



22 december 2016

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Centrum Den Hoorn 2016

Nota van beantwoording



1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van Beantwoording Centrumplan Den Hoorn 2016. Hierin staan alle antwoorden op de inspraakreacties die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016.

Dit project bestaat uit de realisatie van een tweede supermarkt en woningbouw in het centrum van Den Hoorn. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat. Aan de zuidzijde vormt de Looksingel de begrenzing en aan de westzijde is de Lookwatering de begrenzing. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47 en een aftakking van de Lookwatering



Voorgeschiedenis

De planontwikkeling van het centrum van Den Hoorn kent een lange voorgeschiedenis. Al jaren is duidelijk dat het centrum van Den Hoorn kansen biedt voor een uitbreiding van het bestaande winkelsegment. Het inwonertal van de dorpskern Den Hoorn is de afgelopen jaren fors toegenomen en ook in de toekomst valt een verdere toename te verachten. De ontwikkeling van het winkelaanbod is echter sterk achtergebleven bij deze groei

Om die reden heeft de gemeente Midden-Delfland al langer de wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken, zodat de inwoners van Den Hoorn in hun eigen dorpscentrum de (dagelijkse) boodschappen kunnen doen maar ook de lokale winkeliers baat hebben bij de toename van het inwonertal. Deze wens is verder uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn. Het plangebied maakt deel uit van deze gewenste uitbreiding en versterking van het centrumgebied.

Al in 2006 zijn er door de gemeente Midden-Delfland gesprekken gestart met de grondeigenaren van het aangrenzende bedrijfsperceel (een combinatie van GAM Van Leeuwen B.V. en PLUS Vastgoed B.V.) om te komen tot een ruimtelijke herontwikkeling

van het plangebied. De huidige bestemming van het bedrijfsperceel, waarbinnen bedrijven tot Milieucategorie III kunnen worden gerealiseerd, past niet gelet op de deze ontwikkelingen en de negatieve impact van een bedrijfsbestemming hierop. De gesprekken liepen meerdere keren vast zonder dat overeenstemming werd bereikt over een mogelijke ruimtelijke invulling van het plangebied.

Gelet op de wens om het centrum van Den Hoorn verder te ontwikkelen heeft de gemeente Midden-Delfland in januari 2012 een visie vastgesteld met daarin een duidelijk toekomstperspectief voor het centrum van Den Hoorn. De wens was het transformeren van het dorpshart tot een levendig geheel met een vitaal winkelbestand.

In de zomer van 2012 is een marktconsultatie gehouden onder marktpartijen. De ideeën uit de visie werden positief ontvangen en de betrokken marktpartijen zagen goede mogelijkheden om de locatie te ontwikkelen, in overeenstemming met de wensen en ambities van de gemeente. Marktpartijen werden in de gelegenheid gesteld voorstellen in te dienen voor de invulling van de locatie.

Uit de inzendingen heeft het college op 9 juli 2013 het plan van de combinatie Waaijer-Jumbo ("Waaijer/Jumbo") geselecteerd. Dit plan bestond uit een supermarktlocatie, en gaf ook een doorkijkje naar het bedrijfsperceel waar woningbouw op was gepland.

Een voorlopig ontwerp van het plan Waaijer/Jumbo is in december 2013 door de gemeenteraad goedgekeurd. Omdat deze ruimtelijke ontwikkelingen op dat moment nog niet voldoende concreet waren om bestemd te worden zijn deze niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en legde uitsluitend de bestaande situatie vast.

Naar deze stand van zaken en ter voorkoming van procedures heeft de gemeente Midden-Delfland uiteindelijk nog een laatste poging gewaagd om in minnelijk overleg met beide combinaties tot een oplossing te komen voor een mogelijke invulling van het plangebied. Hierbij is weer uitgegaan van woningbouw en twee supermarkten, onder de voorwaarde dat de oude locatie van de combinatie Van Leeuwen - PLUS niet meer als supermarktlocatie zou worden ingevuld.

Los van dit overleg met een onzekere uitkomst is de gemeente Midden-Delfland verder gegaan op de ingezette koers om het plangebied conform haar visie te ontwikkelen. De gemeenteraad heeft hiertoe de diverse ruimtelijk noodzakelijke stappen gezet in de vorm van het nemen van een voorbereidingsbesluit op 2 september 2015 en het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan op 15 september 2016.

Dit plan maakte de ontwikkeling van één supermarktlocatie mogelijk en liet - afhankelijk van de uitkomst van het minnelijk overleg - een tweede supermarktlocatie op het bedrijfsperceel toe onder de voorwaarde dat de bestaande supermarkt van de combinatie Van Leeuwen - PLUS aan de Leeuwenberg kwam te vervallen.

Uiteindelijk is ook dit minnelijk overleg gestrand zonder dat overeenstemming werd bereikt. De gemeente Midden-Delfland voortgegaan op de reeds in 2013 ingezette lijn door het scheppen van die ruimtelijke voorwaarden noodzakelijk om het voorlopig ontwerp van Waaijer- Jumbo goedgekeurd door de gemeenteraad te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook in lijn met dit voorlopig ontwerp aangepast, zodat nu wordt voorzien in een supermarkt van 1.600 m² (exclusief 150 m² expeditiehof) en een winkel van 150 m², waarmee sprake is van een totaaloppervlak aan BVO van 1750 m². Ook voorziet het plan in het realiseren van 9 appartementen en 13 grondgebonden woningen op het bedrijfsperceel.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van donderdag 15 september 2016 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Van deze terinzagelegging is op

de voorgeschreven wijze melding gemaakt in de Staatscourant, De Schakel en op de website van de gemeente. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan zijn zienswijzen ingediend die verderop in dit rapport behandeld worden.

Langzaam verkeer staat centraal

Wat de gemeente voor ogen heeft voor de dorpskern Den Hoorn is een centrum waar het prettig is om te winkelen en te recreëren. Een centrum waar iedereen zich thuis voelt, waar ruimte is voor ontmoeting, waar de verkeersafwikkeling veilig is en voetgangers en fietsers centraal staan.

Om deze doelen te bereiken worden in het ontwerpbestemmingsplan de te realiseren parkeerplekken gecentraliseerd en krijgt het plein een groene inrichting. Ook zal het doorgaande autoverkeer zo veel als mogelijk worden geweerd uit het centrum van Den Hoorn. En als autoverkeer toch nodig is, dan heeft langzaam verkeer voorrang. Op deze manier richt de gemeente het plangebied op een veilige manier in voor zijn inwoners is.

Inwoners en ondernemers betrekken

Ten behoeve van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college een groot aantal onderzoeken laten verrichten. Ook is er meerdere keren met inwoners en ondernemers gesproken over het ontwerpbestemmingsplan en zijn speciale werkgroepen opgericht. Deze werkgroepen zijn in de loop der jaren meerdere keren bij elkaar gekomen. In deze werkgroepen is vooral de verkeersafwikkeling en de inrichting van het gebied besproken gelet op de door de inwoners en ondernemers geuite zorgen over de toenemende verkeersdruk in het centrumgebied en de bijbehorende verkeersveiligheid.

Ook zijn er de afgelopen jaren meerdere informatiebijeenkomsten door de gemeente georganiseerd. De meest recente inloopbijeenkomsten vonden plaats op 5 en 6 oktober 2016 en gingen over het ontwerpbestemmingsplan. De inloopbijeenkomsten waren gepland in het midden van de terinzagetermijn en waren zodanig ingericht dat op een zeer laagdrempelige wijze informatie kon worden verkregen over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In De Hoornbloem stonden ambtenaren klaar om vragen te beantwoorden, terwijl tekeningen de aanwezigen inzicht gaven in hetgeen de gemeente voor ogen stond met het plangebied. De bijeenkomst op 6 oktober 2016 was hierbij speciaal georganiseerd voor de winkeliers en ondernemers in het plangebied.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn hebben vanaf 15 september tot 28 oktober 2016 ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 225 zienswijzen tegen beide plannen ingediend. Hiervan zijn er 201 met exact dezelfde strekking, die voornamelijk betrekking hebben op het onderwerp mobiliteit: bereikbaarheid, verkeersoverlast en parkeren.

Enquête

Daarnaast heeft de actiegroep Wijzijnhetzatnu! een enquête gehouden onder de inwoners van Den hoorn. Hierop zijn 868 reacties opgekomen. Zij geven aan "...de Den Hoornse winkeliers te steunen in hun strijd tegen het huidige centrumplan en te hopen dat er een goed centrumplan komt waar zowel inwoners, als winkeliers, als de gemeente achter kan staan." Verdere, inhoudelijke reacties op de enquête hebben met name betrekking op (het niet wenselijk zijn van) een tweede supermarkt in het centrum van Den Hoorn.

2. Leeswijzer

In deze Nota van beantwoording worden alle zienswijzen beantwoord. Om hier enige structuur in aan te brengen zijn de zienswijzen met de bijbehorende beantwoording geclusterd.

Hoofdstuk 3 geeft per thema een samenvatting van de belangrijkste zienswijzen.

Hoofdstuk 4 bestaat uit een gerubriceerd overzicht van alle zienswijzen en de bijbehorende beantwoording.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van alle wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan die het gevolg zijn van de ingediende zienswijzen.

Alle ingediende zienswijzen zijn in te zien op de kamer van het team Locatieontwikkeling of digitaal via Corsa.

3. Samenvatting van de zienswijzen per thema

In dit hoofdstuk leest u de samenvatting van de belangrijkste zienswijzen per thema.

Algemeen

Proces

Er wordt een aantal kanttekeningen geplaatst bij het verloop van het proces. Enerzijds bij zaken die in strijd zouden zijn met wetgeving en/of verordeningen, zoals inspraak, ter inzage legging voorontwerp bestemmingsplan en openbare kennisgeving. Anderzijds bij de werkwijze en visie van de gemeente op het gevolgde proces ten aanzien van het minnelijk overleg met G.A.M. van Leeuwen en Plus Vastgoed en eerder ingediende zienswijzen.

In enkele reacties wordt waardering uitgesproken over de informatiebijeenkomst, de inzet in het proces en het feit dat er nu eindelijk wat gebeurt.

Prijsvraag/Marktpropositietraject

In een tweetal reacties wordt gesteld dat het plan niet voldoet aan de in de prijsvraag gestelde randvoorwaarden en daar zelfs afbreuk aan doet. In 1 daarvan wordt ook nog gemeld dat Waaijer/Jumbo in strijd met de randvoorwaarden heeft gewonnen.

Ruimtelijke Ordening

Proces Ruimtelijke Ordening

Er worden bezwaren gemaakt over het proces van Ruimtelijke Ordening, zoals strijdigheid met de Woonvisie, rechtsonzekerheid van regels in het Bestemmingsplan en verouderde toestemming van de Provincie. Ook wordt betreurd dat geen meerwaarde is gecreëerd tussen de ontwikkelingen op de gronden van de verschillende grondeigenaren (Perceel van Van Leeuwen aan de Dijkshoornseweg).

In 5 reacties wordt aangegeven dat het plan in strijd is met de wetgeving, waarbij artikelen uit Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (AwbWB) worden genoemd.

Ruimtelijke kwaliteit

Men is van mening dat het binnenhalen van de Jumbo ongewenst is en niet past binnen de gedachte van Cittaslow en dat het plan daarmee strijdig is.

Meerdere reacties geven aan dat het plan niet bijdraagt aan het beeld van een karakteristieke dorpskern met een levendig dorpsplein, mede doordat horecavoorzieningen (café, terras) en ruimten voor (culturele) activiteiten in het plan ontbreken. Daardoor wordt geen levendig geheel gecreëerd en gaat het dorpse karakter verloren.

Maar ook zijn er 6 reacties die expliciet aangegeven dat men het eens is met nieuwe ontwikkelingen, in de open plek van het dorpshart.

Winkelaanbod

Veel reacties dringen aan op meer kansen en ruimte voor ondernemers. Zowel voor bestaande ondernemers als voor gewenste nieuwe bedrijvigheid en daarmee meer diversiteit in het winkelaanbod (o.a. een discounter, non-food).

Enerzijds zijn er 2 reacties die heel concreet aangeven de Jumbo buiten het dorp, in de Harnaspolder, te willen vestigen. Maar er zijn ook 6 reacties die nadrukkelijk stellen dat een tweede supermarkt gewenst is gezien de groei van het dorp.

Overig

Deze paragraaf bevat een gering aantal zienswijzen die betrekking hebben op onderdelen uit de hoofdstukken Milieu, Natuur en Landschap en Water uit het ontwerpbestemmingsplan.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

Veel bewoners maken zich zorgen over de gevolgen van de komst van een tweede supermarkt. Het overgrote deel van de ingebrachte zienswijzen heeft dan ook betrekking op de mobiliteit en dan met name op de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en het parkeren.

Men is van mening dat de verkeerstoename en het parkeerprobleem onvoldoende zijn onderzocht, dat cijfers alleen op autogebruik zijn gebaseerd, dat er geen extern onafhankelijk onderzoeksbureau is ingeschakeld en dat actuele tellingen ontbreken. Men geeft aan dat de toename 37% hoger zou zijn dan in het plan. Kortom; de gemeente zou een te positief beeld schetsten.

Er wordt aangedrongen om meer te kijken naar routes voor het langzaam verkeer, m.n. fietsers. Fietsen naar het centrum van Den Hoorn moet zoveel als mogelijk worden gestimuleerd, autoverkeer ontmoedigd.

Men gaat ervan uit dat het plan zal zorgen voor een parkeertekort en diverse verkeersproblemen t.a.v. capaciteit, afwikkeling en veiligheid. Met name de druk op de Dijkshoornseweg wordt genoemd.

Een grote groep indieners (198) dringt er op aan om de toezeggingen van geen extra verkeersoverlast waar te maken door de volgende specifieke maatregelen:

- beperken van het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Dijkshoornseweg en het centrum tot het aantal van voor de bouw van de nieuwe wijken;
- zodanig inrichten van de Dijkshoornseweg dat er niet sneller dan 30 km/uur gereden kan worden;
- beperken van het vrachtverkeer (lieft helemaal geen vrachtverkeer);
- bevorderen van schoon en veilig verkeer met name voor fietsers en voetgangers;
- inschakelen van een extern (onafhankelijk) verkeersbureau om hiervoor plannen op te stellen en participatie van belanghebbende burgers in de plannen en uitwerking.

Verkeersveiligheid

Men is van mening dat de verkeersdrukke enorm zal toenemen, dat afwikkeling daarvan onvoldoende is geregeld en dat daarbij onvoldoende rekening is gehouden met de veiligheid van met name fietsers en voetgangers. Met name op de Dijkshoornseweg wil men graag snelheidsbeperking en/of snelheidsbeperkende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van versmallingen en een optisch duidelijker fietspad.

Er wordt aangegeven dat het parkeren aan twee zijden van Looksingel onveilige situaties voor fietsende schoolkinderen zal opleveren. Het laden en lossen is een grote zorg van de werkgroep Verkeer Den Hoorn. De zorg richt zich vooral op de doorstroming en het bijkomende gevaar voor het langzame verkeer.

Parkeren

Er bestaan zorgen (bij inwoners en winkeliers) over de bereikbaarheid van winkels door onvoldoende parkeergelegenheid en het niet kunnen verwerken van de toename van verkeer. Daarnaast wordt aangedrongen op 'aansturen op omrijden', zodat verkeer alleen in het centrum komt wanneer het ook die bestemming heeft.

Het beoogde aantal parkeerplaatsen (volgens CROW-normen) wordt als onvoldoende gezien (o.a. door verouderde gemeentelijke normen), mede gezien de toezegging om de Dijkshoornseweg te compenseren.

Ook vindt men dat niet wordt voldaan aan de randvoorwaarde dat parkeren niet ten koste mag gaan van uitstraling en verblijfskwaliteit van het centrum.

De geplande hoeveelheid fietsenstallingen wordt te laag bevonden.
Er bestaat onduidelijkheid over de stoepbreedte voor laden/lossen.

Economische Uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Door 1 indiener is kritiek geuit op het Exploitatieplan. De kritiek richt zich met name op de gekozen exploitatiegrens en dus de ruimtelijke en/of functionele samenhang tussen de twee ontwikkelgebieden. Er zou sprake zijn van onjuistheden en onvolkomenheden (m.b.t. kostenbegroting, peildatum taxatierapport, ontbreken uitkomsten grondexploitatie, saneringskosten). Maar ook wordt getwijfeld aan de onafhankelijkheid bij de totstandkoming (o.a. plan, taxatierapport).

Financiële uitvoerbaarheid

Er bestaat eveneens bij 1 indiener twijfel over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Met name omdat een aantal kostenposten niet gespecificeerd of nog niet voorzien zou zijn. De belangrijkste daarvan zijn de kosten voor eventuele onteigening, bodemverontreiniging, (tekorten) grondexploitatieenschaderegeling/koop- en realisatieovereenkomst.

