



## ***Nota van beantwoording zienswijzen***

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Watertoren e.o.”, Hazerswoude-Rijndijk

Gemeente Rijnwoude  
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling  
Datum: 13 mei 2013

# 1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

---

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Rijnwoude heeft al haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen geactualiseerd. Het bestemmingsplan voor de kern Hazerswoude-Rijndijk is op 17 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnwoude. In dit bestemmingsplan is echter een deel van de kern niet meegenomen. Reden hiervan was de op dat moment lopende omvangrijke centrumplanontwikkeling aan de Da Costasingel en Willem Kloosstraat. Dit plan wordt door de gewijzigde economische omstandigheden echter niet uitgevoerd. Met deze herziening wordt in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen voldaan aan de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde verplichting dat alle bestemmingsplannen per 1 juli 2013 actueel zijn. Deze herziening betreft een conserverend plan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

## 1.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 14 maart 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was analoog in te zien op het gemeentehuis in Hazerswoude-Rijndijk en digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website ([www.rijnwoude.nl](http://www.rijnwoude.nl)) en de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

Gedurende de termijn van terinzage legging zijn 5 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

### Ontvankelijkheid zienswijzen:

De ingediende zienswijzen kunnen alle als ontvankelijk worden beschouwd. Deze zijn binnen de hiertoe gestelde termijn ingediend en hebben inhoudelijk betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Watertoren e.o.'.

## 1.3 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Daarnaast zijn de doorgevoerde ambtelijke wijzigingen opgenomen in hoofdstuk 3.

## Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
1.	<b>De heer G.A. Svensson bewoner aan de Rijndijk 131, Hazerswoude-Rijndijk.</b>		
1.1	Volgens reclamant is de woning aan de Rijndijk 131 niet meer gekoppeld aan het achterliggende bedrijf en dient deze een woonbestemming te krijgen.	De betreffende woning heeft op dit moment de bedrijfsbestemming en behoort tot het achterliggend bedrijf. Hiermee kent de woning planologisch de functie bedrijfswoning. Bewoning in dit kader is toegestaan. Reclamant stelt dat de woning niet meer gekoppeld is aan het bedrijf. Uit navraag blijkt dat de bewoner inderdaad niet meer werkzaam is bij het bedrijf (Oasen N.V.) maar dat de woning nog wel in eigendom is van dit bedrijf. Het nu ontstane feitelijk gebruik is niet conform de vigerende bestemming. Eigenaar van de woning, het bedrijf Oasen N.V., heeft aangegeven in de toekomst de woonfunctie hier niet te willen handhaven. Dit betekent dat het nu planologisch gewenst is om de locatie te bestemmen tot de zelfstandige woonfunctie. Er is immers zicht op een beëindiging van de strijdige situatie. Echter, het betreft een voormalig werknemer die hier nu feitelijk woont en huurrechten geniet. Omdat er geen redenen zijn om dit gebruik nu te handhaven wordt er gekozen voor een overgangsrecht situatie voor betreffende huurders. Dit betekent dat deze hier mogen blijven wonen maar dat dit gebruik niet voortgezet mag worden door derden.	De verbeelding, planregels en toelichting worden aangepast. Voor het pand aan de Rijndijk 131 wordt persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de huidige bewoners.
2	<b>Dhr. A.C. Lardee en mevr. M.P.E. Ouwerkerk, eigenaren Rijndijk 125a te Hazerswoude Rijndijk.</b>		
2.1	Reclamanten geven aan sinds 1994 een balletschool in het pand aan de Rijndijk 125a gevestigd te hebben en hiertoe destijds vrijstelling te hebben verkregen van het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze vrijstelling over te nemen in het bestemmingsplan Watertoren.	Uit de stukken blijkt dat er inderdaad vrijstelling van het bestemmingsplan Rhynenburgh 1980 verleend is voor het toestaan van de balletstudio. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.	De verbeelding wordt aangepast, ter plaatse van het pand aan de Rijndijk 125a wordt de aanduiding 'Balletstudio' opgenomen. In de regels wordt opgenomen dat er plaatse van deze aanduiding het pand zodanig gebruikt mag worden.
2.2	Het pand aan de Rijndijk 125/125a is volgens reclamanten	Er is navraag gedaan bij de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. Dit aangezien Rijndijk	De verbeelding wordt aangepast, de

