

ZIENSWIJZEN OP ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
Oostdorp-Hoge Klei 2012

Samenvatting zienswijzen en reactie z- 1859-4933

Het ontwerp bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2012 heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen.

Zienswijze	Commentaar
1. vergroten verkeersbestemming aan de Verlengde Hoge Klei	
a. Reclamanten vinden het niet acceptabel dat een deel van hun eigendommen een verkeersbestemming krijgen aan de Verlengde Hoge Klei.	Naar aanleiding van de zienswijze is de verkeersbestemming op het perceel van reclamanten weggehaald. Uit onderzoek is gebleken dat ondanks dat er meer parkeren mogelijk gemaakt wordt binnen de bestemmingsplan regeling (zie 1b) in de omgeving behoefte is aan meer parkeerplaatsen. Het realiseren van extra parkeerplaatsen op de Verlengde Hoge Klei komt de verkeersveiligheid, parkeerdruk en de bedrijfsactiviteiten ten goede. De kwaliteit van het bedrijventerrein wordt hiermee aanzienlijk verhoogd. In het ontwerp bestemmingsplan waren daarom ook de gronden vóór de agrarische bedrijfscentra bestemd voor verkeer. In het ontwerpbestemmingsplan was in langsparkeren voorzien. Door nu op één locatie (t.o. verlengde Hoge Klei 20) haaks parkeren mogelijk te maken, en de verkeersbestemming op het perceel van reclamanten weg te halen, wordt aan de wens van reclamanten voldaan. Hierdoor kan mogelijk in de toekomst toch meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
b. Reclamant wenst dat er meer parkeerplaatsen aan de Verlengde Hoge Klei mogelijk gemaakt worden.	Zie onder 1a. Reclamant wenst ook te kunnen parkeren bij een agrarisch bedrijf. Naar aanleiding van de zienswijze is de bestemmingsregeling hierop aangepast.
2. Horecabestemming	
a. Reclamanten zijn tegen de uitbreiding van de bestemming horeca op diverse locaties. De huidige horeca locaties geven al de nodige overlast.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal een visie uitgewerkt worden ten aanzien van horecavestigingen in dit gebied. Het gaat hierbij over geluids, gedrag, parkeer en reuk overlast en over de wensen voor het vestigen van nieuwe horeca bedrijven.

Zienswijze	Commentaar
	In het ontwerp bestemmingsplan waren de mogelijkheden voor de vestigingen van horecagelegenheden ruimer dan alleen de bestaande vestigingen. In het bestemmingsplan hebben daarom alleen bestaande horecagelegenheden een bestemming “gemengde doeleinden” gekregen waar, door middel van een aanduiding, de vestiging van een horecagelegenheid is toegestaan. Vanwege de bestaande planologische rechten hebben ook de panden Oostdorperweg 29d en Oostdorperweg 41 en 45 de mogelijkheid (door middel van een afwijkingsmogelijkheid) voor het vestigen van een horecagelegenheid gekregen. Het ontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast.
b. Reclamanten zijn tegen de uitbreiding van de bestemming horeca op diverse locaties.	Van de 8 locaties die reclamanten noemen in de zienswijze was er in het ontwerp bestemmingsplan maar bij 2 van de genoemde panden de mogelijkheid voor het vestigen van horeca. Zie verder onder 2a.
3. Geen vernieuwing van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan	
a. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan worden geen nevenactiviteiten op het perceel toegestaan.	Naar aanleiding van de zienswijzen is een regeling opgenomen waarbij onder voorwaarden nevenactiviteiten zijn toegestaan.
b. Reclamant stelt dat de bouwhoogte en bouwoppervlak wordt beperkt.	In het bestemmingsplan wordt de hoogte en oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan niet beperkt. Vergroting van de hoogte en het oppervlakte wordt ruimtelijk niet aanvaardbaar geacht.
c. Reclamant stelt dat de mogelijkheid voor het oprichten van een agrarische dienstwoning is komen te vervallen.	Het is niet de intentie geweest om bij het ontwerpbestemmingsplan deze mogelijkheid te laten vervallen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
d. Naar mening van reclamant zou opslag van caravans in kassen onder het oude bestemmingsplan zijn toegestaan danwel onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan vallen.	In het geldende bestemmingsplan is het gebruik van de kassen voor caravanstalling niet toegestaan. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een regeling opgenomen waarbij onder voorwaarden opslag is toegestaan.

Zienswijze	Commentaar
4. Omzetten agrarische dienstwoning naar burgerwoning	
a. Reclamant is het er niet mee eens dat bedrijfswoningen naar burgerwoningen kunnen worden omgezet.	Visie op het gebied aan de Hoge Klei is dat het gebied agrarisch moet blijven. Voorwaarden is ook dat agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd door andere ontwikkelingen in het gebied. Om deze reden hebben betreffende percelen geen woonbestemming gekregen. Zie verder onder 4b.
b. Reclamanten zijn van mening dat hun woning niet als agrarische dienstwoning bestemd moeten worden maar als burgerwoning. In de WOZ worden de woningen aangeslagen als burgerwoning.	In artikel 3.5 van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van een "plattelandswoning" opgenomen. Hiermee worden onder bepaalde voorwaarde burgergebruik van de woning mogelijk.
5. Archeologie	
Reclamanten zijn het niet eens met de bestemming archeologie, omdat in het verleden de gronden tot 3,5 meter diep zijn omgespit.	Omdat reclamanten aannemelijk hebben gemaakt dat de gronden zijn omgespit tot 3,5 meter diep is het niet reëel om de archeologie bestemming voor deze gronden te handhaven.
6. Nieuwbouw woningen Hallekensstraat(onderdeel Pieter Maritzstraat)	
Reclamanten hebben problemen met de nieuwe te bouwen huizen aan de Hallekensstraat. De woningen worden hoger en dieper dan de bestaande woningen. Hierdoor wordt gevreesd voor aantasting van privacy en minder zonlicht in de woning	Reclamant bekijkt de nieuwbouwplannen vanuit de feitelijke situatie. Echter indien van de bestaande planologische situatie wordt uitgegaan is er geen sprake van een verslechtering. In de huidige voorschriften is namelijk geen hoogte beperking opgenomen. Voor wat betreft de situering van de woningen is sprake van een verbetering. In de huidige planologisch regeling kan de bebouwing ten opzichte van de nu voorgestelde bouwplannen 1,5 meter opschuiven richting de woningen aan de Oostdorperweg. Hiervoor is niet gekozen om nog voldoende ruimte tussen de woningen vrij te laten. Ook is voor het gebied een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering. Reclamant kan van mening zijn dat er toch sprake is

Zienswijze	Commentaar
	van waardevermindering van de woning. In dat geval kan door reclamant een verzoek om planschade worden ingediend.
7. Waterparagraaf	
In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland voor wat betreft de Keur en Beleidsregels. Verder zijn de waterkering niet correct weergegeven op de verbeelding.	De toelichting en verbeelding zijn wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.