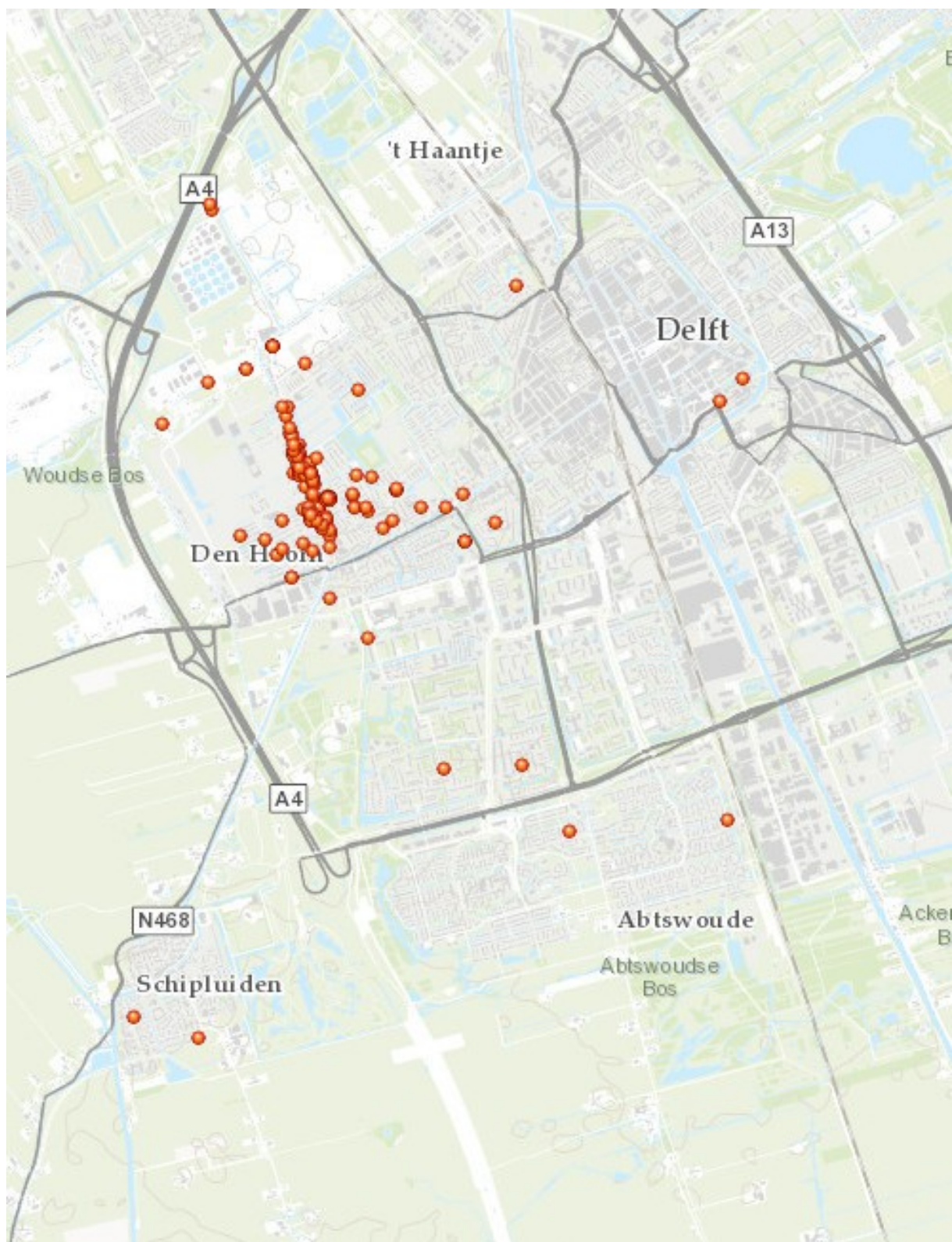
Ook worden vraagtekens gezet bij de wijze waarop de kosten voor Waaijer – Jumbo voor het woonrijp maken, de parkeerplaatsen en woonstraten in de grondexploitatie zijn opgenomen.

Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

In meerdere zienswijzen wordt aangegeven dat er weerstand bestaat tegen dit plan. Dat er geen rekening wordt gehouden met mening en wensen van inwoners en winkeliers (o.a. de bewonersraadpleging uit 2013) en dat niet wordt geluisterd naar de klankbordgroep en de verkeerswerkgroep. Men wil de gemeente terugsturen naar de tekentafel en een raadgevend referendum organiseren.

Herkomst van de zienswijzen

Op het onderstaande kaartje kunt u zien waar de mensen wonen die een zienswijze hebben ingediend. Niet verrassend komen de meeste indienders uit het plangebied zelf.



4. Overzicht van alle zienswijzen en de bijbehorende beantwoording

1. ALGEMEEN				
1.1. Prijsvraag				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
1.1.A	De gemeente geeft ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan aan dat de animo voor de prijsvraag hoog was.	91	De gemeente heeft in de zomer van 2012 een marktconsultatietraject opgestart voor de ontwikkeling van de (supermarkt)locatie. Aan deze consultatie hebben 8 marktpartijen deelgenomen. Vervolgens is op basis van een door de gemeente opgestelde handleiding een marktpropositietraject opgestart waar twee partijen aan hebben deelgenomen. Op 9 juli 2013 heeft het college gemotiveerd gekozen voor Waaijer/Jumbo en heeft de raad zich in december 2013 achter het voorlopig ontwerp voor het plan Waaijer/Jumbo geschaard. Overigens staat niet/nergens in het bestemmingsplan dat de animo voor de prijsvraag hoog was.	
1.1.B	Waaijer/Jumbo heeft in strijd met de randvoorwaarden en met de bestaande rechten van Van Leeuwen/PLUS de prijsvraag gewonnen. De randvoorwaarden die destijds gesteld werden in de prijsvraag worden in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan volstrekt niet ingevuld. Het ontwerpbestemmingsplan doet daar juist afbreuk aan met alle nadelige gevolgen van dien.	63/92	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan. Er wordt niet aangegeven waarom Waaijer/Jumbo in strijd met de door de gemeente gestelde randvoorwaarden en de bestaande rechten van Van Leeuwen/PLUS de prijsvraag heeft gewonnen. Daarvan is volgens de gemeente geen sprake. Het ontwerp van de supermarkt en appartementen zoals ingediend voor de prijsvraag zal, onder andere vanwege het vervallen van de inpandige expeditie met het oog op het verbeteren van de verkeerssituatie ter plaatse, op beperkte onderdelen worden gewijzigd. Dit doet echter geen afbreuk aan het concept waarmee de prijsvraag is gewonnen en dat concept heeft zijn weerslag gevonden in het bestemmingsplan. Het plan behoudt uitdrukkelijk de kleine dorps schaal en maat dat levendig is en kwaliteit toevoegt. De gemeente herkent zich in dat opzicht niet in de kritiek van de indiener van de zienswijze.	
1. ALGEMEEN				
1.2. Proces				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
1.2.A. a.	De indiener van de zienswijze maakt gewag van met de gemeente lopende procedures en het met de gemeente minnelijk gevoerde overleg. Volgens de indiener van deze zienswijze blijkt uit deze procedures een aanvalsplan gericht tegen de belangen van Van Leeuwen/PLUS.	89	De gemeente herkent zich niet in de door reclamante geschetste omstandigheden. Van een aanvalsplan is geen sprake. Dat neemt niet weg, dat de gemeente zich realiseert dat de bestaande planologische rechten van Van Leeuwen/PLUS met het voorliggende plan veranderen. De beoogde grondgebonden woningen in het plangebied zijn immers op zijn perceel voorzien. De gemeente beoogt met het plan tot een verantwoorde centrumontwikkeling te komen. <i>Minnelijk overleg</i> De gemeente heeft de afgelopen jaren getracht met Van Leeuwen/PLUS tot overeenstemming te komen over een supermarktontwikkeling op het perceel van Van Leeuwen/PLUS. Dit overleg is, zoals in de toelichting aangegeven, gestrand zonder dat overeenstemming werd bereikt. Reclamante mag het oneens zijn met de weergave van het verloop van dit overleg, maar dit doet volgens de gemeente niet af aan de ruimtelijke keuze zoals die is gemaakt om op het perceel van Van Leeuwen/PLUS woningbouw te voorzien. Deze keuze vloeit weliswaar voort uit het mislukken van het minnelijk overleg, maar ruimtelijk gezien is de keuze voor zowel een supermarkt, als woningen in overeenstemming met de diverse visies zoals deze eerder door de gemeente zijn vastgesteld. Van gelegenheidsplanologie is dan ook geen sprake. <i>Intrekking omgevingsvergunning</i> Het college heeft tot intrekking van de aan PLUS verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met de mogelijkheid van categorie milieuactiviteiten besloten omdat daar door	

			PLUS langer dan 26 weken geen gebruik van is gemaakt en ook omdat deze ontwikkeling zich niet verhoudt met de wens van de gemeente om het dorpshart te transformeren en te komen tot de ontwikkeling van een supermarktllocatie met woningbouw. De gemeente herkent zich niet aan de door reclamante in dit verband geschetste omstandigheden. De rechtbank Den Haag heeft deze (gehandhaafde) intrekking in stand gelaten (ECLI:NL:RBDHA:2016:12752). Het is de gemeente bekend dat Van Leeuwen/PLUS tegen deze uitspraak hoger beroep hebben ingesteld en een voorlopige voorziening hebben gevraagd. Nu het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning afkomstig is van het college en los staat van de besluitvorming door de raad inzake het ontwerpbestemmingsplan, vormen de door de indiener van deze zienswijze gestarte procedures geen aanleiding voor de raad om de besluitvorming omtrent het ontwerpbestemmingsplan aan te houden. De intrekking van de omgevingsvergunning staat in zoverre los van de aanvaardbaarheid van de te maken ruimtelijke keuzes. <i>Wijziging/verlegging erfdienstbaarheden</i> Tussen de Van Leeuwen/PLUS en de gemeente loopt een procedure over de vraag of (1) sprake is van een inbreuk door de gemeente op de door Van Leeuwen/PLUS gestelde erfdienstbaarheden en (2) over het bestaan, de aard en omvang ervan (naar de Looksingel). De Rechtbank Den Haag heeft de vordering van Van Leeuwen/PLUS ter zake bij vonnis van 17 december 2014 (bijlage 14 bij de zienswijze) afgewezen, tegen welk vonnis Van Leeuwen/PLUS hoger beroep hebben ingesteld. Het gerechtshof Den Haag zal op 20 december 2016 bepalen wanneer arrest zal worden gewezen. Overigens staat niet vast dat de aanwezigheid van de gestelde erfdienstbaarheden aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat en staat ook niet vast dat niet binnen de planperiode tot opheffing ervan zal worden overgegaan. Immers, in het plan is opgenomen dat indien nodig tot onteigening zal worden overgegaan. Verder is van belang dat het perceel van Van Leeuwen/PLUS altijd ontsloten zal blijven. Voor wat betreft de opmerkingen van de indiener van deze zienswijze over de erfdienstbaarheden en de evidente privaatrechtelijke beperking in dit verband wijst de gemeente op onderstaande overweging uit een uitspraak van de Raad van State van 20 juli 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2055).	
1.2.A. b.	Er wordt geen rekening gehouden met bestaande rechten en gerechtvaardigde belangen.	89	Reclamante duidt onder deze zienswijze op de belangen van (1) Van Leeuwen/PLUS als eigenaar van het in het bestemmingsplangebied gelegen perceel, op de belangen van (2) PLUS van Leeuwen B.V. in haar hoedanigheid van exploitant van de Supermarkt Robert van Leeuwen in de Leeuwenberg, op de belangen van (3) PLUS Panis B.V. in haar hoedanigheid van exploitant van Supermarkt Panis te Delft en ten slotte – op de belangen van (4) de heren Kleijweg en G.A.M. Van Leeuwen Beheer B.V. als eigenaar/verhuurder/beheerder van de Leeuwenberg alsmede vele andere woon- en winkelpanden in het centrum van Den Hoorn. Ten slotte wijst reclamante op de positie van de huurder van het perceel van Van Leeuwen/PLUS. Op de verwijzing van reclamante naar de op 9 juli 2015 naar voren gebrachte zienswijze wordt hieronder (1.2.G) ingegaan. Vooraf wordt opgemerkt dat deze zienswijze (alleen) namens G.A.M. Van Leeuwen Beheer B.V. en PLUS Vastgoed B.V. (Van Leeuwen/PLUS”) naar voren zijn gebracht. De gemeente zal hieronder (1.2.B) ingaan op de door reclamante gestelde belangen. Vooropgesteld wordt dat reclamante echter louter zegt dat de verschillende belangen zijn geschaad, zonder feiten en omstandigheden te duiden waaruit een en ander zou blijken. Op de belangen van Van Leeuwen/PLUS, in het bijzonder de bouw- en gebruiksmogelijkheden van hun perceel, zal	

			hieronder (1.2.B) nader worden ingegaan. De gemeente heeft Colliers International (Centrumplan Den Hoorn – ruimtelijke effectstudie d.d. 23 augustus 2016) gevraagd onderzoek te doen naar de ruimtelijke effecten van een extra supermarkt in het betreffende verzorgingsgebied en de juridische en beleidsmatige inpasbaarheid daarvan. Uit dit onderzoek blijkt, dat de met het plan beoogde centrumontwikkeling inspeelt op de behoefte aan een (kwalitatief en kwantitatief) goed kernwinkelgebied en dat Den Hoorn tot 2016 achterloopt met haar dagelijks detailhandelaanbod ten opzichte van referentieplaatsen. De dagelijkse winkelmarkt in Den Hoorn staat niet onder druk. Op basis van de behoeferamingen (referentieanalyses en distributieplanologische berekening) is geconstateerd dat er een aanzienlijke actuele behoefte aan een groter dagelijks winkelaanbod is in Den Hoorn. Deze behoefte neemt richting 2030 verder toe vanwege de groei van de bevolking in het verzorgingsgebied. Deze is groot genoeg om het plan voor een tweede supermarkt in Den Hoorn te kunnen accommoderen. Wat betreft de kabels en leidingen die in het plangebied liggen stelt de gemeente zich op het standpunt dat deze in goed overleg met de leidingbeheerders verlegd zullen worden indien dit noodzakelijk mocht blijken te zijn.	
1.2.B.	Er is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit is in strijd met gemeentelijke inspraakverordening	96	Vooropgesteld moet worden dat bij het voorbereiden van een bestemmingsplan inspraak kan worden geboden aan betrokken partijen. De gemeente heeft hiertoe ook een inspraakverordening vastgesteld (Verordening inzake de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken). Van belang is echter dat inspraak voorafgaande aan het ter inzageleggen van een ontwerpbestemmingsplan geen wettelijke verplichting is ingevolge de Wro en het Bro en het niet bieden van deze inspraakmogelijkheid dus ook geen consequenties heeft.	
1.2.B.	De belangen van de grondeigenaren Van Leeuwen en Plus, die nu niet in het plan worden betrokken, zijn zodanig groot zijn dat zij alles in het werk zullen stellen hun (financiële) belangen zo goed mogelijk te verdedigen met alle negatieve gevolgen (vertraging, juridische procedures, kosten en onvrede) voor het centrum als gevolg. Beter kan het geld voor procedures ingezet worden om met partijen overeenstemming te bereiken zodat er snel een centrumplan kan worden gerealiseerd. Naar wij begrepen was een dergelijke oplossing in april/mei van dit jaar zo goed als rond. Wij vrezen dat er weer vele jaren verloren zullen gaan aan allerlei juridische procedures, terwijl hoognodige opwaardering van het centrum daarop zal moeten wachten. Voor ons als ondernemers is dit onacceptabel en wij doen dan ook een beroep op u om dit in ieder geval niet te laten gebeuren.	71, 72	Voor wat betreft het minnelijk overleg verwijst de gemeente naar hetgeen hiervoor en in de toelichting bij het plan is geschreven. De gemeente neemt verder kennis van de door reclamante in het vooruitzicht gestelde procedures. De gemeente is op de hoogte van het feit dat reclamanten niet achter de ruimtelijke ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt staan. De huidige bestemming en het gebruik van het bedrijfsperceel, waarbinnen bedrijven tot Milieucategorie 3 kunnen worden gerealiseerd, verhouden zich echter niet met het transformeren van het dorpshart en de ontwikkeling van een supermarktllocatie met woningbouw. De raad heeft hierbij mee laten wegen dat het belang van het kunnen realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zwaarder weegt dan het belang van de huidige bestemming voor Van Leeuwen/PLUS als grondeigenaar. Gewezen zij ook op de toelichting bij het bestemmingsplan (p. 8). Van een concrete zienswijze tegen een plandeel is op dit punt echter geen sprake.	
1.2.C.	Openbare kennisgeving van een anterieure overeenkomst is verplicht.	139	Er is een exploitatieplan voor een deel van het bestemmingsplangebied. Er is geen anterieure overeenkomst. Kennisgeving is derhalve niet aan de orde. De gemeente is eigenaar van de gronden die niet zijn opgenomen in het exploitatieplan. Het kostenverhaal voor deze gronden is anderszins verzekerd via grondverkoop.	
1.2.D.	Het huidige gemeentebestuur laat zich teveel leiden door de lucratieve som geld die door Jumbo geboren is.	20	Waijier /Jumbo hebben de door de gemeente gehouden prijsvraag na een marktconsultatie en een marktpropositietraject gewonnen. Van Leeuwen/PLUS hebben deze prijsvraag verloren. De ruimtelijke relevantie	

