

Bijlage 4. Zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan Hofcamp 2013

Op 15 januari 2013 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten het ontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor de tervisielegging. Het ontwerp-plan heeft van woensdag 23 januari tot en met dinsdag 5 maart 2013 voor een ieder ter visie gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.

In totaal zijn 11 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Reactie	Commentaar	Aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan (gegrond/niet gegrond)
1.		
a. Reclamant vindt de opdracht van de raad aan het college, actualiseren en digitaliseren van het vigerende plan, een forse stap terug. Reeds bekende initiatieven (berging scootmobielen Ernst Casimirstraat en ontwikkeling bij Rijkstraatweg 312-316) moeten per individueel geval ingediend worden. Met afzonderlijke procedures zijn tijdsverlies en hogere kosten gemoeid.	Ad.a. Wij nemen kennis van de teleurstelling over de richting die met de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan wordt ingeslagen. Door de raad is bewust gekozen voor een conserverend bestemmingsplan. Met het bestemmen van de bestaande situatie wordt voldaan aan de Wro. Voor de reclamant is van belang dat nieuwe ruimtelijke initiatieven in de afzonderlijk procedures de zorgvuldige behandeling krijgen die ze verdienen.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.
b. Bij het kruispunt Hofcampweg / Starrenburglaan is een deel van de bestemming tuin omgezet naar verkeer. Dit ten behoeve van de realisatie van een rotonde. Hierover zijn geen concrete afspraken met de corporatie en de huurder.	Ad.b. De verkeersbestemming is gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit ten behoeve van het realiseren van een rotonde. Uit correspondentie met de reclamant (brief WBS van 29 september 2009) is ons niet gebleken van een privaatrechtelijke belemmering.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.
2.		
a. De inrit naar het benzinestation en het aangelegde voetpad zijn ten onrechte niet opgenomen in het bestemmingsplan.	Ad.a. De constatering van reclamant is correct. Naar aanleiding van deze zienswijze is de verbeelding aangepast.	De zienswijze is gegrond. Met verwijzing naar het overzicht van wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast.
b. Met het weg bestemmen van een openbaar parkeerterrein op de hoek Rijkstraatweg – Papeweg ontstaat aan de oostzijde van de Rijkstraatweg een tekort aan openbare parkeerplaatsen.	Ad.b. Er is geen tekort aan openbare parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Rijkstraatweg. Achter de oogkliniek is een parkeerterrein. Direct naast de woning van reclamant langs de N44 zijn nog enkele langspaarplaatsen gesitueerd. Naar aanleiding van de behandeling in de commissie Ruimte en Economie van 27 mei 2013 is besloten om de GD-2-bestemming tussen de fietstunnel en de kruising alsnog te wijzigen in een verkeersbestemming. De wens van de raad om de bestaande situatie te bestemmen heeft geresulteerd in dit besluit.	Ja. Vanuit een andere discussie in de raad is de bestemming overeenkomstig het bezwaar van reclamant gewijzigd.

c. Het ontwerp besluit LPG-tankstations milieubeheer is ingetrokken. Daarom moeten grotere afstanden tot kwetsbare objecten worden gehanteerd. Het tankstation voldoet niet aan de eisen en kan daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.	Ad.c. De brief van de staatssecretaris waar de reclamant naar verwijst meldt niet alleen dat het ontwerp-besluit LPG-tankstations milieubeheer geen doorgang zal vinden. De brief benadrukt verder dat voor een beperkt aantal LPG-tankstations die nu niet aan de grotere afstanden kunnen voldoen een oplossing wordt voorbereid via de bestaande milieu-regelgeving. De staatssecretaris benadrukt dat onnodige sanering zal worden voorkomen en dat nagenoeg alle LPG-tankstations in de praktijk aan de veiligheidsnormen voldoen. Bij het LPG-tankstation op Den Deijl kunnen wij bevestigen dat dit station aan alle veiligheidsnormen uit het convenant voldoet.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.
3. 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 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 onderzoeken het college om de mogelijkheid van de realisatie van een nieuwe school op te nemen in het bestemmingsplan.	De Wet ruimtelijke ordening kent als vertrekpunt dat de bestaande situatie wordt bestemd. Met het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan is aan dit wettelijk vereiste voldaan. Een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen vertaald worden naar de verbeelding en de regels als deze ontwikkeling voldoende concreet is en er een ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord. Dit impliceert dat bij zo'n ontwikkeling ook een integrale beoordeling van de consequenties heeft plaatsgevonden. Zo'n beoordeling heeft tot op heden ten aanzien van een nieuwe school nog niet kunnen plaatsvinden. De reclamant heeft op 25 maart 2013, tijdens de gelegenheid om de zienswijze mondeling toe te lichten, desgevraagd bevestigd dat het niet opnemen van de ontwikkeling in het bestemmingsplan niet zal betekenen dat de ingezette koers niet verder zal worden voortgezet. De conclusie kan geen andere zijn dan dat voor het ontwikkelen van een nieuwe school eerst alle ruimtelijke aspecten in beeld gebracht moeten worden. Een afzonderlijke ruimtelijke procedure is de beste waarborg voor een integrale en zorgvuldige behandeling.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.
4. De provincie bevestigt schriftelijk dat men geen aanleiding ziet om een reactie te geven op het ontwerp-bestemmingsplan	Voor kennisgeving aangenomen.	Nee. Het bezwaar betreft geen inhoudelijk bezwaar.

