieningen. In dat geval moet de wegbeheerder op grond van de Wet milieubeheer voor dit deel van de N44 een saneringsplan met saneringsmaatregelen opstellen die door de minister wordt vastgesteld met inachtneming van afdeling 3.4 van de Awb waarbij een ieder zienswijzen kan indienen. In zo'n plan worden dus ook de maatregelen en effecten van maatregelen op de woning van de indiener van de zienswijze meegenomen.</p>
<p>e. De invulling van de open percelen aan de oostzijde is gelegenheidsplanologie.</p>	<p>ad. e. De inspreker geeft met deze reactie niet aan in welk opzicht het voorontwerp volgens hem aangepast zou moeten worden of anderszins niet correct zou zijn.</p> <p>Voor deze locatie zijn in het verleden meerdere studies verricht. Bij de invulling die nu op de verbeelding is aangegeven is rekening gehouden met die eerdere studies, met dien verstande dat het gebruik van de bebouwing die mogelijk is geacht meer flexibel is gemaakt.</p>
<p>f. Het aantal parkeerplaatsen aan de oostzijde neemt af zonder dat daar een goede motivatie aan ten grondslag ligt.</p>	<p>ad. f. In de studies genoemd onder ad. e. is altijd sprake geweest van een nieuwe ruimtelijke invulling. Bij elke nieuwe ontwikkeling verandert de huidige functie (parkeren). Elke ruimtelijke ontwikkeling binnen dit gebied impliceert dat het parkeren, met inachtneming van de kengetallen uit de ASVV 2012, nader moet worden ingevuld. Er moet dus te allen tijde in voldoende mate in de parkeerbehoefte worden voorzien.</p>

<p>g. Inspreker vraagt meer aandacht voor ondergronds bouwen.</p>	<p>ad. g. Binnen de bouwvlakken op de verbeelding is ondergronds bouwen zondermeer toegestaan. Ons niet gebleken van een behoefte aan meer ondergronds bouwen buiten de bouwvlakken.</p>
<p>h. De noodzaak voor twee casino's is niet terug te vinden in de onderbouwing.</p>	<p>ad. h. Mede vanwege de opdracht van de raad aan het college, eerder benoemd, is het casino komen te vervallen. Voor de mogelijke realisatie van een casino zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden.</p>
<p>14. Gemeente Den Haag</p>	
<p>Het voorontwerp plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen</p>
<p>15.</p>	
<p>Ouderen zullen langer dan tot dusver thuis blijven wonen. De vraag naar ouderenwoningen met voorzieningen als een lift, een huis zonder drempels e.a. zal toenemen. In het beleidsplan van de werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg 2012-2015 staan te realiseren bouwlocaties benoemd. Ontwikkeling van kwalitatief goede seniorenhuis-vesting in en nabij het centrum moet worden gestimuleerd. De werkgroep wil betrokken worden bij de ontwikkeling van de nieuwbouw van de locatie Bellesteijn</p>	<p>De opdracht om het geldende bestemmingsplan te actualiseren en te digitaliseren biedt geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de locatie Bellesteijn zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden. Voor welke doelgroepen uiteindelijk gebouwd zal gaan worden ligt in overwegende mate vast in de prestatie-afspraken met de corporaties.</p>
<p>De inspreker suggereert dat de gemeentewerf en het politiebureau ook de nominatie "woonbestemming" kunnen krijgen.</p>	<p>De opdracht van de raad aan het college sluit nieuwe bestemmingen en/of bebouwing in deze fase van de planvoorbereiding uit.</p>
<p>Teleurgesteld is de werkgroep over het feit dat de Van Hallstraat nog gelabeld is voor bedrijvigheid omdat deze locatie uitstekend geschikt is voor woningbouw.</p>	<p>Zie bovenstaand antwoord onder deze inspraakreactie</p>
<p>16.</p>	
<p>Insprekers pleiten voor het expliciet opnemen van een supermarkt aan het kwadrant van het complex Stadhoudersplein 6-24 (de L-vormige bebouwing rond het pleintje). Concreet wordt voorgesteld om de bestemming verkeer te wijzigen in detailhandel met een oppervlakte van 1200 m²; het toevoegen van een kiosk op het plein (150 m²) en de noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren in de groenstrook langs de Van Duivenvoordelaan. De ideevorming is in een bijlage bij de inspraakreactie gevoegd.</p>	<p>De opdracht van de raad aan het college sluit nieuwe bebouwing in deze fase van de planvoorbereiding uit. Om de gewenste bebouwing mogelijk te maken zal een afzonderlijk ruimtelijke procedure gestart moeten worden.</p>