			van deze zienswijze ontgaat de gemeente. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid is beoordeeld en het plan wordt uitvoerbaar geacht.	
1.2.E.	Raadsleden hebben eind 2013 aangegeven dat het Centrumplan van Waaijer/Jumbo er op korte termijn zou komen. Dit is niet gebeurd.	62	Dit is geen zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. De gemeente heeft steeds getracht het centrumplan zo snel als mogelijk tot ontwikkeling te brengen, zoals beschreven in de toelichting.	
1.2.F.	Er wordt een eenzijdige en onjuiste weergave van de gang van zaken weergegeven in hoofdstuk 1 en 2 van het ontwerpbestemmingsplan inzake het minnelijk overleg en de totaaloplossing.	90	De visie van de gemeente over het verloop van het minnelijk overleg met Van Leeuwen/PLUS is beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant mag het oneens zijn met de weergave van dit overleg, maar dit doet niet af aan de ruimtelijke keuze zoals die is gemaakt om op het perceel van Van Leeuwen/PLUS woningbouw te voorzien. Deze keuze vloeit weliswaar voort uit het mislukken van het minnelijk overleg, maar ruimtelijk gezien is de keuze voor zowel een supermarkt als woningen in overeenstemming met diverse visies zoals eerder door de gemeente zijn vastgesteld. Van gelegenheidsplanologie is dan ook geen sprake.	
1.2.G.	Eerder ingediende zienswijzen dienen als woordelijk en ingelast beschouwd te worden.	94	Wat betreft het herhalen en inlassen van de zienswijzen tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan "Centrum Den Hoorn 2013" is de gemeente van mening dat een groot deel van de geformuleerde gronden (bezwaren) in de nieuwe zienswijzen wederom zijn opgenomen. Het betreft hier de onderdelen die zien op het planologische mogelijk maken van het plan Waaijer/Jumbo, de erfdiensbaarheden en de wens van Van Leeuwen/PLUS om de bedrijfsbestemming op hun perceel te willen voorzetten. De beantwoording van de gemeente op deze onderdelen zijn in deze Nota van beantwoording opgenomen. De onderdelen uit de oude zienswijze die zien op de bouwhoogte en bebouwingspercentage uit het Ontwerpbestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2013" zijn niet gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016". Het ontwerpbestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gaat overigens van andere bouwhoogten en maatvoeringen uit. Voor zover de oude zienswijze op de richtafstanden uit de VNG-brochure "bedrijven en Milieuzonering" ziet, stelt de gemeente dat aan deze richtafstanden wordt voldaan. De toegelaten bedrijfscategorie ten plaatse van de Dijkhoornseweg 56a en 58 betreft ten hoogste 1B. De daarbij behorende richtafstand wordt niet overschreden. De bedrijfscategorie voor het bedrijfsgebouw van Van Leeuwen is inderdaad zwaarder, maar het bedrijfsgebouw is in het kader van het bestemmingsplan niet meer toegestaan, zoals beschreven in de toelichting. Op deze locatie worden woningen gerealiseerd. Kortom: De zienswijzen uit 2015 betroffen een reactie op een ander ontwerpbestemmingsplan. De hiervoor niet omschreven zienswijzen hebben op basis van het nieuw ter inzage gelegde plan geen relevantie meer, zodat verdere bespreking achterwege blijft.	
1.2.I.	Goed dat er eindelijk wat gebeurt en fijn dat er een informatiebijeenkomst was (5 oktober 2016). Veel dank voor het harde werk in dit moeilijke proces, dit wordt gewaardeerd.	38, 43	Dit is geen zienswijze op het bestemmingsplan.	
1.2.J.	Wij worden graag vanaf heden schriftelijk en zo volledig mogelijk op de hoogte gehouden van het verdere verloop van deze procedure en lichten deze (welke) zienswijze graag mondeling toe in een daartoe te organiseren hoorzitting/bijeenkomst alvorens het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan eventueel vast kunnen worden gesteld.	60	De gemeente zal de van toepassing zijnde wettelijke procedures doorlopen en zich houden aan hetgeen is voorgeschreven. Met betrekking tot de hoorzitting of het mondeling toelichten van de zienswijzen stelt de gemeente zich op het standpunt dat de Uitgebreide Openbare Voorbereidingsprocedure ("UOV") die in deze van toepassing is, niet voorziet in het recht om te worden gehoord voor diegene die zijn zienswijze al schriftelijk naar voren heeft gebracht. Het horen waarop afdeling 3.4 van de Awb (UOV) ziet, betreft het indienen van een mondelinge zienswijze en geen aparte hoorzitting buiten de zienswijzetermijn. In	

			(onder andere) de uitspraak van de Raad van State van 29 augustus 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BX6011) is dit ook zo bevestigd. De Raad van State oordeelde in deze zaak: "In de besluitvormingsprocedure inzake de vaststelling van het plan geldt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Awb geen hoorplicht."	
--	--	--	---	--

2. RUIMTELIJKE ORDERING				
2.1.Proces				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
2.1.A.	Er is geen sprake van vervanging van bestaande woningen. Reclamanten zijn niet bekend of regionale afstemming heeft plaatsgevonden. De regels van het plan maken slechts onderscheid in type woningen en niet in doelgroep. Eventuele strijdigheid met de woonvisie Midden-Delfland valt daarom niet uit te sluiten.	103	Met het plan worden slechts 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De overige (maximaal) 13 woningen zien op vervangende nieuwbouw van de woningen aan de Looksingel en Hof van Delftstraat. Overigens is de behoefte aan de woningen – gelet op de woonvisie Midden Delfland – een gegeven. Zo zijn er in het plan appartementen voorzien, maar ook grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën. De gemeente voert geen regionale afstemming over het woningbouwprogramma, maar geeft wel jaarlijks aan wat het meerjarenprogramma inhoud.	
2.1.B.	De regels in het bestemmingsplan zijn rechtsonzeker, onjuist geformuleerd en innerlijk tegenstrijdig. Er zijn ten onrechte geen definities opgenomen voor supermarkt, b.v.o. en brutovloeroppervlakte (hetgeen wellicht hetzelfde is als bedrijfsvloeroppervlakte). Binnen de definitie voor detailhandel is supermarkt niet uitgesloten dan wel benoemd. Het is niet duidelijk wat er met artikel 3.2.1 onder c van de regels bedoeld wordt. Datzelfde geldt voor artikel 3.3.2 onder d van de regels. De verhouding tussen de leden a, b en d is onduidelijk en wellicht zelfs innerlijk tegenstrijdig.	152	Voor zover de in artikel 1 opgenomen definities niet duidelijk zijn of ontbreken, zullen deze worden aangepast of opgenomen. Verwezen wordt naar de staat van wijzigingen. Artikel 3.2.1 regelt onder b een maximale bouwhoogte voor het bouwvlak van de supermarkt. Omdat niet exact bekend is waar de begrenzing van deze bouwdelen ligt, is in artikel 3.2.1 onder c. een regeling opgenomen om de helft van het bouwvlak hoger te mogen bouwen om zodoende de beoogde appartementen te kunnen realiseren. In de redactie van artikel 3.3.2 is een deel van artikel 3.3.1.d terechtgekomen, waardoor de tekst onlogisch is. Bedoeld wordt: d. grootschalige detailhandel is niet toegestaan; De zienswijze heeft ons inziens betrekking op artikel 3.2.2. De onderdelen a, b en d betreffen specifieke vormen van gebruik die expliciet worden uitgesloten. De bruto vloer oppervlakte is een gangbare definitie zoals omschreven en afgebakend in NEN 2580.	ja
2.1.C.	De toestemming van de provincie Zuid-Holland is sterk verouderd.	126	De toestemming van Haaglanden waarop reclamanten doelen is inderdaad van enkele jaren geleden. Dit maakt niet dat deze daarom geen waarde meer zou hebben. Ook al is daarna een nieuwe verordening van toepassing geworden. Feit is dat met deze toestemming de komst van een supermarkt is afgestemd. Overigens voorzag het eerdere ontwerpbestemmingsplan uit 2013 in een grotere oppervlakte aan supermarkt dan thans het geval is.	
2.1.D.	Van een levendig en kwaliteit toevoegend centrumplan is geen sprake. Het perceel van Van Leeuwen/Plus aan de Dijkshoornseweg, wordt in de ontwikkeling niet meegenomen, althans daar wordt uitsluitend omdat het juridisch noodzakelijk is woningbouw voorzien. Het is een gemiste kans en slecht voor de centrumontwikkeling dat er geen meerwaarde wordt gecreëerd tussen de ontwikkelingen op de gronden van de verschillende grondeigenaren.	64	Reclamante mag het oneens zijn met de ruimtelijke keuze zoals die is gemaakt om op het perceel van Van Leeuwen/PLUS woningbouw te voorzien. Ruimtelijk gezien is de keuze voor zowel een supermarkt, als woningen echter in overeenstemming met de diverse visies zoals deze eerder door de gemeente zijn vastgesteld. Van gelegenheidsplanologie is dan ook geen sprake. Gekozen is voor een ontwikkeling die past op de locatie. Voorzieningen als afronding van het winkelgebied en een overgang met woningen richting de omliggende woonwijken. Hiermee wordt de locatie stedenbouwkundige en functioneel goed ingepast in de omgeving.	
2.1.E.	Plan is in strijd met artikel 3.1. WRO alsmede 3.1.6. BRO.	98	In het distributieplanologisch onderzoek ("DPO") van Colliers International is onderzocht in hoeverre behoefte bestaat aan de voorzieningen. Wat betreft de kwantitatieve behoefte aan de nieuwe supermarkt is de	ja

			gemeente van mening dat uit het DPO duidelijk naar voren is gekomen dat er voldoende ruimte is voor meer m2 aan supermarkt(en). Voor zover het de detailhandel en dienstverlening en de woningen betreft is voldoet het plan aan de ladder van duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.16. lid 2 Bro en artikel 2.1.1 van de Provinciale verordening. Wel lag de nadruk op de supermarkt (1.600 m2) en overige detailhandel (150m2). Dienstverlening was in het onderzoek niet nadrukkelijk benoemd. Het onderzoek zal op dit punt worden aangevuld en in het bestemmingsplan worden aangepast. Met het plan worden slechts 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De overige woningen zien op vervangende nieuwbouw. Zowel het Bro als de Provinciale Verordening Ruimte bepaalt dat bij kleinschalige woonlocaties (tot woningen in geval van de verordening) geen toets aan ladder hoeft plaats te vinden.	
2.1.F.	Plan is in strijd met afdelingen 6.4 uit WRO en BRO.	99, 150	Gewezen wordt op de reactie van de gemeente onder het hoofdstuk Exploitatieplan	
2.1.G.	Plan is in strijd met beginselen van behoorlijk bestuur (artikel 2:4, 3:2, 3:3, 3:4 en 3:46 AWB).	100	In de toelichting is het proces van de totstandkoming van het plan uitvoerig beschreven. Daarbij gaat het om de keuze voor het plan van Waaijer/Jumbo. Dat eventuele andere initiatieven en plannen die tot een andere keuze hadden kunnen leiden wil nog niet zeggen dat de onderbouwing ten aanzien van dit plan onvolledig of onjuist is. De conclusie van de gemeente is dan ook dat het plan niet in strijd is met beginselen van behoorlijk bestuur.	
2.1.H.	Ontwerpbestemmingsplan is in strijd met goede ruimtelijk ordening artikel 3.1.6 BRO	101	Zie 2.1.E	
2. RUIMTELIJKE ORDENING				
2.2. Ruimtelijke kwaliteit				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
2.2.A.	Om een goed centrum te creëren is het noodzakelijk het Dorpsplein direct aan de winkelstraat te projecteren.	59	Het plan voorziet in nieuwe bebouwing op de hoek Looksingel, Hof van Delftstraat, Dijkshoornseweg. Door de verbinding tussen de Dijkshoornseweg en de Hof van Delftstraat bij een nieuw winkelplein te betrekken, ontstaat voldoende ruimte voor winkelend publiek. De bestaande infrastructuur (doorgaande routes) blijft intact. Dit is stedenbouwkundig de beste oplossing.	
2.2.B.	Het nieuwe centrumplan biedt niet de uitstraling van een karakteristieke dorpskern Wij missen het open karakter van het centrum	6, 49	Het plan heeft, in lijn met het masterplan Centrum Den Hoorn, een hoogte van overwegend 2 a 2,5 lagen (al dan niet) met een kap. Hiermee is in schaal en maat aansluiting gezocht bij het dorpse karakter van Den Hoorn. Dit geldt ook voor de woningbouw op het aangrenzende perceel.	
2.2.C.	De zijgevel van de Jumbo wordt een gesloten gevel zonder uitstraling. Het lijkt op een loods, wat totaal niet in het dorp past.	8, 27	Door situering van de afzonderlijke winkelunit wordt voorkomen dat een gesloten supermarktfrent aan de Dijkshoornseweg ontstaat. Door de gekozen architectuur is geen sprake van een loods. In bijlage 1 van het bestemmingsplan zijn beeldkwaliteitsrichtlijnen opgenomen. Hierin staat (op p.3): "Ook moet voorkomen worden dat er lange gesloten en/of afgeplakte gevels ontstaan. Dit is met name van belang voor de supermarkt." Een aanvraag omgevingsvergunning zal hierop door welstand worden getoetst.	
2.2.D.	De Dijkshoornseweg sluit gevoelsmatig niet aan op het nieuwe winkelgebied.	9	De openbare ruimte zal worden aangepakt waardoor de nieuwe winkelcluster aan het pleintje een duidelijke afronding van het winkelgebied aan de Dijkshoornseweg vormt. Daardoor ontstaat naar het oordeel van de gemeente een afgeronde stedenbouwkundige omgeving.	
2.2.E.	Het binnenhalen van de Jumbo Supermarkt is volledig ongewenst en past niet binnen de gedachte van Cittaslow. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Cittaslowgedachte.	18, 83, 97	Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt vooral invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij heeft de vitaliteit van het dorp de aandacht door het versterken van de lokale winkelstructuur. Cittaslow richt zich op ook op een goed voorzieningenniveau, vitale kernen en kwaliteit van leven. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve geheel in lijn met de Cittaslowgedachte.	
2.2.F.	Een dorpsplein met ruimte voor	4, 6,	Het bestaande pleintje tussen Dijkshoornseweg en Hof	

	ontmoeting, ontspanning en recreatie ontbreekt. Daarmee wordt geen levendig geheel gecreëerd, en gaat het dorpse karakter verloren. Wij missen het open karakter van het centrum.	12, 24	van Delftstraat wordt vergroot door het weghalen van de weg voor de gevel van de nieuwe supermarkt, waardoor een betere (open) openbare ruimte ontstaat.	
2.2.G.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een bouwhoogte voor de supermarkt van 10/12 meter. De hoogte en ligging van het gebouw heeft t.o.v. de huidige situatie nadelige invloed op het uitzicht en de bezonning van tuin en woonhuis. Dit is niet acceptabel. Beter is het plan van Bijlage 1, Beeldkwaliteit Centrum plan Den Hoorn, augustus 2016, waar uitgegaan wordt van max 5 meter voor het gedeelte naast ons huis.	36	De supermarkt is 5 meter hoog, De woningen daarboven mogen slechts 50% van het oppervlak innemen tot een goothoogte van 10 en bouwhoogte van 12 meter. Deze hoogtes zijn identiek aan de hoogtes die zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan.	
2.2.H.	Ten onrechte zijn horecavoorzieningen (café, terras) en ruimte voor culturele voorzieningen en activiteiten in het plan afwezig.	42	Horeca is, conform de structuurvisie Midden Delfland 2025 voornamelijk aan de Hoornsewal/Hoornsekade te gesitueerd.	
2.2.I	Ik ben het eens met nieuwe ontwikkelingen in de open plek van het dorpshart.	25, 26, 40, 44, 46, 48	De gemeente deelt deze mening. Dit is echter geen zienswijze.	
2. RUIMTELIJKE ORDENING				
2.3. Winkelaanbod				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
2.3.A.	Het plan biedt geen ruimte voor gewenste diversiteit aan winkelaanbod en biedt geen ruimte aan bestaande winkeliers die door de inwoners van Den Hoorn worden gewaardeerd. Er wordt geen nieuwe bedrijvigheid, of een verschuiving daarvan gecreëerd, waardoor nieuwe ondernemers geen kans krijgen. Het is voor alle ondernemers in Den Hoorn beter als naast een full service supermarkt een discounter zou worden toegevoegd aan het voorzieningenaanbod in Den Hoorn, waardoor er ook ruimte is voor non-food winkels. Daar is volgens alle rapportages juist een tekort aan in Den Hoorn.	11, 14, 24, 26, 32, 49, 65	Het de gemeente niet bekend op welke rapportages reclamante doelt. Uit het DPO blijkt, dat de met het plan beoogde centrumontwikkeling inspeelt op de behoefte aan een (kwalitatief en kwantitatief) goed kernwinkelgebied en dat Den Hoorn tot 2016 achterloopt met haar dagelijks detailhandelaanbod ten opzichte van referentieplaatsen. De dagelijkse winkelmarkt in Den Hoorn staat niet onder druk. Op basis van de behoefteramingen (referentieanalyses en distributieplanologische berekening) is geconstateerd dat er een aanzienlijke actuele behoefte aan een groter dagelijks winkelaanbod is in Den Hoorn. Deze behoefte neemt richting 2030 verder toe vanwege de groei van de bevolking in het verzorgingsgebied. Deze is groot genoeg om het plan voor een tweede supermarkt in Den Hoorn te kunnen accommoderen. De gemeente kan qua ruimtelijke ordening niet sturen op welke winkelketen waar mag komen.	
2.3.B.	Laat Jumbo zich buiten het dorp vestigen. In Delft Harnasch is voldoende ruimte voor een eigen voorziening.	19, 51	Winkels horen in een centrum en niet op een bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein Harnaschpolder is detailhandel niet toegestaan, conform provinciaal beleid	
2.3.C.	Ik ben het er mee eens dat er een nieuwe supermarkt / nieuwe winkel komt in Den Hoorn. Het winkelaanbod moet uitbreiden gezien de groei van het aantal inwoners.	25, 26, 40, 44, 46, 48	De gemeente deelt deze mening. Dit is echter geen zienswijze.	
2. Ruimtelijke Ordening				
2.4. Overig				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp

2.4.A.	De bodemonderzoeken zijn sterk verouderd en zijn voor het overgrote deel van het plangebied afwezig.	121, 122	Met de stelling van reclamanten dat het onderzoek naar het aspect bodem onvoldoende zou zijn, is de gemeente het niet eens. In de toelichting bij ontwerpbestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de bodemgesteldheid. De conclusie uit het bodemonderzoek geeft aan dat er geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan. Overigens wordt door reclamanten geen onderzoek overgelegd waaruit het tegendeel zou blijken. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is bevoegd gezag waarmee nadere afstemming in het kader van saneringen, bouwen en grondverzet rondom het bouwproces dient plaats te vinden. In het exploitatieplan is rekening houden met de toekomstige sanering. De grond onder de woningen kan pas voldoende onderzocht worden als de woningen gesloopt zijn.	
2.4.B.	Op het gebied van flora en fauna is er onvoldoende en onvolledig onderzoek gedaan en het is niet actueel. Er ontbreekt deugdelijke motivering en zorgvuldige voorbereiding. Ook zijn de percelen van cliënten niet onderzocht.	116, 117, 118	De gemeente is van mening dat het onderzoek naar flora en fauna uit 2014 door Bureau Stadsnatuur een voldoende compleet beeld geeft van de situatie. In verband met de houdbaarheid van dergelijke natuuronderzoeken is in aanloop naar dit ontwerpbestemmingsplan een actualisatie gevraagd van het natuuronderzoek door het Natuur Wetenschappelijk Centrum. Dit onderzoek betreft het complete plangebied en leidt tot dezelfde conclusies als het onderzoek van Bureau Stadsnatuur uit 2014. Zie bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.	
2.4.C.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt te makkelijk gedacht dat een ontheffing ex artikel 75 FFW zal worden verkregen.	119	De ontheffing is inmiddels verkregen.	
2.4.D.	Ten onrechte wordt er in het ontwerp bestemmingsplan niet verwezen naar de kabels van Westland Infra die onder de weg vanaf het perceel van Van Leeuwen/PLUS naar de Looksingel liggen. Het transformatorhuis kan niet zomaar worden verwijderd. Het is een evidente privaatrechtelijke belemmering die de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan in de weg kan staan.	151	De kabels en leidingen Van Westland Infra die in het plangebied liggen zullen in goed overleg met de leidingbeheerders verlegd worden, uiteraard indien dit noodzakelijk mocht blijken. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is geen sprake. Met Westland Infra is hierover reeds contact geweest.	
2.4.F.	Onvoldoende staat vast dat er gebouwd kan worden in de beschermde waterkering.	120	Het plangebied ligt deels binnen de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering. Voor bouwwerkzaamheden in de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Hiervoor is de beschermingszone opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan en is een regeling gekoppeld waarin is geregeld dat pas na overleg met het Hoogheemraadschap kan worden gebouwd. Dit is in het kader van het vooroverleg besproken met de het Hoogheemraadschap van Delfland. In haar overlegreactie op het voorgaande ontwerp heeft het Hoogheemraadschap laten weten dat het bouwen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale kering moet voldoen aan de geldende beleidsregels. Dit betekent dat binnen het plangebied vastgehouden moet worden aan de maaiveldhoogte waarbij de kerende functie voor het boezemwater niet wordt verslechterd. Ook in haar recente overlegreactie gaat het Hoogheemraadschap niet specifiek in op de kernzone. Daarbij komt dat op dit moment nog niet zeker is in hoeverre bouwen in de beschermingszone noodzakelijk is. Indien bouwen in de beschermingszone niet mogelijk blijkt te zijn, blijft binnen het bouwvlak voldoende ruimte over om de gewenste functies te realiseren. Van een bouwvlak in de kernzone, waar reclamante over spreekt, is volgens de gemeente geen sprake. De gemeente deelt derhalve de opvatting van reclamante niet.	
2.4.G.	Artikel 8 van de regels sluit niet aan bij hetgeen door het Hoogheemraadschap van Delfland is ingebracht. Ten onrechte wordt in dit artikel van de regels de noodzakelijke watervergunning niet leidend	152	Het vereiste van een watervergunning hoort niet thuis in een bestemmingsplan. Dit wordt door het Hoogheemraadschap van Delfland in hun eigen regelgeving (keur) geregeld. De adviesverplichting is opgenomen om te waarborgen dat het Hoogheemraadschap betrokken wordt in de besluitvorming omtrent een omgevingsvergunning. Het	

	gemaakt voor de mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2 van de regels.		artikel is voorts afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland en sluit aan op de door het Hoogheemraadschap gegeven reactie.	
3. MOBILITEIT				
3.1. Bereikbaarheid				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
3.	In verschillende zienswijzen is ingebracht dat de verkeersaspecten niet goed in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Door een van de reclamanten is een onderzoek van Royal HaskoningDHV aangedragen.	Algemeen	Naar aanleiding van deze zienswijzen is op verzoek van de gemeente nader onderzoek gedaan door Mobycon. Dit onderzoek toont aan dat de conclusies van het bestemmingsplan overeind blijven. Het onderzoek van Mobycon is opgenomen als bijlage 13. De toelichting behorende bij het plan en bijlage 9 zijn hierop aangevuld.	ja
3.1.A.	Er is geen extern onafhankelijk onderzoeksbureau ingeschakeld voor onderzoek naar de verkeerssituatie.	85	Met het onderzoek van Mobycon is invulling gegeven aan de wens van reclamante.	
3.1.B.	Er is geen (eigen en zelfstandig) verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en actuele verkeersstellingen ontbreken op grond waarvan juiste conclusies kunnen worden getrokken en ruimtelijk relevante voorwaarden kunnen worden gesteld ontbreken. Hiermee is van een deugdelijke motivering en/of zorgvuldige voorbereiding geen sprake. Ook is sprake van strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 1 BRO.	69, 105	De gemeente onderkent het feit dat voldoende actuele data ontbraken ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom heeft in opdracht van de gemeente in september 2016 een parkeeronderzoek plaatsgevonden en zijn medio november/december 2016 verkeersstellingen verricht. Het doel van deze onderzoeken was onder meer de extra verkeersgeneratie en de extra parkeerbehoefte als gevolg van het plan te onderzoeken, waardoor actuele (parkeer)knelpunten en parkeerbehoefte inzichtelijk zou worden gemaakt en om te bezien of en zo ja, welke (parkeer en verkeers-)maatregelen nodig zouden blijken te zijn. Deze actuele informatie heeft vervolgens als basis gediend voor een nadere verkeerskundige toetsing door Mobycon. Mobycon heeft alle verkeersgerelateerde onderwerpen in het ontwerpbestemmingsplan nader en kritisch getoetst op de onderwerpen bereikbaarheid, veiligheid en parkeren. Een en ander heeft geresulteerd in een aantal conclusies en aanbeveling van Mobycon. Gewezen zij op p. 11 van het onderzoek van Mobycon. De gemeente betreft deze conclusies en aanbevelingen bij het bestemmingsplan. Zodoende heeft de gemeente zorgvuldig onderzoek verricht naar de relevante verkeerseffecten van het plan en in de omgeving van het plan.	
3.1.C.	In het bestemmingsplan is met name de verkeersnaam en het parkeerprobleem onvoldoende onderzocht. De gegevens waar men van uit gaat zijn verouderd of incorrect. Hierdoor ontstaat een te positief beeld. Het verkeerskundig onderzoek zou onafhankelijk uitgevoerd moeten worden met juiste gegevens op een juist moment. De gehanteerde CROW norm is verouderd. Het zou voor gemeente Midden-Delfland goed zijn om juist in onze omgeving een hogere parkeernorm te hanteren.	21, 113	Verwezen zij naar de beantwoording van de vorige zienswijze. Mobycon heeft zowel de Nota Parkeernormen van de gemeente als de nadien vastgestelde (nieuwe) CROW publicatie 317 in haar onderzoek betrokken. Een vergelijking van de parkeerkencijfers voor supermarkten, detailhandel en woningen uit CROW publicatie 317 met de parkeernormen die de gemeente hanteert in haar Nota Parkeernormen, wijst uit dat de normen uit de Nota nog steeds goed bruikbaar zijn. Deze vallen binnen de bandbreedtes die het CROW in publicatie 317 aangeeft. Ten aanzien van het verzoek om met hogere normen te rekenen: uit het onderzoek van Mobycon, blijkt dat in het ontwerpbestemmingsplan reeds gerekend is met hogere normen ten aanzien van de extra verkeersgeneratie dan strikt noodzakelijk is. Qua parkeernormen zijn derhalve de juiste normen toegepast.	
3.1.D.	Het is belangrijk dat het fietsnetwerk in de plannen wordt meegenomen. Juist een beter fietsnetwerk zorgt voor veel meer fietsbewegingen. Door Den Hoorn, met aansluiting op het centrum, onderdeel te laten zijn van dit netwerk, wordt daarmee het gebruik van de fiets extra gestimuleerd.	57	Ook de gemeente is een voorstander van (een toenemend) gebruik van de fiets en probeert dit waar mogelijk te bevorderen, o.a. door goede fietsverbindingen. Dit betreft echter geen zienswijze en heeft geen betrekking op een plandeel van het bestemmingsplan.	

3.1.E.	De toename van het verkeer ligt 37% hoger dan door de gemeente is berekend.	108	Wij verwijzen naar de bevindingen van Mobycon, dat in opdracht van de gemeente ook naar de verwachte verkeersgeneratie van het plan heeft gekeken. Mobycon komt tot de conclusie dat de verwachte verkeersstroomname zelfs lager ligt dan in het ontwerpbestemmingsplan berekend is.	
3.1.F.	De Kristalweg moet open blijven voor inwoners van Den Hoorn.	86, 87	Dit is geen zienswijze op het plan.	
3.1.G.	De cijfers lijken telkens alleen gebaseerd op autogebruik. Dit hoeft geen probleem te zijn, want als de bovengenoemde tendens ook voor het centrum van Den Hoorn van toepassing is, zullen de aantallen auto's in de situatie rond 2030 lager zijn dan verwacht. Door een andere inrichting van straten en wegen naar het centrum van Den Hoorn kan het langzame verkeer (fietsen en lopen) gestimuleerd worden en zal men de auto eerder laten staan.	57	Dit betreft geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan maar op de verkeersnota. Wij danken u voor uw input en zullen dit betrekken bij de verdere stappen die de gemeente onderneemt om tot passende (inrichtings-)maatregelen in de omgeving van het plangebied te komen.	
3.1.H.	Voor de inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied kunnen mogelijk alternatieven worden aangedragen door de Fietzersbond. (Zie Pagina 4 zienswijze. 'een mogelijkheid').	58	Wij danken u voor deze input en zullen dit betrekken bij de verdere stappen die de gemeente onderneemt om tot passende (inrichtings-)maatregelen in de omgeving van het ontwikkelgebied te komen.	
3.1.I.	[...] is voor het centrum van Den Hoorn een goed centrum te creëren door het Dorpsplein direct aan de winkelstraat te projecteren. Door de voorgestelde fietsroutes en fietsstraten wordt in plaats van verbodsborden een voor automobilisten gastvrije weg gecreëerd naar het centrum. Op een positieve manier wordt hiermee het gebruik van de fiets gestimuleerd met als voordeel minder sterk toenemend autoverkeer.	59	De gemeente is ook voorstander van (een toenemend) gebruik van de fiets en probeert dit waar mogelijk te bevorderen. Wij zullen uw suggestie betrekken bij het formuleren van mogelijke (inrichtings-)maatregelen die in de omgeving van de nieuwe supermarkt getroffen worden.	
3.1.J.	Tegen de erfgrans staan parkeerplaatsen getekend haaks op ons huis en direct grenzend aan onze tuin en looppad. Uitlaatgassen van parkerende en manoeuvrerende auto's, alsmede onrust bij geopende Jumbo buiten kantooruren zullen ons wooncomfort t.o.v. de huidige situatie zeer nadelig beïnvloeden. Dit is voor ons niet acceptabel. Derhalve zien wij dan ook een groenstrook van minimaal 2 meter als grensafscheiding noodzakelijk.	37	In zowel de vigerende situatie (bedrijfsbestemming) als de huidige feitelijke situatie wordt op korte afstand van de betreffende woning geparkeerd (of mogelijk gemaakt). Het nieuwe bestemmingsplan brengt hier geen verandering in aan.	
3.1.K.	Wij vragen de gemeente om alsnog de eerdere toezegging van geen extra verkeersoverlast waar te maken. Sub 1: beperken van het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Dijkshoornseweg en het centrum tot het aantal voor de nieuwe wijken gebouwd werden. Sub 2: Inrichten van de Dijkshoornseweg zodanig dat er niet sneller dan 30 km/uur gereden kan worden. Sub 3: beperken van het vrachtverkeer (helemaal geen vrachtverkeer). Sub 4: Bevorderen van schoon en veilig verkeer met daarin	72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 84	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op een aantal effecten er van. In het verkeersplan Den Hoorn dat als bijlage is toegevoegd, wordt hier uitvoerig op ingegaan. Voor nu concluderen wij dat: 1. Den Hoorn is dorp dat ook eigen ontwikkelingen kent, zoals het voorliggende plan. Den Hoorn is verder geen op zichzelf staand dorp: er kan niet om het feit heengegaan worden dat het onderdeel vormt van de Randstad, met Delft en Rijswijk dicht in de buurt. Ontwikkelingen binnen en buiten de gemeente vinden plaats en resulteren onder andere in veranderingen in het dagelijks verkeersbeeld. De gemeente tracht hier zo goed mogelijk op in te spelen door (verkeers-)maatregelen te nemen waar dat nodig is om de verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van Den Hoorn zo goed mogelijk te waarborgen. Ook het voorliggende plan houdt rekening met de verwachte verkeerseffecten als gevolg van het plan. 2. Dit aspect heeft de aandacht van de gemeente en zal,	

	een belangrijke plaats voor fietsers en voetgangers. Sub 5: inschakelen van een extern (onafhankelijk) verkeersbureau om voor bovenstaande punten plannen op te stellen. Sub 6: participeren van belanghebbende burgers in de plannen en hun uitwerking. (toelichting: zienswijze verkeer, 201x)		naast andere aspecten, zeker betrokken worden bij de verdere planvorming. 3. Het extra vrachtverkeer als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit 6 vrachtwagens per dag nodig voor de bevoorrading. Deze zullen in 1 rijrichting (noord naar zuid) van de Dijkshoornseweg gebruik maken, zodat het aantal verkeersbewegingen tot een minimum beperkt blijft. De gemeente acht dit aanvaardbaar. 4. De gemeente is voornemens om in de directe omgeving van het plangebied maatregelen te nemen om de lokale bereikbaarheid en veiligheid waar nodig te verbeteren. De positie van fietsers en voetgangers heeft daarbij specifieke aandacht van de gemeente. 5. Het rapport van Mobycon geeft al een aantal suggesties over maatregelen op dit gebied. 6. Belanghebbenden/burgers zijn vertegenwoordigd in de klankbord-/werkgroep verkeer, welke zich gebogen heeft over de verkeerstructuur van Den Hoorn. De visie zoals opgenomen in bijlage 1 van het verkeersplan is in samenwerking met hen tot stand gekomen. De klankbord/werkgroep wordt ook betrokken bij de verdere uitwerking van maatregelen die in en om het centrumgebied Den Hoorn genomen worden.	
3.1.L.	Ik ben het niet eens met de route van de bevoorrading. Ik woon op de hoek van de Looksingel en de Hof van Delftstraat en ik word in mijn belang geschaad als de extra bevoorrading daar langs rijdt. Mijn huis trilt nu al als er een vrachtwagen langs rijdt. Wat kan hier aan gedaan worden?	30	In de plannen is getracht de overlast van het nieuwe bevoorradingsverkeer voor de omgeving zoveel mogelijk in te perken. Een van de belangrijkste uitgangspunten hiertoe is dat de vrachtwagens van de supermarkt slechts in 1 rijrichting van de route Dijkshoornseweg - Hof van Delftstraat gebruik maken (van noord naar zuid). Aangezien het om 6 vrachtwagens per dag gaat, gaat het dus om 6 verkeersbewegingen in plaats van 12 verkeersbewegingen indien de vrachtwagens heen- en weer zouden moeten rijden.	
3.1.M.	Het ontwerpbestemmingsplan zal zorgen voor een parkeertekort en diverse problemen qua verkeer, als het gaat om capaciteit, afwikkeling en veiligheid.	66, 112	De gemeente heeft onderzoek gedaan en laten doen naar zowel de huidige verkeer- en parkeersituatie als de toekomstige verkeer- en parkeersituatie. Hieruit volgt enerzijds dat reeds bestaande en toekomstige parkeervraag in de directe omgeving van het plangebied is op te vangen. Anderzijds wijzen de onderzoeken uit dat de hoeveelheid verkeer op punten wel gaat toenemen, maar nog steeds binnen acceptabele grenzen blijft. Op een aantal punten zal de gemeente aanvullende (inrichtings-)maatregelen gaan nemen om de lokale bereikbaarheid en veiligheid te verbeteren/waarborgen. Het plan zelf voorziet in het realiseren van 84 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er voorzien in de aanleg van meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied. Ook worden na de sloop van de woningen aan de Looksingel op de vrijgekomen locatie tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd. Gelet op het voorgaande voorziet de gemeente geen (verkeers)problemen.	
3.1.N.	De enorme verkeersdruk zal nog groter worden op de Dijkshoornseweg. Integraal beleid ism buurgemeenten Delft en Rijswijk lijkt er niet te zijn op het gebied van verkeer en vervoer.	47	De hoeveelheid verkeer op de Dijkshoornseweg, maar ook andere wegen in de omgeving, neemt inderdaad toe of af onder invloed van ontwikkelingen in de omgeving. Enerzijds als gevolg van ontwikkelingen die buiten Den Hoorn plaatsvinden, anderszijds als gevolg van ontwikkelingen binnen Den Hoorn zelf. De gemeenten Midden-Delfland, Rijswijk en Delft treden regelmatig met elkaar, maar ook met belanghebbenden, in overleg over dergelijke ontwikkelingen en de effecten daarvan op het lokale en regionale verkeersnetwerk. Dit heeft onder andere geleid tot het formuleren van de "Totaalvisie verkeer Den Hoorn", waarin de wenselijk geachte verkeerstructuur in Den Hoorn staat weergegeven. Binnen deze structuur wordt rekening gehouden met een zekere hiërarchie in het wegennetwerk. Op wegen met een belangrijker functie, zoals de Dijkshoornseweg, kan gezien de functie meer verkeer geaccepteerd worden dan op wegen van een lagere orde. De verkeerstoename die voorzien wordt op de Dijkshoornseweg blijft binnen de grenzen die op het gebied van o.a. bereikbaarheid en leefbaarheid acceptabel worden geacht voor dit type wegen.	
3.1.O.	De hoeveelheid fietsstallingen is laag. Uitbreiding hiervan is noodzakelijk.	39	De benodigde stallingruimte is berekend aan de hand van landelijk geaccepteerde richtlijnen. Vooral nog ziet de gemeente dan ook geen aanleiding om hiervan af te wijken. Uiteraard zal de fiets parkeersituatie gemonitord worden.	
3.1.P.	Het creëren van een dorps	53, 54	Wij begrijpen uw punt en staan daar ook achter. Alhoewel	