5.	Mw. Van den Ende wijst er op dat haar kinderdagverblijf op de verbeelding alleen herkenbaar is ter plaatse van Ter Weerlaan 2. Feitelijk maakt Ter Weerlaan 4 ook deel uit van het kinderdagverblijf. Zij verzoekt om de feitelijke situatie op de verbeelding vast te leggen.	Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding aangepast.	De zienswijze is gegrond. Met verwijzing naar het overzicht van wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast.
6.	De reclamanten hebben bezwaar tegen de goot- en bouwhoogte binnen de Wonen 2-bestemming. In plaats van een goot- en bouwhoogte van 9 resp. 13 meter pleiten de reclamanten voor 9 resp. 10 meter. Dit bezwaar is ingegeven door een concreet bouwplan voor Van Polanenpark 52. Negatieve effecten zijn: - Belemmering van uitzicht. - Het wegnemen van de ochtendzon. - De privacy wordt geschaad door een volledige inkijk in meerdere verdiepingen. - Het aanzicht wordt verstoord en de architectuur teniet gedaan. - Het woongenot wordt verstoord. - De uitbreiding is buiten proportie ten opzichte van de oorspronkelijke woning. - Het dak is bouwtechnisch een kwetsbare constructie. - Het kunnen gebruiken van het dak als dakterras e.d. komt de leefomgeving niet ten goede. - Door de mogelijkheid om een extra verdieping te realiseren zijn onderhouds-problemen te verwachten.	De bouwregels uit het geldende bestemmingsplan Hofcamp zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. De goot- en bouwhoogte waartegen bezwaar wordt gemaakt zijn met de vaststelling van het nu nog geldende bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar geoordeeld. Deze goot- en bouwhoogte moeten formeel gezien worden als bestaande rechten. Deze rechten kunnen, mede gelet op mogelijke planschade, niet zomaar ingeperkt worden. Wij respecteren deze rechten. Enkele argumenten in de zienswijze, bijv. het bouwtechnisch argument en eventueel te verwachten onderhoudsproblemen, zijn niet ruimtelijk van aard. In de totale belangenafweging zien wij geen reden om bestaande rechten in te perken.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.
7.	De reclamanten maken bezwaar tegen het omzetten van een onbebouwd deel van de woon-bestemming naar een tuinbestemming. De reclamant wenst in de zijtuin, die aan de openbare weg grenst, een schuurtje bouwen voor fietsen en speelgoed. Verder wil reclamant een erfscheiding realiseren die hoger is dan 1,00 meter. Dit voor de veiligheid en privacy van zijn kinderen. Volgens de reclamant zijn er geen goede redenen voor het "annexeren" van deze grond. In de WOZ-aanslag wordt de tuin als bouwgrond aangemerkt.	De kopgevels van de woningen van reclamanten liggen in het verlengde van de voorgevel van naastgelegen bouwblok dat haaks op deze woningen staat. Deze zijtuinen zijn daarmee, net als de voortuinen van die naastgelegen bouwblokken, mede bepalend voor de ruimtelijke structuur. Om die reden is in het geldende bestemmingsplan Hofcamp al vastgelegd dat een berging bij hoekhuizen tenminste 4 meter uit de zijdelingse terreinscheiding met de weg moet worden geplaatst. De berging mag de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het eerstvolgende, achter het hoekhuis gelegen hoofdgebouw niet overschrijden. Met andere woorden, op basis van het geldende bestemmingsplan is een bijgebouw naast de woning al niet toegestaan.	Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is ten dele gegrond. Alleen het bezwaar ten aanzien van de hoogte van de erfscheiding heeft geresulteerd in een aanpassing van de regels.