<p>17. Rijkswaterstaat Zuid-Holland</p>	
<p>a. De bouwhoogte van 8 meter voor lichtmasten is voor Rijkswaterstaat niet werkbaar. Rijkswaterstaat moet voorzieningen kunnen ten behoeve van het verkeer kunnen plaatsen en verzoekt de bouwhoogte aan te passen tot een hoogte van 20 meter.</p>	<p>ad.a. Ingevolge artikel 2, lid 18 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is een bouwwerk van een infrastructurele of openbare voorziening vergunningvrij. Onder punt b van dit lid worden bouwwerken ten behoeve van o.a. verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, verlichting nog expliciet genoemd. Onder punt g wordt ook straatmeubilair expliciet genoemd. Nu deze bouwwerken vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd, is een regeling in het bestemmingsplan niet meer nodig. De bestemming verkeer zal hierop worden aangepast.</p>
<p>b. Het deel van de rijksweg binnen het plangebied valt binnen de bestemming verkeer. De mogelijkheden voor overige bouwwerken binnen deze bestemming zijn ruimer dan langs een rijksweg wenselijk is. Rijkswaterstaat pleit voor een afzonderlijk bestemming Verkeer-Rijksweg.</p>	<p>ad.b. In artikel 14.2.1 zijn tal van overige bouwwerken genoemd die in het algemeen binnen een verkeersbestemming gangbaar zijn. Wij begrijpen de vrees voor ongewenste overige bouwwerken nabij de rijksweg. Voor de N44 geldt echter dat er, behoudens voor overige bouwwerken voor een veilige geleiding van verkeer (o.a. een vangrail of barrier), fysiek geen ruimte is voor overige bouwwerken. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat</p>

	naast de hoofdrijbanen ook de parallelweg eigendom is van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft geheel in eigen hand welke overige bouwwerken langs de rijksweg worden toegestaan c.q. geplaatst. Ons vertrekpunt is dat er geen overige bouwwerken worden geplaatst zonder dat daarover vooraf afstemming met Rijkswaterstaat heeft plaatsgevonden. Een afzonderlijke bestemming rijksweg heeft in dit opzicht geen toegevoegde waarde.
18.	
In het voorontwerp heeft de zijtuin van het perceel Zijllaan 34 een tuinbestemming gekregen. De inspreker verzoekt om het zij-erf een woonbestemming te geven of, net als bij nr. 38, ca. 2 meter van het zij-erf bij de woonbestemming te trekken. Dit om een aanbouw aan de zijkant mogelijk te maken.	De zijtuin van de inspreker grenst niet aan een openbaar toegankelijk gebied. Een bescherming van de ruimtelijke kwaliteit op het zij-erf door een tuinbestemming voert hier te ver in relatie tot andere vergelijkbare situaties. De verbeelding is aangepast en een deel van de tuinbestemming is erf geworden. Het verzoek is hiermee gehonoreerd.
19.	
De Vrienden zijn van mening dat een casino bij Den Deijl de leefbaarheid en het karakter van de gemeente niet versterkt, maar ondergraaft. Naar het oordeel hoort een casino niet in Den Deyl. Een dergelijke functie heeft negatieve maatschappelijke aspecten (gokverslaving, illegaliteit en witwaspraktijken).	Voor de beoogde locatie van het casino is de nu geldende bestemming voor dit gemengde gebied (gemengd 2) in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de aanleiding verwijzen wij naar de opdracht van de raad zoals deze eerder in dit verslag is vastgelegd. Het casino is hiermee vervallen. Voor de realisatie van een casino zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden.
Bij omwonenden leeft de vrees voor het volgende: <ul style="list-style-type: none"> - toename verkeersbewegingen en overlast; - toename parkeerdruk en parkeeroverlast; - toename geluidshinder voor 80 omwonenden; - een waardedaling van de omliggende woningen De vrienden kunnen zich om genoemde redenen niet verenigen met de vestiging van een casino en dus vooralsnog niet instemmen met dit voorontwerp.	Zie bovenstaand antwoord in deze zienswijze.