	sfeer staat tegenover het bevorderen van de doorstroom van het verkeer in het centrum. Doorstroom van het verkeer moet daarom vervangen worden door 'aansturen op omrijden', zodat verkeer alleen in het centrum komt wanneer het ook die bestemming heeft. De autobereikbaarheid moet daarbij niet aangetast worden. Dit is echter niet hetzelfde als 'de doorstroom bevorderen.'		dit niet met zoveel woorden in de huidige stukken staat, zet de gemeente in op een verkeersnetwerk dat functioneert in lijn met hetgeen u voor ogen heeft. Het verkeersbeeld in Den Hoorn zal als gevolg van diverse ontwikkelingen, waaronder de nieuwe supermarkt, wijzigen. De hoeveelheid verkeer neemt toe, maar de gemeente wil voorkomen dat de functie van de (lokale) wegen gericht is op het vlot/snel doorstromen van gemotoriseerd verkeer. Niet voor niets dat de Dijkshoornseweg en omliggende wegen in de wenselijke verkeersstructuur voor Den Hoorn (zie de "concept totaalvisie verkeer Den Hoorn") zijn gecategoriseerd als erfgoedwegen binnen de bebouwde kom. Op dit type wegen staat niet de doorstroming van het verkeer centraal, maar de (lokale) verblijfsfunctie. In dat verband beoogt de gemeente lokale maatregelen te nemen waarmee deze verblijfsfunctie wordt versterkt en een vlotte doorstroming van gemotoriseerd verkeer minder logisch wordt.	
3. MOBILITEIT				
3.2. Verkeersveiligheid				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
3.2.A.	De snelheid van bromfietzers moet worden aangepakt.	88	Deze zienswijze ziet niet op het ontwerpbestemmingsplan. Dit is voor een belangrijk deel een gedragskwestie en betreft een handhavingsopgave.	
3.2.B.	Op de Looksingel komen 4x daags schoolkinderen per fiets langs. De in-/uitgang van parkeerplaats 11 t/m 49 zorgen daarmee voor onveiligheid. Is het mogelijk om de geplande woonhuizen aan de Looksingel te realiseren en de parkeerplaatsen bij de andere te voegen achter de supermarkt? Dit zou de verkeerssituatie en woonomgeving goed doen.	45	Volgens de gemeente is een verkeersveilige inrichting van de parkeerplaatsen in overeenstemming met de verbeelding mogelijk. De door reclamante verzochte aanpassing acht de gemeente ruimtelijk gezien niet wenselijk. Natuurlijk acht de gemeente de verkeersveiligheid van schoolgaande kinderen van groot belang en zal de gemeente de vinger aan de pols houden. Indien blijkt dat de situatie ter plaatse vereist dat maatregelen nodig zijn, dan zal de gemeente daartoe over gaan.	
3.2.C.	De verkeersdruk zal enorm toenemen. De afwikkeling is slecht geregeld. Er is onvoldoende rekening gehouden met fietsers en voetgangers. Er ontstaan onveilige situaties.	2, 23, 35, 67	De gemeente is zich bewust van het feit dat verkeersstromen als gevolg van het plan zullen wijzigen. De recente verkeersstellingen hebben uitgewezen dat de hoeveelheid verkeer op een aantal wegen zal toenemen, maar nog wel op een acceptabel niveau blijft liggen. Een toename van verkeer betekent dat bestaande (verkeersveiligheids)knelpunten kunnen verergeren of nieuwe knelpunten kunnen ontstaan. De gemeente heeft in samenwerking met de werkgroep verkeer de aanwezige knelpunten in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht en beoogt daar ook passende maatregelen voor te nemen. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).	
3.2.D	Bij 4.2 Drukke en verkeersveiligheid (verkeersplan) staat dat het kruispunt met de Achterdijkshoorn en Voordijkshoorn is ingericht als een voorrangskruising met zebrapaden voor voetgangers op de Dijkshoornseweg. Dat is onjuist. Het is een gelijkwaardige kruising. Op de Voordijkshoorn en op de Dijkshoornseweg is er een zebra voor voetgangers.[...] Daar is de verkeersveiligheid gebaat bij een lagere snelheid van het autoverkeer. Metingen	56	Zie ook 3.1.K. Dit is geen zienswijze tegen het planonderdeel. Wij danken u voor deze input en zullen dit betrekken bij de verdere stappen die de gemeente onderneemt om tot passende (inrichtings)maatregelen in de omgeving van het plangebied te komen. Formeel betreft dit geen zienswijze tegen een planonderdeel.	

	hebben aangetoond dat er te hard gereden wordt en aangegeven wordt dat dit mede komt door de breedte van de weg. Het advies om eenzijdige wegversmallingen te maken of een zigzag kan daarbij helpen, maar beter is het om de rijbaan te versmallen en de vrijgekomen ruimte te gebruiken voor een optisch duidelijker fietspad en voldoende.			
3.2.E.	Door parkeren aan twee zijden van Looksingel ontstaan gevaarlijke situaties voor (fietsende) scholieren	109	Zie reactie 3.2.A.	
3.2.F.	De hoeveelheid verkeer van 5500 motorvoertuigen/etmaal op het noordelijk gedeelte van de Dijkshoornseweg doet zich gedurende ongeveer 11 uur voor. Dit betreft dus 500 voertuigen per uur, dus ongeveer 9 voertuigen per minuut. Dit lijkt mij extreem veel voor een weg waar volop schoolgaande kinderen over fietsen.	35	De spreiding van het verkeer over de dag is breder en diverser dan de periode van 11 uur waar u naar verwijst. Enerzijds kan verwezen worden naar het CROW, die tabellen in haar handboeken heeft staan waaruit blijkt hoe gemotoriseerd verkeer zich doorgaans over een dag verdeelt. Anderzijds blijkt dit ook uit verkeerstellingen die zijn uitgevoerd voert in november / december 2016 om het actuele verkeersbeeld inzichtelijk te krijgen. Tot slot dient genoemd te worden dat het verwachte aantal voertuigen van 5500 / etmaal prima past bij de functie die de Dijkshoornseweg in het lokale wegennetwerk vervult / gaat vervullen. Voor dergelijke wegen wordt een intensiteit tot 6.000 motorvoertuigen acceptabel geacht, gelet op de aspecten verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Desalniettemin beseft de gemeente dat de toename van het verkeer effect kan hebben op de verkeersveiligheid ter plaatse. Daarom zal de gemeente (inrichtings)maatregelen nemen waar dit nodig is, zodat het gebruik van de weg en de inrichting ervan op elkaar afgestemd zijn. Zie ook reactie 3.1.K.	
3.2.G.	Er wordt aangegeven dat de doorstroming van het overige verkeer bij het laden en lossen een grote zorg is van de werkgroep verkeer Den Hoorn. Deze zorg betreft niet zozeer de doorstroming van het autoverkeer, maar veel meer de doorstroming en het bijkomende gevaar van en voor het langzame verkeer. Een oplossing door het inzetten van een verkeersregelaar is hier niet de juiste keuze en het aanleggen van een laad-/losvak langs de rijbaan (zonder aanpassingen) zal alleen maar voor extra hinder zorgen voor voetgangers en fietsers. Inpandig laden/lossen is veiliger. De verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers komt in gevaar. Er zijn geen vrijliggende fietspaden langs de Dijkshoornseweg.	3, 13, 41, 50, 55, 80, 110, 111	Voor de laad- en losactiviteiten wordt een aparte haven, als onderdeel van het trottoir, naast de rijbaan aangelegd, zodat het bevoorradingsverkeer hier gebruik van kan maken zonder dat dit tot hinder voor het overige verkeer leidt. Dit is verkeersveiliger dan laden/lossen vanaf de rijbaan of achteruit moeten rijden naar een laad-/losdok. De beweging die de vrachtwagen zal moeten maken verschilt verder niet met de manoeuvres die een bus uitvoert die naast de rijbaan halteert.	
3. MOBILITEIT				
3.3 Parkeren				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
3.3.A.	De hoeveelheid fietsenstallingen is laag. Uitbreiding van de stallingsruimte, meer dan nu voorzien is noodzakelijk.	39, 52	De benodigde stallingsruimte is berekend aan de hand van landelijk geaccepteerde richtlijnen. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om hiervan af te wijken. Uiteraard zal de fietsparkeersituatie gemonitord worden en als blijkt dat extra stallingsmogelijkheid noodzakelijk is, zal de gemeente gepaste maatregelen nemen.	
3.3.B.	Tijdens de informatiebijeenkomst van 5 oktober 2016 werd tegenstrijdige informatie	28	Het trottoir tussen Jumbo en Dijkshoornseweg is 5,0 meter. Een vrachtwagen is maximaal 2,55 m breed (excl. spiegels). Als de vrachtwagen op 0,5 meter uit de gevel staat, blijft er 1,95 meter trottoir over.	

	gegeven. Enerzijds werd aangegeven dat de stoep voor het laden/lossen 3,5 meter breed wordt en anderzijds werd gemeld dat de stoep 6 meter breed wordt.			
3.3.C.	Het aantal parkeerplaatsen (volgens CROW-normen) is onvoldoende. Daardoor zal het bestaande parkeerprobleem met dit bestemmingsplan alleen maar toenemen. Dit terwijl bij de herinrichting van de Dijkshoornseweg is toegezegd de parkeerplaatsen in de recente omgeving te compenseren. Dit is nog altijd niet gebeurd. In de Visie 'Centrum Den Hoorn' wordt gesteld dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zonder dat dit ten koste gaat van de de uitstraling en dat verblijfskwaliteit van het centrum randvoorwaarde is. Dit strookt niet met het ontwerpbestemmingsplan. Tevens staan de parkeerplaatsen niet in verbinding met bestaande winkelruimten. Ondernemers zullen worden getroffen in de bereikbaarheid van hun winkels.	1, 22, 29, 67, 113, 114	Er dient onderscheid gemaakt te worden in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling en de reeds bestaande parkeerbehoefte. Het parkeerterrein met 84 parkeerplaatsen dat in de verbeelding is opgenomen, voorziet in de parkeerbehoefte van 73 parkeerplaatsen van de nieuwe ontwikkeling. Uit het recentelijk gehouden parkeeronderzoek (november 2016) blijkt voorts dat ook realisatie van extra parkeerplaatsen nodig is om de reeds bestaande parkeerbehoefte in de omgeving te faciliteren. Er wordt dan ook voorzien in de realisatie van deze extra parkeerplaatsen. Aangezien hiermee voldoende parkeercapaciteit wordt aangelegd voor zowel de bestaande als de nieuwe parkeervraag, worden geen parkeerproblemen voorzien. * Ten aanzien van de parkeernormen en afwijking van het CROW. De gemeente hanteert inderdaad haar eigen parkeerbeleid en normen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dat deze normen afwijken van de CROW-normen is door de gemeenteraad acceptabel bevonden. • Het aantal parkeerplaatsen is in alle mogelijke fases (alleen supermarkt met appartementen of een totale invulling) voldoende.	
3.3.D.	De gemeentelijke normen voor parkeren zijn sterk verouderd	1, 22, 29, 114	De gemeentelijke parkeernota zoals door de gemeenteraad vastgesteld wordt gebruikt om de normen te bepalen. Het bestemmingsplan voorziet in voldoende plekken voor de ontwikkeling. Het bestemmingsplan lost inderdaad niet eventuele parkeerproblemen buiten het plangebied op. Ten aanzien van het hanteren van verouderde gegevens: de gemeente heeft in september 2016 een parkeeronderzoek en in november/december 2016 verkeersstellingen uit laten voeren om de huidige parkeer- en verkeerssituatie inzichtelijk te krijgen en uiteraard te betrekken bij het opstellen van het definitieve bestemmingsplan. Belangrijk doel van deze recente onderzoeken is o.a. om actuele (parkeer)knelpunten en parkeerbehoefte inzichtelijk te maken en te komen tot compenserende (parkeer)maatregelen waar dit nodig blijkt. Ten aanzien van het hanteren van verouderde CROW normen: voor het bepalen van de nieuwe parkeervraag en extra verkeersgeneratie van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen, is gebruik gemaakt van de uitgangspunten en parkeernormen zoals die in de Nota Parkeernormen van de gemeente zijn opgenomen (vigerend beleid). De normen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen zijn gebaseerd op CROW publicatie 182. Sinds die tijd is CROW publicatie 317 uitgebracht, waarin nieuwe parkeerkencijfers zijn opgenomen. Een vergelijking van de parkeerkencijfers voor supermarkten, detailhandel en woningen uit publicatie 317 met de parkeernormen die de gemeente hanteert in haar Nota Parkeernormen, wijst uit dat de normen uit de Nota nog steeds goed bruikbaar zijn. Ze vallen binnen de bandbreedtes die het CROW in publicatie 317 aangeeft qua parkeerkencijfers voor deze functies. Ten aanzien van het verzoek om met hogere normen te rekenen: uit de nadere verkeerskundige toetsing die door bureau Mobycon is uitgevoerd, blijkt dat in het ontwerpbestemmingsplan reeds gerekend is met hogere normen ten aanzien van de extra verkeersgeneratie dan strikt noodzakelijk is. Qua parkeernormen zijn de juiste normen toegepast.	
3.3.E	Ik heb nu parkeerplaatsen voor de deur en er is altijd plek. Als deze plekken verdwijnen valt dit in mijn nadeel.	29	Gesuggereerd wordt dat een bestaand parkeerterrein zal verdwijnen. Het betreft echter een parkeerterrein dat, in verband met de sloop van enkele panden in de aanloop naar de voorliggende ontwikkeling reeds is aangelegd. De parkeerplaatsen die bedoeld zijn voor de centrum-ontwikkeling worden in het plangebied teruggebracht op een andere plek.	