	Ten aanzien van de hoogte van de erfscheiding merken wij op dat de erfscheidingen in de zijtuinen erg bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Een twee meter hoge schutting direct grenzend aan de weg is niet de beeldkwaliteit die wij voorstaan. Qua ligging en ruimtelijke impact verschillen deze zijtuinen niet van de aangrenzende voortuinen. Reclamanten hebben de mogelijkheid om te kiezen voor een erf-scheiding van 1,50 meter, mits het gaat om een open constructie die ondersteunend is aan een blijvend groene erfscheiding. Dit is niet zo moeilijk als tijdens het horen op 25 maart 2013 is gesuggereerd. In diezelfde hoorzitting is gesuggereerd dat bomen of struiken die hoger zijn moeten worden ingekort. Dat is feitelijk niet juist. Daarmee zijn er voldoende mogelijkheden om veiligheid en privacy te waarborgen.	
8. De reclamant herhaalt zijn zienswijze van 26 oktober 2012. Een grote concentratie van hoogbouw heeft een negatieve impact op de buurt. Het belang van reclamant mag niet worden opgeofferd voor het commerciële belang van een corporatie. Ondanks de wijziging in het ontwerp bestemmingsplan wijst niets er op dat de omwonenden tegemoet wordt gekomen. Er is ook geen indicatie dat de corporatie zou willen afzien van het plan. De reclamant stelt tot slot het aantal te bouwen woningen ter discussie. Indien er gebouwd moet worden dan is 30 woningen het maximum.	In de reactienota bij het ontwerp bestemmingsplan is de opdracht van de raad aan het college duidelijk verwoord. Wij hebben er bewust voor gekozen om een conserverend bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij is ook benadrukt dat de ontwikkeling van de locatie Bellesteijn zijn beslag zal krijgen in een afzonderlijke ruimtelijke procedure. Voor de reclamant is van belang dat nieuwe ruimtelijke initiatieven in zo'n afzonderlijke procedure de zorgvuldige behandeling krijgen die ze verdienen. Wij hebben kennis genomen van de inhoudelijke zienswijzen. De zorgvuldigheid gebiedt ons om voldoende tijd te nemen voor een goede plan-voorbereiding, waarbij voldoende ruimte is voor inspraak. Een inhoudelijk reactie op de randvoorwaarden voor de locatie Bellesteijn past daar op dit moment niet bij.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.
9. De reclamant geeft aan dat zij de zienswijze van de Bewonersbelangengroep Bouwlocatie Bellesteijn onderschrijft. De standpunten in de inspraakreactie van 5 november blijven onverminderd van kracht. Volgens reclamant zijn in het ontwerp bestemmingsplan bouwregels opgenomen die een beperking opleveren ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde en/of aan de kopgevelzijde bij hoekwoningen en de realisatie van dakkapellen mogen niet worden verminderd. Deze zouden eerder moeten worden verruimd. Het laatste omdat strikte	Zie onze reactie op zienswijze 8. Met verwijzing naar onze reactie op de zienswijzen 6 en 7 willen wij benadrukken dat wij de bestaande rechten respecteren. Er is geen sprake van het inperken van uitbreidingsmogelijkheden.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.