20.	
De bestaande goot- en bouwhoogte van de woning van inspreker bedraagt 5,35 resp. 8,1 meter. Het geldende bestemmingsplan biedt ruimte om de woning te vergroten (6,5 resp. 12 m.). Inspreker kan niet begrijpen waarom de gemeente een conserverend beleid voorstelt en pleit voor meer vrijheid.	Ingevolge de richtinggevende uitspraak van de raad is de regeling uit het geldende bestemmingsplan Hofcamp in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.
21.	
Insprekerster veronderstelt dat Hofcamp van toepassing is op haar eigendom. Zij heeft in september 2012 een principeverzoek ingediend voor een uitbreiding van haar woning en vertrouwt er op dat dit voorontwerp bestemmingsplan niet van invloed is op de argumenten bij dit verzoek. Insprekerster wenst voorshands te ageren op alle plannen die haar wens om de woning te vergroten negatief kan beïnvloeden.	Het eigendom van mw. Forjaz ligt niet in Hofcamp. Het voorontwerp kan op geen enkele wijze van invloed zijn op een door haar ingediend principeverzoek.
22.	
Inspreker spreekt ten aanzien van de invulling van de locatie een voorkeur uit voor groen in combinatie met speelvoorzieningen. Als er gebouwd moet worden dan eengezinswoningen. De heer Van Assen plaatst de volgende opmerkingen:	Zie ons antwoord op inspraakreactie 6.

a. De grootte van de woningen past niet bij sociale woningbouw (6500 m2 bvo en ca. 50 woningen resulteert in 130 m2 per woning).	ad. a. Met het vervallen van de locatie Bellesteijn is een inhoudelijke reactie hier niet meer aan de orde.
b. Gezien de hoogte van de bestaande bebouwing is evident dat drie bouwlagen het maximale is	ad. b. Zie ons antwoord onder ad. a.
c. Er moet voldoende ruimte blijven voor groen en parkeren.	ad. c. Zie ons antwoord onder ad. a.
d. Waarom het zwaartepunt van de bebouwing in de zuid-oost-hoek is gepositioneerd is niet beargumenteerd. Die positie is extra belastend voor de bewoners van de Prof. Molenaarlaan	ad. d. Zie ons antwoord onder ad. a.
e. Een mogelijke ontsluiting recht tegenover de woning van inspreker zou een aanzienlijke verslechtering van de bestaande situatie betekenen.	ad. e. Zie ons antwoord onder ad. a.
f. De wijk mag niet onevenredig zwaar belast worden (flats, woonwagens, bedrijventerrein Hoge Klei, verkeer Oostdorperweg en Van Cranenburchlaan). Het parkkarakter van de buurt moet blijven.	ad. f. Zie ons antwoord onder ad. a.
g. De gemeente moet de belangen van omwonenden op juiste wijze behartigen. Deze moeten voorrang krijgen boven commerciële belangen. Het bouwvolume moet daarom acceptabel zijn.	ad. g. Zie ons antwoord onder ad. a.
h. Sociale woningbouw levert per saldo plannen op met een maximaal volume en een sobere afwerking. Bouwen voor de groepen met het grootste vraagprobleem mag niet resulteren in een over-geproportioneerd bouwwerk	ad. h. Zie ons antwoord onder ad. a.
i. Een wijziging in het bestemmingsplan mag geen onevenredig grote, negatieve consequenties met zich meebrengen. Het voorontwerp laat een substantiële verslechtering zien van de directe woonomgeving met een aantasting van het woongenot en een waardedaling van de woning als gevolg.	ad. i. Zie ons antwoord onder ad. a.
Op basis van genoemde argumenten herbevestigt de inspreker zijn voorkeur: 1. groen met speel-faciliteiten; 2. Eengezinswoningen. De inspreker is van mening dat zich ook andere alternatieven zullen voordoen om de verplichting ten opzicht van de corporatie in te lossen. Dit hoeft niet per se de locatie Bellesteijn te zijn.	Zie ons antwoord onder ad. a.
23.	