	foutief aangeduid als rijksmonument. Deze aanduiding geldt enkel voor het pand aan de Rijndijk 123.	125 wel genoemd wordt in het monumentenregister. Hieruit blijkt dat betreffende schuur niet tot het rijksmonument behoort. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	aanduiding 'sba-rm' ter plaatse van het pand aan de Rijndijk 125/125a wordt geschrapt.
2.3	Reclamanten hebben nog een separaat bericht gestuurd. Hierin wordt gevraagd om in het pand Rijndijk 125a ook de wonen toe te staan.	De actualisatie van het bestemmingsplan kent een conserverend karakter. Dit betekent dat op basis van de geldende rechten en de feitelijke situatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld is. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen. De gevraagde ontwikkeling, het realiseren van een woning, kan via een separate procedure aangevraagd worden.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
3	<b>Mevr. A. van Reeuwijk, bewoonster van het pand aan de Rijndijk 125 te Hazerswoude Rijndijk.</b>		
3.1	Reclamant stelt dat Rijndijk 125 niet behoort bij Rijndijk 123 en niet beschouwd kan worden als cultuur-historisch erfgoed zijnde een rijksmonument.	Zie ook de reactie onder 2.2. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	De verbeelding wordt aangepast, de aanduiding 'sba-rm' ter plaatse van het pand aan de Rijndijk 125/125a wordt geschrapt.
3.2	Reclamant stelt dat het pand Rijndijk 125 op de verbeelding onjuist is aangeduid als vrijstaand aangezien het één pand betreft waar ook nummer 125a in gevestigd is.	Het gestelde is correct, het betreft geen vrijstaand pand en de aanduiding wordt verwijderd.	De verbeelding wordt aangepast, de aanduiding 'vrijstaand' wordt ter plaatse van het pand aan de Rijndijk 125 geschrapt.
3.3	Reclamant stelt zich het recht voor te behouden om op het perceel behorende bij Rijndijk 125 eventueel woningbouw te plegen aangezien deze aangemerkt is met de woonbestemming.	Het pand heeft inderdaad de woonbestemming. Ter plaatse voorziet deze in één woning. Dit betreft de feitelijke situatie die hiermee een juiste bestemming heeft verkregen. Het realiseren/toevoegen van woningen is hiermee niet mogelijk.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4	<b>Oasen N.V., eigenaar en gebruiker van het perceel aan de Rijndijk 129 te Hazerswoude Rijndijk.</b>		
4.1	Reclamant geeft aan dat in de toelichting meermaals gesproken wordt over het bedrijf Hydron. Aangezien dit bedrijf niet meer hier gevestigd is wordt gevraagd dit te wijzigen in Oasen.	De naamgeving volgt uit de in dat onderdeel besproken risicokaart waarin de inrichting als zodanig benoemd is. Ter volledigheid zal dit onderdeel aangevuld worden zodat helder is dat de naam gewijzigd is.	De toelichting wordt aangevuld ten aanzien van het aspect Externe veiligheid waar de naamgeving van het bedrijf aangepast wordt.
4.2	Reclamant vraagt de bedrijfsbestemming met de categorie 2 op te hogen naar 3.1 overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan zodat de bedrijfsactiviteiten waterwinning en waterbereiding ook toegestaan zijn.	Vigerend geldt voor een deel van het terrein de maatbestemming voor een waterwinbedrijf. Hiertoe zal een aanpassing plaatsvinden. Echter, dit betreft niet het gehele terrein en omvat ook niet alle bebouwing. Feitelijk is er op dit moment sprake van een waterdistributiebedrijf. Een aanpassing voor het gehele terrein is dan ook niet noodzakelijk. Mocht dit gewenst zijn dan voor uitbreiding van het gebruik dan kan hiertoe een separate procedure gevolgd	De verbeelding en de regels worden aangepast, voor een deel van het perceel aan de Rijndijk 129 wordt, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Rhynenburg 1980', een maatbestemming voor waterwinbedrijf opgenomen.