handhaving voor bestaande situaties tot problemen zouden kunnen leiden.		
10. a. De reclamant geeft aan goede nota te hebben genomen van de opdracht van de raad aan het college. De reclamant merkt op dat de visie, waarin is beschreven dat wordt ingezet op meer flexibiliteit, niet overeenkomt met die opdracht. Concreet voldoet het onderdeel Rijkswegzone Den Deijl niet aan de opdracht van de raad. Dit uit zich in het volgende: - Het toekennen van de bestemming GD-2 (car) aan het terrein ter plaatse van de vm. garage; - Het toekennen van de bestemming GD-2 (-b) aan het parkeerterrein bij de kruising Rijksweg-Papelaan; - B&W kennen zich de bevoegdheid toe om binnen de GD-2-bestemming ontheffing te verlenen voor gebruiksregels, waarbij maatschappelijke functie en sport tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. De reclamant geeft aan dat het casino binnen de sport functie mogelijk zou worden zonder tussenkomst van de raad.	Ad. a. De opdracht aan het college richtte zich op een digitalisering en actualisering van het geldende bestemmingsplan. Dit is geen synoniem voor het woordelijk overnemen van de geldende bestemmingsplannen. Dat kan ook niet gelet op de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012; de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen). De raad heeft eerder richtinggevende uitspraken gedaan, in die zin dat de raad bij bestemmings-planherzieningen waar dat mogelijk is wenst in te zetten op gemengde bestemmingen. De bestaande situatie is daarbij het vertrekpunt. Dit is in de commissie Ruimte en Economie van 27 mei 2013 bevestigd. De flexibiliteit zit dan in het faciliteren van mogelijke andere functies die ruimtelijk gezien geen verslechteringen opleveren. Dit geldt voor alle door de reclamant genoemde voorbeelden. De flexibiliteit is zelfs gewenst om de bebouwing langs de Rijksweg meer kwaliteit te kunnen geven. Uit een extra check van de GD-2-bestemming ten opzichte van de bestemming is geconcludeerd dat er geen sprake is van een verruiming van de bestaande bestemming. Ten aanzien van het casino willen wij nog benadrukken dat deze functie volgens de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 onder de bestemming Cultuur en ontspanning valt en niet onder sport. Realisatie van een casino zonder tussenkomst van de raad is niet aan de orde. Ad. b. Dat de door de reclamant aangereikte citaten niet één op één in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen betekent niet dat het bestemmingsplan Hofcamp 2013 niet inzet op behoud van bestaande kwaliteiten. De visie is hier duidelijk over. We hebben al benadrukt het bestemmingsplan Hofcamp 2013 alleen vanuit de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 geen synoniem kan zijn van de geldende bestemmingsplannen. Om een voorbeeld te noemen: zonder expliciet te vermelden dat er drie horecabedrijven zijn toegestaan, zijn er ter plaatse van Den Deijl feitelijk niet meer dan drie horecabedrijven mogelijk gemaakt. Voor een verkeersaantrekkende functie geldt dat deze altijd aan de parkeernormen moet voldoen.	Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is ten dele gegrond. Vanuit de wens van de raad om de bestaande situatie te bestemmen is de GD-2-bestemming ter plaatse van het parkeerterrein gewijzigd naar de bestemming verkeer.
b. De reclamant wijst op enkele citaten uit het vigerende bestemmingsplan Rijkswegzone Den Deijl inzake verkeersaantrekkende bestemmingen, horecabedrijven en dat ontwikkelingen moeten gericht zijn op Wassenaarse behoeften. Met verwijzing naar deze citaten stelt de reclamant dat deze overwegingen niet zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en dat daarom sprake is van essentiële wijzigingen die in strijd zijn met de opdracht van de raad.		Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.

	Van essentiële wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan c.q. de opdracht van de raad is daarom geen sprake.	
11.	Reclamanten geven aan dat het uitblijven van een inhoudelijke discussie onzekerheid tot gevolg heeft. De bestaande situatie bestemmen is niet reëel als duidelijk is dat er toch een andere ruimtelijke procedure zal volgen. De verandering in het ontwerp reageren niet op de planologische bezwaren met resulteren alleen in uitstel. De gekozen aanpak heeft volgens reclamanten nadelen: - De bestaande bestemming is niet reëel omdat het een niet correcte doorkijk geeft van de komende 10 jaar; - Eerst dient de inspraak afgerond te worden met een herformulering van de uitgangspunten; - De corporatie zal niet uit eigen beweging het plan aanpassen waardoor de uitwerking gewoon doorgaat; - Eerst een structuurvisie opstellen kost 1,5 a 2 jaar en is daarmee niet het meest efficiënte instrument voor het formuleren van randvoorwaarden. De raad moet volgens de reclamanten duidelijkheid scheppen over de uitgangspunten. Het is reclamanten niet acceptabel om het plan met kleine aanpassingen alsnog aanvaardbaar te maken. De prestatieafspraken zijn een uitwerking van de woon-visie die door de raad is vastgesteld. Deze afspraken zijn echter niet op een raadsbesluit gebaseerd. Verwijzend naar de bijlage bij de prestatie-afspraken concluderen reclamanten dat het blijkaar niet om harde afspraken over uitgewerkte bouwplannen gaat. Er is geen sprake van een juridisch of moreel bindende afspraak. De raad kan zich door planologische overwegingen laten leiden. Reclamanten willen actief op de hoogte gehouden worden over nieuwe ontwikkelingen.	Nee. Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze is niet gegrond.