De belangengroep wijst op het verschil tussen het geldende bestemmingsplan en het voorontwerp. Ruwweg kan een bouwmassa ontstaan die 3 á 4 keer zo groot is als de bestaande school en mogelijk dichter dan nu bij bestaande woningen kan worden gerealiseerd. De belangengroep maakt bezwaar tegen deze forse vergroting van bouw-mogelijkheden en stelt voorshands veel verzoeken om planschade in het vooruitzicht.	Zie ons antwoord bij inspraakreactie 6. Met het vervallen van de locatie Bellesteijn is een inhoudelijke reactie op alle ingebrachte argu-menten hier verder niet meer aan de orde.
<i>Rechtszekerheid:</i> Het voorontwerp biedt onvol-doende rechtszekerheid omdat de bestemmings-regeling te vaag is en stedenbouwkundig onvol-doende begrensd. Niet is af te leiden of de gemeente kiest voor sociale woningbouw of bouwen in de vrije sector. Gemist worden: een verkeerscirculatieplan; een parkeerplan en een groenplan.	

<p><i>Bouwhoogten:</i> De bouwhoogten zijn te hoog. De toegestane hoogten zijn te veel afgestemd op de flats aan de Dirk de Raedtlaan. Deze flats zijn niet kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur in Wassenaar Noord. Aangesloten zou moeten worden op de omliggende bebouwing (twee lagen, soms met kap).</p> <p>De woonomgeving krijgt een te stedelijk, opgepropt en on-Wassenaars karakter met flats van 3, 4 en 5 bouwlagen. Hoge bebouwing is nadelig voor privacy, zonlicht en uitzicht. De omwonenden vinden eengezinswoningen en appartementen in maximaal 3 lagen passend, mits de behoefte aan de woningtypen is aangetoond.</p>	
<p><i>Bebouwingspercentage:</i> Het werken met bruto-vloeroppervlakken is te vaag. Er wordt 7500 m² toegestaan wat overeenkomt met 4 maal de huidige schoolbebouwing. Het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage is duidelijker en biedt meer rechtszekerheid. De belangengroep opteert voor het opnemen van een bebouwingspercentage van maximaal 40% in combinatie met een maximale hoogte van 10 meter. Indien een hoger accent (4 lagen) gewenst is, dan moet op een andere plek eenzelfde oppervlakte lager (2 lagen) worden uitgevoerd.</p> <p>Daarnaast wenst BBBB dat bouwblokken niet langer worden dan 25 meter waarbij verspringingen worden bevorderd.</p> <p>De omwonenden willen opgenomen zien dat parkeren bij voorkeur ondergronds wordt gerealiseerd. Geheel of gedeeltelijk bovengronds parkeren is alleen bespreekbaar als op gebied van parkeren, ontsluiting en groen een acceptabel plan voorligt. Een parkeergarage zou uitsluitend onder de bebouwing gerealiseerd moet worden en niet geheel of deels daarnaast. Dit gaat ten koste van groen, pleinvorming en infrastructuur. De in- en uitgang mag niet dichtbij of tegenover bestaande bebouwing komen te liggen.</p>	
<p><i>Bouwgrenzen:</i> T.a.v. de maatschappelijke voorzieningen wordt gesteld dat dit niet in aparte bebouwing mag resulteren.</p> <p>T.o.v. de bestaande school mag met dit voorontwerp veel dicht bij de bestaande woningen worden gebouwd. De nieuwe afstandsmaten zijn veel te beperkt. Zeker aan de zijde van de wijk Molenaar is een onaanvaardbare situatie (kleinste afstand 3 meter) gecreëerd. Zelfs met grotere afstandsmaten zal nooit een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie kunnen ontstaan.</p>	
<p><i>Woon- en leefmilieu:</i> met verwijzing naar de plan-toelichting (citaat uit regionaal structuurplan Haaglanden) stelt BBBB dat de bestemmingsregeling niet strookt met de in het voorontwerp opgenomen uitgangspunten.</p>	
<p><i>Vragen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogen er alleen sociale woningen? - Wordt gekozen voor huur of koop? - Is er al een grondprijs bepaald? Wil de gemeente garanderen dat niet economische motieven de bouwmogelijkheid bepalen? - Zijn er andere bestemmingen overwogen? 	

<ul style="list-style-type: none"> - Kunnen B&W aangeven op welke momenten omwonenden nog principiële wijzigingen kunnen bepleiten? - Kunnen B&W toezeggen dat de behandeling van de inspraakreacties in een openbare vergadering van de raadscommissie zullen worden behandeld? 	