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID				
4.1 Exploitatieplan				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
4.1.A.	Er zijn saneringskosten opgenomen in het exploitatieplan terwijl deze worden ontkend in het ontwerpbestemmingsplan.	134	In de conclusie van paragraaf 9.3 bodem staat dat rekening is gehouden met de kosten. Onduidelijk is waar dit wordt ontkend.	
4.1.B.	Er is sprake van een dusdanige ruimtelijke en functionele samenhang tussen beide (deel)gebieden dat het hele bestemmingsplangebied in het exploitatieplan had moeten worden opgenomen. Daarmee is sprake van een verkeerd exploitatieplangebied.	142	In het bestemmingsplan is sprake van twee afzonderlijke plandelen. Het plandeel dat niet is opgenomen in het complex maakt onderdeel uit van de afbakening van het centrum van Den Hoorn. Deze gronden liggen aan het einde van de winkelstraat en de ontwikkeling moet worden gezien als een logische afronding van de centrumactiviteiten. Het andere plandeel ligt "achter" de supermarktvoorziening en wordt ingevuld als wonen (eengezinswoningen). Dit plandeel maakt geen onderdeel uit van de centrumafronding, maar moet meer gezien worden als uitbreiding van de woonwijk rondom het centrum. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat beide plandelen volledig onafhankelijk van elkaar kunnen worden gerealiseerd. De supermarktvoorziening (met bovenwoningen) kan afzonderlijk van de woningbouw worden gerealiseerd en andersom. Er is daarom in het exploitatieplan ook geen fasering opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met voldoende parkeren in beide onafhankelijke plandelen én het totaal. Hoewel de plandelen onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld is in de ruimtelijke uitstraling wel gezocht naar een eenduidig stedenbouwkundig beeld waarbij de twee bouwstromen zorgvuldig op elkaar aansluit.	
4.1.B. A1	In paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan wordt de locatie omschreven als gelegen in het centrum van Den Hoorn, langs de belangrijkste doorgaande routes. Een nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd met daarboven appartementen en aansluitend grondgebonden rijwoningen die de begeleiding vormen van de Looksingel en Look. Met het gestelde is volgens reclamanten sprake van een ruimtelijke samenhang tussen de verschillende bestemmingen.	142	In paragraaf 2.2 is aangegeven dat de supermarkt en winkel de kop van het winkelgebied van Den Hoorn zal vormen. Met andere woorden gericht op het centrum / winkelgebied. Voor de aansluitende woningbouw is juist gekozen om aansluiting te zoeken met de nieuwbouwwijk aan de overzijde van de Look. Hieruit volgt al dat er juist bewust is gekozen is voor andere ruimtelijke invulling dan een functie 'centrum'. Van een ruimtelijke samenhang is dan ook geen sprake.	
4.1.B. A2	In paragraaf 2.3 van het bestemmingsplan is opgenomen dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle belangen het gebruik van het bedrijfsp perceel van reclamanten, waarbinnen bedrijven tot Milieucategorie III kunnen worden gerealiseerd, zich niet verhouden met het transformeren van het dorpshart en de ontwikkeling van een supermarktllocatie met woningbouw. Hieruit blijkt dat sprake is van een ruimtelijke samenhang.	142	De oude bedrijfsbestemmingen met een zware milieucategorie was gebaseerd op de voormalige veevoederfabriek op de locatie. Een bedrijfsbestemming, laat staan een zware milieucategorie 3, is sowieso niet wenselijk in een centrum van een dorp, waar detailhandel en woningen het beeld bepalen. Dit staat los van de toekomstige invulling van het gebied. Verder is in de toelichting op het bestemmingsplan aangegeven dat sprake is van het een transformatie van het dorpscentrum waarbij geen ruimte meer is voor de bedrijfscategorie die in het oude bestemmingsplan nog wel mogelijk was. Bovendien voorzag het oude bestemmingsplan al in een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven naar woningbouw.	
4.1.B. A3	In paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan is onder Onderzoek/Parkeren opgenomen dat gebruik makend van de vigerende nota parkeernormen, de parkeerbehoefte voor het gehele bestemmingsplangebied is bepaald op 85,5 parkeerplaatsen en rekening houdend met het dubbelgebruik op 72 tot 73 plaatsen. "Voor een	142	Ten aanzien van het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is de gemeente van mening dat dit inherent is aan ontwikkelingen binnen een centrum. De parkeerplaatsen hebben in die zin een 'bovenwijken' karakter. De verschillende ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernorm. Dit maakt naar de mening van de gemeente niet dat er direct sprake is van een functionele samenhang. Daarbij komt dat per ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen zijn te realiseren.	

	supermarkt geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. en voor woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Daarnaast dienen 8 bestaande parkeerplaatsen te worden terug gebracht. In de openbare ruimte zijn minimaal 81 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de ontwikkeling van de supermarkt, dagwinkel en woningen". Hiermee wordt de functionele samenhang van het gehele bestemmingsplangebied bevestigd.			
4.1.B. A4	In paragraaf 8.2 van het bestemmingsplan is ten aanzien van de Toekomstige situatie en de Waterkwaliteit het volgende opgenomen: "In onderstaande tabel is de huidige en toekomstige bebouwing, verharding en oppervlakte aan onbebouwde tuin aangegeven. In totaal neemt de oppervlakte van de verharding en bebouwing met 29 m² af. Daarnaast zal een deel van de bestemming 'Verkeer' langs de Look als groene oever worden uitgevoerd. Deze strook is nu nog als verhard in onderstaande tabel opgenomen, waardoor de afname van de verharding per saldo groter zal zijn. Bovendien biedt de voorgenomen ontwikkeling kansen om een betere afkoppeling van het regenwater te realiseren, waardoor een verbetering ontstaat ten opzichte van de huidige situatie". Ook hieruit blijkt dat sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang.	142	In deze paragraaf is tevens aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het uitgangspunt is dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dat de ontwikkeling van de grondgebonden woningen en de supermarkt in dit geval in een bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt maakt niet dat er dan 'automatisch' sprake is van een ruimtelijke en/of functionele samenhang.	
4.1.B. A5	"Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dient tot de perceelgrens gescheiden te worden afgevoerd. Het plangebied wordt aangesloten op een bestaande (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de AEWZI Harnaschpolder". Ook hieruit blijkt dat sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang.	142	Ook dit geldt voor iedere ontwikkeling in Den Hoorn. Dat de ontwikkeling van de grondgebonden woningen en de supermarkt in dit geval in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt maakt niet dat er dan tevens sprake is van een ruimtelijke en/of functionele samenhang.	
4.1.B. A6	Hetzelfde geldt voor hoofdstuk Milieu 9, waar ten aanzien van de milieuaspecten bodemkwaliteit, akoestische aspecten, luchtkwaliteit, milieuzonering en externe veiligheid, het gehele plangebied in ogenschouw wordt genomen. Als voorbeeld moge dienen hetgeen onder paragraaf 9.6.2 is opgenomen: "Voor het nieuw in te richten gebied ten westen van de Dijkshoornseweg bestaat de wens functiemenging bewust mogelijk te maken in de vorm van afronding van het winkelgebied met een supermarkt, (kleinschalige) detailhandel met bovenliggende	142	Ten behoeven van het bestemmingsplan dienen de wettelijke onderzoeken plaats te vinden. Dit gaat dan inderdaad om het gehele plangebied. Uit de aangehaalde tekst kan naar de mening van de gemeente de aangegeven tweedeling van het plangebied worden gelezen. Het gaat om het afronden van het winkelgebied (supermarkt) en daarnaast (in praktijk achter de supermarkt) grondgebonden woningen.	

	appartementen en daarnaast grondgebonden woningen."			
4.1.B. A7	Ook blijkt uit het gestelde in hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid, een ruimtelijke en functionele samenhang voor het gehele bestemmingsplangebied: - Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is voor het gehele bestemmingsplangebied door de gemeente Midden-Delfland een grondexploitatie opgesteld, waarin de kosten voor onder andere grondverwerving, het bouwrijp maken en de aanleg van de infrastructuur zijn afgezet tegen de opbrengsten van het plan. Het resultaat hiervan laat een tekort zien. Door het inzetten van een investeringsreserve, te gebruiken voor het bouwrijp maken en de herontwikkeling van de openbare ruimte is het tekort opgevangen, sluitend gemaakt en daarmee is het plan economisch uitvoerbaar. De gemeente erkent hiermee dat sprake is van één exploitatiegebied. - Vervolgens wordt terecht opgemerkt dat op grond van artikel 6.12 Wro de raad verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, nu nog niet met alle grondeigenaren in het plangebied een anterieure overeenkomst is gesloten die afspraken bevat omtrent het kostenverhaal. Dat geldt zowel voor de gronden waarop de supermarkt is gedacht als de gronden van Van Leeuwen en PLUS. De gemeente meent blijkbaar dat de uitslag van een prijsvraag en een intentieovereenkomst kan dienen als een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst heeft geen betrekking op de gronden van Van Leeuwen en PLUS en niet op alle in Afdeling 6.4 bedoelde kosten, waarmee geen sprake kan zijn van het anderszins verzekerd zijn van alle kosten in het te ontwikkelen gebied. - Overeenkomstig artikel 6.13 Wro bevat een exploitatieplan onder andere een kaart van het exploitatiegebied, los van de vraag wie de betreffende eigenaar is. Verder omvat een exploitatieplan ook de omschrijving van de werken, van de gemeente.	142	- Ten aanzien van het exploitatieplan wordt vaak de financiële haalbaarheid van een project in het geding gesteld. In de jurisprudentie heeft de Afdeling er een aantal maal op gewezen dat de exploitatieopzet slechts een rekenkundig model D28 op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. Het saldo van de kosten en de opbrengsten maakt deel uit van de exploitatieopzet om het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te bepalen als bedoeld in artikel 6.16 van de Wro. De exploitatieopzet geeft dus geen inzicht in de financiële gevolgen van de exploitatie. - Naar de mening van de gemeente gaat deze redenering niet op. De gronden waarop de supermarkt is voorzien is in eigendom van de gemeente. En bij gronduitgifte zijn de kosten van de ontwikkeling verdisconteerd in de te betalen grondprijs. Zoals bekend is de supermarkt-locatie middels een prijsvraag gegund. - Het is voor de gemeente niet duidelijk wat reclamant met deze zienswijze wil zeggen. Een kaart van het exploitatieplangebied is bijgevoegd als bijlage 1 en in hoofdstuk 3 van de toelichting van het exploitatieplan zijn de werken en werkzaamheden in het gebied benoemd.	
4.1.B. A8	Wat betreft de Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in paragraaf 10.2 gesteld dat: "Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de (her)ontwikkeling van de grond op de hoek Looksingel-Hof van Delfsstraat-Dijkshoornseweg, waarmee het centrum van Den Hoorn de gewenste ruimtelijke en functionele impuls krijgt". Hoe duidelijk wil je het als gemeente	142	De door reclamant aangehaalde tekst geeft aan dat het centrum van Den Hoorn, met de voorziene ontwikkeling, de door de gemeente gewenste ruimtelijke en functionele impuls krijgt. Immers, er wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe winkelruimte en een gedeeltelijk leegstaand terrein wordt ingevuld met woningbouw wat de uitstraling en leefbaarheid ten goede komt. Dit wil niet zeggen dat er automatisch een ruimtelijke en/of functionele samenhang is tussen de twee ontwikkelingen.	

	uitdragen.			
4.1.B. B1	B1: Alhoewel in deze Notitie beeldkwaliteit Centrumplan Den Hoorn onder het 2e kopje 'Situering' (bewust??) de volgende zinsnede is opgenomen: "Het plangebied valt feitelijk uiteen in twee deelgebieden: de nieuwe supermarkt met appartementen aan het 'Winkelplein' en het achtergelegen woongebied, dat uit grondgebonden woningen bestaat", blijkt uit de rest van de notitie (zie met name de genoemde randvoorwaarden) dat er wel degelijk sprake is van een ruimtelijke samenhang.	142	De gemeente volgt reclamant hier niet. In zienswijze C2.5 geeft reclamant zelf het volgende aan: 'Los van de situatie dat de ruimtelijke en/of functionele samenhang niet afhankelijk is van het op elkaar lijken van gebouwen,.....' De randvoorwaarden waar reclamant met deze zienswijze op doelt gaan juist over 'het op elkaar lijken van gebouwen', immers de randvoorwaarden zien op de gevelopbouw, bouwmassa en materialisatie. Feit is dat de twee ontwikkelingen verschillend van karakter zijn, zoals omschreven onder kopje 'situering' in de notitie beeldkwaliteit	
4.1.B. C1	C1: Allereerst wordt opgemerkt dat het ontwerp exploitatieplan is opgesteld is door PAS bv, waar de heer F.M. den Breejen werkzaam is. De heer Den Breejen is echter ook werkzaam bij de gemeente Midden-Delfland en was in die hoedanigheid direct betrokken bij de minnelijke onderhandelingen die zijn gevoerd met Van Leeuwen en PLUS over een anterieure overeenkomst. Bovendien wordt hij ook genoemd als contactpersoon namens opdrachtgever voor het taxatierapport Inbrengwaarde van De Lorijn Raadgevers. De vraag is hoe dit zich verhoudt met de vereiste onafhankelijkheid van een adviseur. Van Leeuwen en PLUS zijn dan ook van mening dat hier sprake is van belangenverstrengeling, althans in ieder geval de schijn van partijdigheid.	142	Reclamante zou moeten weten dat namen noemen van een adviseur en/of een ambtenaar in het algemeen niets toevoegt en daarmee volledig overbodig is. De heer Den Breejen is via PAS bv gedetacheerd bij de gemeente Midden-Delfland in de functie van ambtenaar Grondzaken. De heer Den Breejen is dus, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet aan te merken als een onafhankelijk adviseur. In de hoedanigheid van ambtenaar Grondzaken is de heer Den Breejen onder anderen aanwezig geweest bij gesprekken met onder andere Van Leeuwen/PLUS. Deze gesprekken hebben echter steeds onder de verantwoordelijkheid van het college plaatsgevonden. Voor wat betreft hetgeen reclamante opmerkt over het exploitatieplan, merkt de gemeente op, dat de raad besluit omtrent de inhoud en de vaststelling van het exploitatieplan en niet de heer Den Breejen. Voor wat betreft hetgeen reclamante opmerkt over het taxatierapport Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn, merkt de gemeente op, dat de gemeente Midden-Delfland opdrachtgever is geweest. Het feit dat de heer Den Breejen als contactpersoon wordt genoemd, betekent niets meer dan dat de heer Den Breejen als ambtenaar Grondzaken ten behoeve van de opsteller van dit taxatierapport feitelijke informatie heeft verschaft teneinde de rapporteur zijn werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren. De verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport ligt echter volledig bij de betreffende rapporteur die, als registertaxateur, de taxaties heeft uitgevoerd. De heer Den Breejen, noch de gemeente heeft enige invloed op de uitkomsten van dit rapport kunnen uitoefenen Voor de goede orde: dat de heer Den Breejen zowel in dienst is bij PAS bv en tevens is gedetacheerd bij de gemeente als ambtenaar Grondzaken rechtvaardigt niet de conclusie dat hij zijn werk voor de gemeente niet onpartijdig of niet onbevooroordeeld zou kunnen doen.	
4.1.B. C2	C2: In het ontwerp exploitatieplan wordt bewust geprobeerd de indruk te wekken dat er sprake is van twee deelgebieden, maar in de tekst staan allerlei zinsneden die op het tegendeel wijzen, namelijk dat er sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang. Gelet daarop is het exploitatiegebied onjuist bepaald.	142	Zie C2.1 t/m C2.5	
4.1.B. C2.1	C2.1: In paragraaf 1.1 Aanleiding is opgenomen dat de wens van de gemeente is het transformeren van het dorpshart tot een levendig geheel met een vitaal winkelbestand. Vervolgens dat naast de ontwikkeling van een supermarkt een andere kleinschalige woningbouwontwikkeling	142	De woningen boven de supermarkt vallen in de bestemming 'Centrum-2'. De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan; b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals	

	mogelijk wordt gemaakt. Echter, op de verdiepingen boven de supermarkt voorziet het bestemmingsplan eveneens in wonen met aan-huis-gebonden beroepen en in de bestemming kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Op afbeelding 1 Globale begrenzing ontwikkellocatie (zie pagina 6 deze notitie) wordt het gehele bestemmingsplangebied als ontwikkellocatie weergegeven. De inleiding doet de suggestie van een totale ontwikkeling, om verderop naar de mening van Van Leeuwen en PLUS ten onrechte te bepleiten dat sprake is van twee afzonderlijke ontwikkelingen.		groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen. In artikel 1 is de volgende omschrijving opgenomen: 1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten: activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. De woningen hebben, los van het feit dat ze binnen de bestemming Centrum – 2 vallen, ook een andere functie als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (althans de mogelijkheid). Deze functie past ook prima bij het centrum. Afbeelding 1 (pagina 6 van de notitie van Overwater) laat juist het exploitatieplangebied zien en niet het gehele bestemmingplangebied. Zie ook afbeelding 3 (pag. 6 van het exploitatieplan). Verder is de inleiding van het exploitatieplan bedoeld om de ontwikkeling en het exploitatieplan in de juiste context te plaatsen. Hoofdstuk 2 van het exploitatieplan gaat over het exploitatieplangebied. Dit is duidelijk uit de opbouw van het exploitatieplan te halen.	
4.1.B. C2.2	C2.2: In paragraaf 1.2 De ontwikkeling staat dat het bestemmingsplan de gehele ontwikkeling omvat zie afbeelding 2 Afbeelding bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn (zie pagina 6 deze notitie). In de 2e alinea is plompverloren opgenomen dat het plangebied feitelijk uiteenvalt in twee deelgebieden: de nieuwe supermarkt (nu wel met appartementen) aan het 'Winkelplein' en het achtergelegen woongebied dat uit grondgebonden woningen bestaat. Een verklaring van de tweedeling ontbreekt en is ook onterecht. Zie ook de opmerkingen onder het kopje Bestemmingsplan.	142	Paragraaf 1.2 betreft inderdaad een beschrijving van de ontwikkeling die door het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en een toelichting op de ontwikkeling zoals de gemeente deze ziet. Deze toelichting is de verklaring van de tweedeling die de gemeente ziet in deze ontwikkeling.	
4.1.B. C2.3	C2.3: In paragraaf 1.3 Doel exploitatieplan wordt opgemerkt dat de gemeente op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht is bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen zal de gemeente tot onteigening van het gehele perceel overgaan. De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om: - de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal; - vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht; - vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten. Dit heeft als juridische consequentie dat in verband hiermee alle kosten en opbrengsten in het gehele in	145	De gemeente volgt de redenering van reclamant hier niet. De genoemde doelstellingen van het exploitatieplan ziet op de gronden gelegen binnen het exploitatieplangebied. En deze kan ingevolge de Wro kleiner zijn dan het bestemmingsplangebied, mits is aangetoond dat de ruimtelijke en/of functionele samenhang ontbreekt. En dit is naar de mening van de gemeente i.c. het geval. De door reclamant genoemde juridische consequentie gaat naar de mening van de gemeente dan ook niet op.	