		worden.	
4.3	Reclamant verzoekt om de maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen gelijk te stellen met de opgenomen hoogtes voor het hoofdgebouw zijnde 10 meter. Gesteld wordt dat op deze wijze geen beperking optreedt ten aanzien van het vigerend bestemmingsplan.	De regeling als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een hoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen overeenkomstig het bestemmingsplan 'Rhynenburg 1980'. Daarnaast hanteert de gemeente een aangepaste regeling voor de bijgebouwen. Het klopt dat deze afwijkt van het genoemde bestemmingsplan. Echter, dit is een gedateerd bestemmingsplan en er wordt bij deze actualisatie gestreefd naar eenduidigheid. Gezien het ondergeschikte karakter van bijgebouwen zien wij geen redenen om hier een aanpassing voor op te nemen. De voor het bedrijfsmatig kunnen functioneren hoofdbebouwing wordt immers niet beperkt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.4	Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte voor terreinafscheidingen te verhogen naar 2,5 meter aangezien het bedrijf standaard afscheidingen met een dergelijke hoogte inzet.	Het bestemmingsplan 'Rhynenburg 1980' voorziet inderdaad in een ruimere regeling voor de bouwwerken geen gebouw zijnde. Echter, het betreft een gedateerd bestemmingsplan. Met de actualisatie wenst de gemeente te voorzien in een uniform en actueel kader. Daarom zijn de algemene uitgangspunten zoals deze nu gehanteerd worden, zoals de regeling voor de bijbehorende bouwwerken, opgenomen. Hiertoe behoren ook de terreinafscheidingen. Uit reactie van reclamant blijkt dat dit het huidige gebruik voor het bedrijf beperkt. Betreffende dit bedrijf zal hiertoe een aanpassing plaatsvinden.	Het de regeling en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. Voor het perceel aan de Rijndijk 129 wordt in afwijking van de geldende regeling en hoogte van terreinafscheidingen van 2,5 meter opgenomen.
4.5	Verzocht wordt om de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde, overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan, gelijk te stellen met de bouwhoogte voor gebouwen.	Zie ook de reactie onder 4.4. Volgens de gemeente zijn met de nu opgenomen regeling voldoende mogelijkheden om de voor de bedrijfsvoering benodigde bouwwerken op te richten en worden de gebruiksmogelijkheden niet onevenredig beperkt. De regeling wordt dan ook niet aangepast.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
5	<b>Hoogheemraadschap van Rijnland</b>		
5.1	Aangegeven wordt dat men niet kan instemmen met de verwerking van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap. Het huidige watersysteem dient beschreven te worden in de toelichting.	Ten aanzien van de vooroverlegreactie werd de verwachting gesteld dat het verzoek gestoeld was op een ontwikkelend bestemmingsplan. Uit deze reactie blijkt de aannahme verkeerd en zal een omschrijving alsnog opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een omschrijving van het huidige watersysteem.

### Hoofdstuk 3 Ambtelijke aanpassingen

	<b>Reden</b>	<b>Aanpassing</b>
1.1	De bestemming Leiding-water (art. 12) voorziet in een verbodsbepaling met uitzonderingsvoorwaarden. Abusievelijk is hier een foutieve bepaling opgenomen. Deze wordt geschrapt.	Art. 12.4.2 lid 5 wordt geschrapt.
1.2	Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding (A-515) parallel aan de N11 dient het bestemmingsplan aangevuld te worden met een verantwoording groepsrisico. Dit is ook als zodanig aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan.	Paragraaf 4.7 van de toelichting wordt aangevuld met de verantwoording groepsrisico.