<p>Tot slot pleit BBBB voor een nauwkeurige en democratische behandeling van de inspraakreactie.</p>	
24.	
<p>a. De buurtvereniging ondersteunt de inspraakreactie van BBBB.</p>	<p>ad.a. Zie ons antwoord op inspraakreactie 6. Met het vervallen van de locatie Bellesteijn is een inhoudelijke reactie op de ingebrachte argumenten aanzien van deze locatie hier niet meer aan de orde.</p>
<p>b. Ten aanzien van de twee kleuterscholen wil de buurtvereniging dat de te bouwen woningen geen dissonantie vertonen met de bestaande omliggende woningen.</p>	<p>ad. b. De uit te werken woonbestemming is komen te vervallen. De bestaande situatie is positief bestemd.</p>
<p>c. Als compensatie voor het verdwijnen van het onderkomen van de buurtvereniging acht zij het noodzakelijk dat rekening wordt gehouden met (mede)gebruik door de vereniging van de ruimte voor maatschappelijke doeleinden.</p>	<p>ad. c. Zie ons antwoord onder b.</p>
<p>d. De huidige speelgelegenheid bij Van Polanenpark 105 komt te vervallen. De buurtvereniging acht een alternatieve multifunctionele voorziening in de directe omgeving noodzakelijk.</p>	<p>ad. d. Zie ons antwoord onder b..</p>
<p>e. De dichtheid van de geplande bebouwing ter plaatse van de Bellesteijn en de maximale hoogte daarvan doet afbreuk aan de structuur van de bebouwing in Van Polanenpark.</p>	<p>ad. e. Zie ons antwoord onder ad. a.</p>
<p>f. Gezien de dichtheid van de geplande woningen en de bijbehorende (parkeer) voorzieningen blijft te weinig ruimte over voor een adequate ontsluiting, wandel- en speelgelegenheden en groenvoorzieningen.</p>	<p>ad. f. Zie ons antwoord onder ad. a.</p>
<p>g. De verdichting van bebouwing zal nog meer druk genereren op het toch al bestaande tekort aan parkeergelegenheid.</p>	<p>ad. g. Zie ons antwoord onder ad. a.</p>
<p>h. Vanuit verkeersveiligheid verdient het aanbeveling een rotonde te realiseren op de kruising Prof. Molenaarlaan – Van Cralingenlaan.</p>	<p>ad. h. Binnen de bestemming verkeer is het realiseren van een rotonde rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan is geen geschikt instrument om concrete verkeersmaatregelen vast te leggen.</p>
<p>i. De buurtvereniging tekent bezwaar aan tegen het restrictieve beleid ten aanzien van uitbreidings- c.q. wijzigingsbeleid van bestaande en nieuwe bebouwing</p>	<p>ad. i. De regeling is aangepast overeenkomstig het nu geldende bestemmingsplan.</p>
<p>j. Bij de toewijzing van te bouwen woningen zou een voorrangbeleid gehanteerd moeten worden voor mensen die hun woning moeten verlaten. In de te bouwen woningen moet rekening gehouden worden met voorzieningen voor gehandicapten en personen met een mindere mobiliteit</p>	<p>ad. j. Het woningtoewijzingsbeleid wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.</p>
25.	