	ontwikkeling te brengen gebied in beeld moeten worden gebracht om naar evenredigheid van het opbrengend vermogen (macro aftopping) de te verhalen kosten te kunnen verdelen. De gemeente verzuimt ten onrechte dit te doen.			
4.1.B. C2.4	C2.4: In paragraaf 2.1 Het exploitatieplangebied betreft alleen het nieuw te ontwikkelen woongebied op de percelen achter de supermarktllocatie. Dit is niet juist, immers het betreft ook parkeren ten behoeve van de supermarkt en ontwikkelingen buiten het exploitatiegebied, (nieuw te ontwikkelen) woningen boven de supermarkt, marktplaats aan de zuidzijde van het exploitatieplangebied en een groen plein, zie onderstaande afbeeldingen uit het ontwerp exploitatieplan. Verder blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan-, exploitatieplan- en ruimtegebruiks- kaart dat de grondgebonden woningen niet kunnen worden ontsloten zonder de overige gronden in het bestemmingsplan, gelegen buiten het exploitatieplangebied.	144	De gemeente is van mening dat het exploitatieplangebied alleen het nieuw te ontwikkelen woongebied op de percelen achter de supermarktllocatie betreft. In paragraaf 2.3 van het exploitatieplan is de onderbouwing van de keuze van de exploitatieplangrens weergegeven. Ten aanzien van de ontsluiting van de woningen is in paragraaf 2.3 aangegeven dat deze primair vanaf de Dijkhoornseweg worden ontsloten. Deze ontsluiting is niet in het exploitatieplangebied opgenomen aangezien ook de parkeerplaatsen van de supermarkt op deze manier wordt ontsloten. Hiermee heeft de ontsluiting naar de Dijkhoornseweg een bovenwijks karakter. En een 'bovenwijkse voorziening' kan binnen of buiten het exploitatieplangebied liggen. Dit maakt voor het kostenverhaal niet uit. Daarbij komt dat de ontsluiting ook kan worden aangelegd in het geval de supermarkt geen doorgang zou vinden. De betreffende gronden zijn immers in eigendom van de gemeente	
4.1.B. C2.5	C2.5: In paragraaf 2.3 De exploitatieplangrens is aangegeven is dat het exploitatiegebied zo dient te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen (Memorie van toelichting Wro). Er zou geen, althans onvoldoende, ruimtelijke en/of functionele samenhang tussen de twee omschreven gebieden bestaan omdat: - Sprake is van een oriëntatie van de woningen in het plangebied op het water die gelijk is aan de bestaande woningbouw aan de overzijde van het water. Los van de situatie dat de ruimtelijke en/of functionele samenhang niet afhankelijk is van het op elkaar lijken van gebouwen, zijn slechts 4 van de 13 woningen op het water georiënteerd. - De te realiseren supermarkt de afronding vormt van het winkelgebied. Voorbijgegaan wordt aan het feit dat boven de supermarkt ook woningen worden gerealiseerd. Verder wordt eraan voorbij gegaan dat de klanten van de supermarkt parkeren op gronden in het exploitatiegebied en vice versa. - Er wordt gesproken over twee verschillende functies. Echter boven de supermarkt worden ook woningen (weliswaar in de vorm van appartementen) voorzien. Er is gewoon sprake van een doelredenering! Bovendien is het realiseren van de grondgebonden woningen noodzakelijk, omdat de huidige bedrijfsbestemming niet	142	Naar de mening van de gemeente hoeft een oriëntatie op het water niet te betekenen dat de woningen direct moeten grenzen aan het water. De door reclamant bedoelde rijwoningen aan de Looksingel zijn zodanig gesitueerd dat er een uitzicht is op het water. Het laten aansluiten van de woningbouw op de woningbouw aan de overzijde van het water laat juist zien dat de te ontwikkelen woningen los staan van de ontwikkeling en afronding van het winkelgebied. Voor wat betreft de zienswijze gericht op de woningen boven de supermarkt wordt volstaan met een verwijzing naar de reactie onder C2.1. Ten aanzien van het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is de gemeente van mening dat dit inherent is aan een centrum. De parkeerplaatsen hebben in die zin een 'bovenwijks' karakter. Verder deelt de gemeente niet de stelling dat grondgebonden woningen noodzakelijk zijn, omdat de huidige bedrijfsbestemming niet samengaat met de voorziene ontwikkeling. Ook een andere functie zou hier kunnen worden gerealiseerd. De voorkeur gaat uit naar woningbouw om een versterking van het woon- en leefklimaat in de kern Den Hoorn te bewerkstelligen.	

	samengaat met de voorziene ontwikkeling. Dat wordt ook met zoveel woorden erkend door de gemeente.			
4.1.B.D	Bij bestudering van diverse exploitatieplannen en jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de omschrijving van de afbakening van het plangebied veelal summier is, casuïstisch bepaald en weinig aanknopingspunten biedt om hier een 'best practice' uit af te leiden. Indien de onderhavige situatie aan de criteria ruimtelijke en/of functionele samenhang wordt getoetst het volgende: 1 Er is rekening gehouden met positionering van gebouwen en de gevels zijn op elkaar afgestemd. 2 Wat betreft de ontsluiting, parkeervoorzieningen en ondergrondse infra is sprake van functionele samenhang. 3 Het gebied grondgebonden woningen kan niet worden bereikt zonder ontsluitingsweg. Evenmin de gezamenlijke parkeerplaatsen. 4 De parkeerplaatsen worden niet apart voor elk deelgebied gerealiseerd, maar vormen een geheel. 5 Er is een functionele samenhang indien de ondergrondse infra gelijktijdig moet worden aangelegd. 6 Op het perceel H 1694 bevindt zich een transformatiehuisje, zonder recht van opstal. Lopen er aansluitingen richting Lookwatering en via het uitpad (erfdienstbaarheid) naar de Looksingel (middenspannings hoofdtrace). Deze worden in de plannen overbouwd.		Het klopt dat de afbakening van het plangebied, ingevolge de jurisprudentie, casuïstisch is. Hieruit blijkt dat er geen harde criteria zijn te bepalen en is het dus discutabel of de genoemde punten die reclamant vervolgens opgeeft als de criteria zijn te bestempelen. Overigens zijn deze punten hiervoor reeds genoemd en behandeld. Daarom wordt volstaan met een verwijzing naar de eerdere zienswijze. 1 Volstaan wordt met een verwijzing naar 4.1.B B1 en C2.5 2/5 Volstaan wordt met een verwijzing naar 4.1.B A4 en A5 3 Volstaan wordt met een verwijzing naar 4.1.B C2.4 4 Volstaan wordt met een verwijzing naar 4.1.B A3 6. Het trafohuisje zal moeten worden ingepast. Hierover is al contact geweest met Westland Infra. Het trafohuisje kan worden verplaatst. (zie ook 4.1.e)	
4.1.C.	4.3 Onder ruimtegebruik is de oppervlakte van de verharding 32% van het exploitatieplangebied, waaronder 20 parkeerplaatsen? Voor de supermarkt en de bovenwoningen (wonen met aan-huis-gebonden beroepen en in de bestemming kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) buiten het exploitatiegebied resteren dan slechts 60 parkeerplaatsen, naast de situatie dat ze willekeurig door eenieder gebruikt zullen worden. De gemeentelijke overwegingen van het ontbreken van een ruimtelijke en functionele samenhang is hiermee wederom weerlegd. Overigens staat in tabel 2 voor verharding 1.036 m2 en in afbeelding 4 op de vorige pagina 1.176 m2 en wat betreft 140 m2 in de tabel, maar groen ontbreekt in de afbeelding.	144	De bedoelde 20 parkeerplaatsen zijn benodigd ten behoeve van de 13 grondgebonden woningen. Dit is ook de reden dat deze parkeerplaatsen zijn opgenomen binnen het exploitatieplangebied. Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 dient het exploitatiegebied zo begrensd te worden dat alle onderdelen erin vallen. De parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarktllocatie zijn niet in het exploitatieplangebied opgenomen, aangezien deze bij de supermarkt horen. Dat er sprake is van een dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is inherent aan een centrumgebied. Parkeerplaatsen hebben hiermee tevens een bovenwijkse karakter. En een 'bovenwijkse voorziening' kan binnen of buiten het exploitatieplangebied liggen. Voor wat betreft de genoemde oppervlakten in tabel 2. De 1.176 m2 is de verharding inclusief 140 m2 groen binnen het exploitatieplangebied. Op het inrichtingsplan is betreft dit het groen aan de waterkant.	
4.1.D.	4.4 Aangegeven is dat ingevolge de regels van het bestemmingsplan het mogelijk is maximaal 13 woningen te	144	In gevolge het bestemmingsplan kan er binnen de bestemming 'Wonen' 13 woningen worden gerealiseerd. Voor 13 woningen dienen 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze zijn in het exploitatieplangebied	

	realiseren. Daarnaast worden er echter ook parkeervoorzieningen voor de supermarkt (wat ook uitgeefbare gronden kunnen betreffen) en de bovengelegen appartementen gerealiseerd.		meegenomen. Deze staan in principe los van de ontwikkeling van de supermarktllocatie	
4.1.E.	4.5 Nu de exploitatiebegroting alleen betrekking heeft op een deel van het in exploitatie te brengen gebied wordt vooralsnog niet uitgebreid ingegaan op de kostenbegroting. Dit heeft geen enkele zin, omdat er geen sprake is van twee aparte deelgebieden maar van één exploitatiegebied gezien de ruimtelijke en functionele samenhang die in het voorgaande uitgebreid is onderbouwd. Toch vier opmerkingen: - Evident onjuist is het bedrag aan onderzoekskosten en sanering dat is opgenomen, namelijk C 150.000,-. Uit bekende onderzoeksrapporten blijkt dat alleen al de saneringskosten op perceel H 1694 C 200.000,- bedragen. Ook in de gemeentegronen bevindt zich -naar alle waarschijnlijkheid- te saneren vervuiling. - Verder is het bedrag dat aan plankosten is opgenomen onevenredig hoog. Tijdens de gevoerde onderhandelingen over een anterieure overeenkomst heeft de gemeente (in de persoon van de heer F.M. den Breejen) zelf gemaximeerde bedragen genoemd van C 30.000,- a C 40.000,- voor het gehele bestemmingsplangebied. - Daarnaast ontbreken de kosten voor verplaatsing/opheffing van het transformatorhuisje met nummer 32035 van Westland Infra. Hierover heeft Westland Infra al laten weten dat opheffing niet kan, verplaatsing enorme hoge kosten met zich meebrengt en het bebouwen van het hoofdtracé middenspanning in de uitweg vanaf perceel H 1694 naar de Looksingel is thans ondenkbaar (bouwverbod). - Tenslotte dient opgemerkt te worden dat de onderbouwing van de kosten erg summier is, zo niet nagenoeg ontbreekt.	145	- De geraamde kosten voor de bodemsanering zijn door het bureau IDDS uitgesplitst naar eigendom. Hieruit is gebleken dat de kosten voor bodemsanering op het perceel H1694 C € 150.000,- bedragen. Voor de vervuiling op gemeenteground is een bedrag van circa €58.000,- geraamd. Het klopt dat de kosten samen circa € 200.000,- bedragen. - De gehanteerde percentages voor het bepalen van de plankosten zijn vrij gangbaar. Afgezet tegen de plankostenscan is het bedrag laag te noemen. Het bedrag mag dan hoger uitvallen dan hetgeen zou zijn toegezegd, maar aan een schatting van kosten in een overleg kan niet zodanige waarde worden gehecht dat dit ook het bedrag zou worden. Wellicht dat hier is gesproken over de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. - Bij het ontwikkelen van de plannen is contact geweest met Westland Infra. Met de kennis van nu zijn de kosten voor het inpassen en verplaatsing beperkt. Het trafohuis is behoorlijk oud. Bij het verplaatsen wordt daar normaliter rekening mee gehouden als het gaat om de bepaling van de bijdrage hierin aan Westland infra. Verder zal de verplaatsing in de huidige plannen beperkt zijn. - De verschillende kosten zijn in de toelichting van het exploitatieplan opgenomen en onderbouwd. De gemeente deelt hetgeen reclamant stelt dan ook niet.	
4.1.E.	4.6 Ten aanzien van de opbrengsten zou men zich kunnen afvragen, waarom hier geen subsidie wordt toegepast, hetgeen in het overige plangebied wel wordt gedaan door daar een investeringsreserve in te zetten.	145	De gemeente volgt reclamant niet. Er is in het gebied überhaupt geen sprake van een subsidie. Wel laat de grondexploitatie tbv de ontwikkeling zien, ondanks dat er sprake is van twee deelgebieden, op de totale ontwikkeling een tekort zien. Dit tekort is afgedekt middels de investeringsreserve van de gemeente ten behoeve van het bouwrijp maken en de openbare ruimte, zoals opgenomen in het bestemmingsplan	
4.1.E.	4.7.1 Bij het bepalen van de gewogen basiseenheden worden deze contant gemaakt conform paragraaf 4.1. Hier wordt vervolgens uitgelegd hoe de verschillende renteparameters worden verwerkt in de kosten en opbrengsten. Als sprake is van contant maken van de kosten en	145	Het is niet duidelijk wat reclamant bedoeld met de dubbeltelling die ontstaat door het contant maken van de kosten en basiseenheden. Het aantal basiseenheden is bepaald op basis van de grondopbrengsten en dienen als verdeelsleutel van de te maken kosten. De kosten en opbrengsten zijn los van elkaar gefaseerd conform de grondexploitatie van de gemeente. Van een dubbeltelling kan dan ook geen sprake zijn.	

	van basiseenheden, dan is sprake van een dubbelstelling, hetgeen niet correct is.			
4.1.E.	4.7.2 Sprake is van een macro-aftopping als gevolg waarvan niet alle kosten (C 274.386,-) zijn te verhalen. Hier wordt een bedrag van C 1.169.337,- aan kosten genoemd. In tabel 5 op pagina 15 staat echter een bedrag van C 1.149.729,- aan kosten. Dit is onzorgvuldig.	145	De kosten in tabel 5 (p. 15) van het exploitatieplan betreffen de kosten op nominale waarde (zie ook tabel 3a in de exploitatieopzet). Tabel 8 (p. 19) geeft het overzicht van de kosten en opbrengsten op contante waarde. Van onzorgvuldigheid is geen sprake.	
4.1.E.	4.7.3 In tabel 9 is ten onrechte niet vermeld dat de niet uitgeefbare gronden aan de gemeente worden geleverd tegen betaling van de inbrengwaarde. Verder zou gesteld kunnen worden dat een deel van de grond als parkeerterrein aan de supermarkt wordt uitgegeven, wat ook een opbrengstpotentie is. Overigens kunnen er op perceel H 1694 slechts 10 woningen worden gerealiseerd en niet 11. Dat betekent dus een lager getal aan gewogen basis eenheden dan 12,3. Hetgeen is opgenomen is dus niet alleen onzorgvuldig, maar ook onjuist.	144	Zoals in de toelichting aangegeven is in tabel 9 voor de berekening uitgegaan van 11 woningen. Echter, het is in principe nog onbekend wat er daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden aangezien in het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 13 woningen gerealiseerd mogen worden. Mocht het aantal woningen uiteindelijk anders zijn dan zal de exploitatiebijdrage middels een herziening van het exploitatieplan worden herzien.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport: Colofon: De peildatum is 1 januari 2016, deze ligt te ver terug in de tijd gezien het feit dat het bestemmingsplan c.q. het exploitatieplan, niet eerder dan in 2017 worden vast gesteld, als ze al worden vast gesteld.	134, 149	Er is aansluiting gezocht bij de gehanteerde peildatum van het exploitatieplan. Bij de vaststelling van de plannen kan dit herijkt worden. Bij deze herijking zal uitgegaan worden van een peildatum, die dichterbij de datum ligt van de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 1.3: Onder Project en aanleiding is aangegeven dat de gemeente Midden-Delfland de locatie Centrumplan Den Hoorn, een ontwikkeling van een supermarktllocatie met bovenwoningen en grondgebonden woningen tot ontwikkeling wenst te brengen en daarvoor een bestemmingsplan opstelt. Om vervolgens aan te geven dat nog niet alle gronden eigendom zijn van de gemeente en in verband daarmee ook een exploitatieplan wordt vastgesteld. Vervolgens is aangegeven dat de gemeente Midden-Delfland deskundigen heeft gevraagd om een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen. Dit is wederom een aanwijzing dat er sprake is van een exploitatieplan gebied dat overeenkomt met het gehele bestemmingsplangebied.	149	Voor het bepalen van het complex (hetgeen waar deskundigen ten behoeve van de taxatie naar kijken) is door deskundigen uitgegaan van de definitie van artikel 40d Onteigeningswet. Onder complex wordt verstaan: "de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken". In onderhavige situatie is sprake van twee afzonderlijke plandelen. Het plandeel dat niet is opgenomen in het complex maakt onderdeel uit van de afbakening van het centrum van Den Hoorn. Deze gronden liggen aan het einde van de winkelstraat en de ontwikkeling moet worden gezien als een logische afronding van de centrumactiviteiten. Het andere plandeel ligt "achter" de supermarktvoorziening en wordt ingevuld als wonen (eengezinswoningen). Dit plandeel maakt geen onderdeel uit van de centrumafronding, maar moet meer gezien worden als uitbreiding van de woonwijk rondom het centrum. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat beide plandelen volledig onafhankelijk van elkaar kunnen worden gerealiseerd. De supermarktvoorziening (met bovenwoningen) kan afzonderlijk van de woningbouw worden gerealiseerd en andersom.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 1.4: Onder doel van de taxatie wordt opgemerkt dat "Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vast gesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde)". Dit is geen reële aanname, gezien de verhoudingen tussen de	148	Vaste jurisprudentie laat zien dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de werkelijke waarde of marktwaarde. Slechts in die gevallen dat er al besluiten zijn genomen over onteigening, kan een onteigeningsschadeloostelling worden opgenomen. Naast de verwijzingen die reeds zijn opgenomen in het inbrengwaaderapport, kan bijvoorbeeld nog worden verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2013:BZ3357) van 6 maart 2013.	