<p>De besturen voor primair onderwijs hebben het college geïnformeerd over de intentie om te komen tot een bestuurlijke fusie als basis voor een nieuwe school in Wassenaar Noord. Geopteerd wordt voor een nieuwbouw nabij de vm. Huijbrechtseschool. De centrale ligging en de aanwezigheid van SKW</p>	<p>De opdracht om het geldende bestemmingsplan te actualiseren en te digitaliseren biedt geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de realisatie van een nieuwe schoollocatie zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden.</p>

<p>maken dat deze locatie veel mogelijkheden biedt. Daarnaast komen dan binnen het plangebied drie locaties (Den Deylschool, St. Jan Baptistschool en St. Jozefschool) vrij waar een nieuwe bestemming aan gegeven kan worden. De besturen verzoeken het college om de mogelijkheid van de realisatie van een nieuwe school op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	
<p>26.</p>	
<p>Naar belanghebbenden is onvoldoende duidelijk gemaakt dat Rijksstraatwegzone Den Deijl aan Hofcamp wordt toegevoegd en zou om die reden al verworpen moeten worden.</p>	<p>Het voorontwerp vrijgeven voor de inspraak is niet wettelijk verplicht. Wij doen dit juist om burgers, bedrijven en instanties aan het begin van de procedure de gelegenheid te bieden om input te leveren. Daarbij hebben wij gecommuniceerd via de staatscourant, de gemeenterubriek, de buurtverenigingen en de website. Meer inhoudelijk zijn wij van mening dat wij in hoofdstuk 1 van de toelichting heel eenduidig hebben aangegeven dat Rijksstraatwegzone Den Deijl aan Hofcamp zal worden toegevoegd.</p>
<p>De inspreker stelt dat binnen de bestemming GD-2 aan weerszijden van de Rijksstraatweg nieuwe bestemmingen zijn aangegeven: casino, hotel, café-restaurant en brandweerkazerne. De inspreker stelt dat deze bestemmingen in tegenspraak zijn met de toelichting van het voorontwerp respectievelijk het nog geldende bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl. Met deze bestemmingsmogelijkheden wordt het aantal toegestane horecabedrijven in dit gebied (3) zonder nadere afweging ruimschoots overschreden.</p>	<p>De bestemmingsregeling is, indachtig de opdracht van de raad aan het college, aangepast overeenkomstig de huidige situatie. De genoemde nieuwe bestemmingen zijn komen te vervallen.</p>
<p>In de lijst met 30 panden met cultuur-historische waarden ontbreken Lange Kerkdam 117 en Rijksstraatweg 390. Deze worden wel in de gebiedsinventarisatie genoemd. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen.</p>	<p>De formele procedure over de status van de twee genoemde panden (wel of niet gemeentelijk monument) is afgerond. Duidelijk is dat de panden geen monument zullen worden. Met de inzichten van nu blijven beide panden behouden. De panden zullen alsnog op de lijst worden geplaatst.</p>
<p>27.</p>	
<p>Het bedrijf van inspreker valt binnen de bestemming Gemengd-2. Volgens de staat van functiemenging en de SBI-codes uit "bedrijven en milieuzonering" van de VNG valt het bedrijf onder categorie C. Deze categorie valt niet binnen de GD-2. Inspreker wenst schriftelijk bevestigd te zien dat zijn bedrijf niet is weg bestemd en past binnen de GD-2.</p>	<p>Richting de inspreker is tijdens de inloopavond gecommuniceerd dat een "staat van functiemenging" niet uitputtend alle denkbare bedrijven kan omvatten. Er wordt dan naar de omschrijving gekeken die de bestaande bedrijfsvoering het dichtst benadert. Voor het bedrijf van de inspreker geldt dat zijn bedrijfsvoering weliswaar onder categorie C lijkt te vallen, maar gelijktijdig is benadrukt dat, indien een bedrijfsvoering naar de aard van zijn activiteiten geacht wordt onder B te kunnen vallen, dit bedrijf gezien wordt als een categorie B-bedrijf. Kortom, Hamaco is niet wegbestemd en past binnen de Gemengd 2-bestemming.</p>
<p>De inspreker wil graag zien dat het parkeren in de Van Hallstraat beter wordt vormgegeven en meer wordt gehandhaafd.</p>	<p>Het beter vormgegeven van het parkeren laat zich niet regelen met een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is geen geschikt instrument om te bepalen waar de parkeervakken precies moeten liggen. Natuurlijk zullen we aandacht houden voor het correct gebruik van de openbare ruimte, in dit geval voor het parkeergedrag in de Van Hallstraat.</p>
<p>28.</p>	
<p>In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de locatie Van Polanenpark 243 de bestemming "Uit te werken woonbestemming" gekregen. Kinderopvang past niet binnen deze bestemming. SKW wenst hier nog lang de kinderopvang te organiseren. Daarvoor</p>	<p>De uit te werken woonbestemming is komen te vervallen. De huidige situatie is positief bestemd.</p>

is een maatschappelijke bestemming vereist. Het niet meer kunnen uitvoeren van deze functie brengt de organisatie ernstige schade toe, die de SKW in voorkomend geval op de gemeente zal verhalen.	
--	--