	gemeente en Van Leeuwen en PLUS en hetgeen in het verleden is gebeurd, staat vast dat er onteigend moet worden. Er moet dus van een volledige schadeloosstelling (artikel 40 Ow) worden uitgegaan in plaats van alleen de werkelijke waarde.			
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 1.8: Kennelijk is er een kostenraming van de saneringskosten beschikbaar gesteld aan de taxateurs. Dat is bijzonder nu er volgens het bestemmingsplan nog bodemonderzoek moet worden uitgevoerd voor een groot deel van het plangebied waaronder ook het thans gehanteerde exploitatieplangebied	149	In het kader van de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat bodem geen belemmering vormt. In de toelichting staat te lezen: <i>Voor de Dijkshoornseweg 41 (perceel 1694) zijn volgens actualiserend bodemonderzoek 3 verontreinigingsspots gevonden, 2 met minerale olie en 1 met PAK. Hiervoor zijn twee BUS meldingen ingediend. De BUS-melding voor spot 1 betreft sanering voor spot 1 door ontgraven (tot 1,5m-mv) tot terugsaneerwaarde bodemfunctieklasse wonen. Er wordt daarbij 990m3 ontgraven. Daarnaast zuivering van verontreinigd grondwater. De BUS-melding voor spot 2 en 3 betreft sanering door ontgraven (tot 1,5m-mv) tot terugsaneerwaarde bodemfunctieklasse wonen. Opgemerkt wordt dat de verontreiniging met minerale olie in de grond (spot 1) en de verontreiniging met PAK (spot 3) perceelsgrensoverschrijdend zijn. De actuele bodemkwaliteit is bekend. Eventuele werkzaamheden op of in de bodem moeten, gelet op de BUS-meldingen van 6 april 2016 conform het Besluit uniforme saneringen worden uitgevoerd.</i> Op basis hiervan is een bedrag geraamd en opgenomen voor de te verwachten sanering van de grond. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en vormt het aspect bodem geen belemmering. Bodemonderzoek en een daaruit volgend saneringsplan zullen vóór het verlenen van een omgevingsvergunning bekend moeten zijn.	
4.1.F.	Constatering 1.11: Onafhankelijkheid taxateurs. Niet vermeld wordt dat taxateurs in 2015 ook al een taxatierapport inbrengwaarde hebben uitgebracht en nu van totaal andere uitgangspunten uitgaan.	147	H. De gemeente kan zich niet vinden in deze opmerking, et klopt dat in het rapport geen melding is gemaakt van het feit dat er eerder een taxatie is verricht door deskundigen. Die taxatie had immers geen betrekking op dit plan. De opmerking suggereert dat reclamante van mening is dat wellicht geen sprake is van onafhankelijkheid van de taxateurs. Aan deskundigen is in twee gevallen verzocht een inbrengwaardetaxatie te verrichten. Dit betreffen twee compleet verschillende plannen.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 2.4: Geen melding wordt gemaakt van een tweetal erfgoedwaarden.	149	Op pagina 26 van het inbrengwaarderapport worden de aanwezige erfgoedwaarden wel degelijk benoemd. Deze zijn ook indicatief aangegeven op tekening.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 2.7: Melding wordt gemaakt van de omgevingsvergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw. Het gemeentelijk intrekingsbesluit van de omgevingsvergunning dateert van 1 september 2015. Verder wordt gemeld dat tegen de intrekking de eigenaar bezwaar (beslissing op bezwaar is van 19 januari 2016) en beroep (uitspraak rechtbank is van 13 oktober 2016) heeft ingesteld. Hiervan was dus al sprake op de peildatum van 1 januari 2016 en nergens blijkt uit het inbrengwaarderapport of en hoe hiermee rekening wordt gehouden.	149	Bij het bepalen van de inbrengwaarde is gekeken naar verschillende waarderingsmethoden. Er is gekeken naar de waarde op basis van de nieuwe functie woningbouw. Daarnaast is gekeken naar de waarde op basis van de huidige bestemming (bedrijventerrein) als uitgiftebaar bedrijventerrein. Als laatste is ook gekeken naar de waarde op basis van de huidige bestemming met een voor de hand liggende invulling (zie hoofdstuk 5 van het taxatierapport). In de laatste waardetaxatie (op basis van de huidige bestemming met een voor de hand liggende invulling) hebben wij gekeken naar de omgevingsvergunning. Op zich was deze omgevingsvergunning reeds ingetrokken per peildatum en kon dus op dat moment niet meer worden uitgevoerd. Het geeft echter wel een beeld van een mogelijke invulling van het terrein. Hier is dus wel degelijk rekening meegehouden.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 2.9: Vermeld worden 8 rijwoningen aan de zuidzijde, dit zijn er echter 7.	149	reclamant heeft gelijk, in paragraaf 2.9 in de tekst wordt gesproken over 8 rijwoningen. Op basis van de stedenbouwkundige schets zijn dit er echter 7. In de berekening van de residuele grondwaarde is wel uitgegaan van het juiste aantal woningen. Deze ommissie zal worden aangepast.	ja
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 2.10: Milieu: Kennelijk is er een	149	Zie reactie onder punt 4.1.F. Constatering Taxatierapport 1.8	

	kostenraming van de saneringskosten beschikbaar gesteld aan de taxateurs. Dat is bijzonder nu er nog bodemonderzoek moet worden uitgevoerd (zie ook opmerking 1.8).			
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 3.1: "Het exploitatieplangebied ziet op een deel van het plangebied van het bestemmingsplan." Van een analyse mag worden verwacht dat kritisch naar de uitgangspunten wordt gekeken. Over de aanpassing van de begrenzing van het exploitatieplangebied t.o.v. het bestemmingsplan wordt geen woord vuil gemaakt.	149	Deskundigen gaan in de taxatie van de inbrengwaarde uit van de gegevens die de gemeente aanlevert. Voor wat betreft de gevolgen voor de inbrengwaardetaxatie zijn zij kritisch ten opzichte van de uitgangspunten. Hierbij is de keuze voor een groter of kleiner exploitatieplangebied niet aan deskundigen. Deskundigen kijken, zoals aangegeven onder punt 1.3 van de nota, wel naar de begrenzing van het complex in de zin van artikel 40d onteigeningswet. Dit is dus afzonderlijk van de keuzes van de gemeente over de begrenzing van het exploitatieplan. In paragraaf 4.5 van het inbrengwaarde- rapport zijn wij uitvoerig ingegaan op de overwegingen om te komen tot een bepaalde afbakening van het complex.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 4.2: Getaxeerd wordt de marktwaarde terwijl de Afdeling grondexploitatie een taxatie van de werkelijke waarde (gebaseerd op de Onteigeningswet en de jurisprudentie) Voorschrijft.	149	Zie reactie onder 4.1.F	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 4.4: Aangegeven is dat voor de onder artikel 6:13 Wro eerste lid onder c genoemde ramingen taxateurs onderzoek hebben gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Terwijl de kosten onder c betrekking hebben op het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten, samengevat de bijkomende schaden bij een onteigening. Nu een onvolledig onderzoek is uitgevoerd (geen bijkomende schade opgenomen), is deze inbrengwaardetaxatie onzorgvuldig tot stand gekomen. Verder worden de twee erfdienstbaarheden aangehaald die bij het bepalen van de marktwaarde worden meegenomen. Het wegnemen van de erfdienstbaarheden is niet ten gunste van de woningen in het exploitatiegebied, maar ten gunste van de supermarkt en andere appartementen in het bestemmingsplangebied. Opnieuw een bewijs van een ruimtelijke en functionele samenhang tussen alle gronden in het bestemmingsplangebied! De ontwikkeling van de supermarkt kan namelijk pas gerealiseerd worden nadat: - de erfdienstbaarheden zijn gewijzigd/verlegd en in het geval dat niet mogelijk is, - de grond van Van Leeuwen en PLUS is onteigend dan wel, - de gronden waarop de erfdienstbaarheden zijn onteigend.	142, 148, 149	Zoals reeds in paragraaf 4.2 van het taxatierapport en onder punt 1.4 van deze nota is vermeld, is geen sprake van een taxatie van de schadeloosstelling in het kader van onteigening. In paragraaf 4.4 van het taxatierapport is tevens aangegeven dat de bestaande zakelijke rechten (en erfdienstbaarheden) de ontwikkeling niet beïnvloeden. Bij het bepalen van de waarde van de grond is uitgegaan van die situatie. Ten aanzien van persoonlijke rechten is ons bij de bezichtiging en uit de informatie van de gemeente niet gebleken dat er gebruikers/huurders op het perceel aanwezig zijn.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 4.5: In paragraaf 4.5 van het taxatierapport worden	147	Zie reactie onder 1.4 van deze nota.	

	verschillende uitgangspunten genoemd ten behoeve van de taxatie. Vervolgens is geconcludeerd dat binnen het bestemmings- plangebied derhalve twee complexen zijn te onderscheiden. Deze conclusie volgt echter niet uit de genoemde uitgangspunten, is ook niet te volgen en toont eerder aan dat taxateurs niet onafhankelijk hun opdracht hebben kunnen uitvoeren. Dan is aangegeven dat dit voor de taxatie betekent dat de gronden die zijn opgenomen in het exploitatieplan als afzonderlijk complex in de zin van artikel 40d Ontheffingswet worden aangemerkt. De gronden ten behoeve van de woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen liggen binnen dit complex. Boven de supermarkt zijn echter ook woningen voorzien, maar daar wordt verder geen aandacht aan besteed?			
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 4.6: Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Dit is juist voor zover dit huidige gebruik op grond van de overgangsbepalingen kan worden voortgezet. Dit geldt bijvoorbeeld voor de omgevingsvergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw, voor zover op de peildatum wordt ingeschat dat deze op enig moment onherroepelijk kan worden, mits er natuurlijk een markt voor is.	146	Er is door deskundigen gekeken naar de mogelijkheden van het perceel op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast hebben deskundigen gekeken naar de nieuwe bestemming. Op basis van jurisprudentie van de burgerlijke rechter wordt gekeken naar de hoogste van beide waarden. Dit wordt bevestigd door de zienswijze van Overwater bij de constatering over het taxatierapport 4.7.	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport 4.7: Taxateurs waarschuwen bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt vervolgens bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering), zo wordt gesteld. Een residuele waardering betreft echter de opbrengsten binnen het complex minus de exploitatiekosten zonder de inbrengwaarde. Bij een juiste benadering van de residuele grondwaarde is derhalve geen sprake van een cirkelredenering. Daarbij komt dat de hoogte van de te verhalen kosten, via de werking van het exploitatieplan, inzichtelijk zijn. De reden dat thans meer gekeken wordt naar de residuele grondwaarde-berekening, dan wanneer geen sprake zou zijn van een exploitatieplan. Voor de marktwaarde op basis van de huidige bestemming is gekeken naar vergelijkbare bouwlocaties voor bedrijventerrein en de daar	149	Deskundigen bedoelen daarbij dat in het bepalen van de inbrengwaarde, die dan weer in de exploitatieberekening wordt opgenomen, de exploitatiekosten en -opbrengsten worden meegenomen. Als deze inbrengwaarde dan op basis van een residuele grondwaardebepaling wordt bepaald, kan sprake zijn van een cirkelredenering. Op zich doet deze constatering niets af aan de gedane taxatie. Zoals in hoofdstuk 5 van het taxatierapport verwoord is op verschillende manieren de waarde bepaald.	

	gehanteerde uitgifteprijs. Nu de grond met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en exploitatieplan niet meer als bedrijventerrein kan worden bebouwd, kan de grond niet meer als zodanig gewaardeerd worden. Immers, het bestemmingsplan is (terecht) niet geëlimineerd			
4.1.F	Constatering Taxatierapport 4.8: De taxatie is uitgevoerd op basis van de volgende uitgangspunten: - De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld. Dit is in strijd met het onafhankelijk moeten waarden van de gronden en heeft bijvoorbeeld grote consequenties voor het juist afbakenen van het exploitatieplan gebied. - Opmerkelijk is dat gemeente dus kennelijk richting De Lorijn aangeeft dat er wel degelijk twee erfdienstbaarheden bestaan, terwijl dat civielrechtelijk wordt ontkend. - Geen rekening wordt gehouden met kosten koper bij de waardering van de gemeentelijke gronden. Blijkbaar is eerder sprake geweest van een groter plangebied, inclusief gemeentelijke gronden. - Verder dient bij de waardering uitgegaan te worden van een redelijk handelend koper en verkoper en niet per definitie de gemeente, de reden dat wel rekening gehouden zou moeten worden met kosten koper. - Ondanks dat onteigening welhaast zeker is, wordt uitgegaan van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen. - De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten. Als gevolg van een dergelijk uitgangspunt kan de verkeerde waarde zijn getaxeerd omdat per definitie niet is uit gegaan van de feitelijke situatie. - Voor het merendeel van de gronden binnen het exploitatieplangebied geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet (hiervoor was dat nog het gehele exploitatiegebied). Deze worden gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de vergelijkingsmethode. Voor de voormalig bebouwde onroerende zaken zal sprake zijn van een hogere gebruikswaarde dan de ruwe bouwgrondprijs, waardoor voor deze onroerende zaken geen complexwaarde geldt, maar de gebruikswaarde. Het hanteren van een dergelijk uitgangspunt gaat voorbij aan het principe dat de eigenaar het recht heeft op de hoogste van de gebruiks- en de complexwaarde.	148, 149	De gegevens die de gemeente ter beschikking heeft gesteld zijn door deskundigen beoordeeld, waarna zij in hun taxatie hiervan uit konden gaan. De gemeente heeft aan De Lorijn aangegeven dat Van Leeuwen van mening is dat er sprake is van twee erfdienstbaarheden. Dat is als uitgangspunt voor de taxatie genomen. De gemeentelijke gronden hoeven niet meer te worden aangekocht. Kosten koper is niet nodig. De deskundigen zijn juist van mening geweest dat de inbrengwaarde moet worden bepaald aan de hand van "hoogste waarde" en hebben dat ook in de rapportage opgenomen	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport	149	In beginsel worden alle gronden binnen het complex	

	5.1: Onder 5.1 van het taxatierapport is opgenomen dat het perceel langs de Look van het HHS qua bestemming niet wijzigt, de reden dat taxateurs van mening zijn dat voor dit perceel niet de complexprijs geldt, maar een symbolische koopsom. Dit staat haaks op eerdere uitlatingen in het bestemmingsplan, exploitatieplan en dit inbrengwaarde taxatierapport. Waaronder die in de conclusie van het taxatierapport, waar is opgenomen dat er voor het exploitatiegebied sprake is van "in één complex te ontwikkelen gronden".		getaxeerd voor de complexprijs. Dit kan uitzondering leiden als sprake is van grond waar nu een openbare bestemming op ligt, die niet wordt aangepast. Voor betreffend perceel is dat het geval. Het gaat om het water en de beschoeiing langs de Look. Het is niet reëel om voor deze gronden ook de complexprijs van € 170,--/m² te hanteren. Daarom hanteerden wij in de taxatie voor deze gronden de gebruikelijke € 1,--/m².	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport Bijlage 1: De residuele grondwaarde is als volgt berekend: - + Opbrengsten van de opstallen inch BTW, VON en 5 jaar opbrengstenstijgingen. - - Bouwkosten van de opstallen inch BTW, VON en 5 jaarindexering. - - Overige kosten van de opstallen inch BTW, VON en 5 jaarindexering. De opbrengsten van de grond zijn blijikbaar in het bovenstaande niet meegenomen. Verder is geen rekening gehouden met excessieve verwervingskosten. De berekening is verder niet nagerekend, omdat de opbrengsten en de kosten van de supermarkt en de appartementen niet zijn meegenomen.	149	Deskundigen hebben onderzoek verricht naar bouwkevelprijzen voor rijwoningen in de omgeving van Den Hoorn. Deze zijn echter niet door ons gevonden. Daarom hebben zij de bouwkevelprijs voor deze woningen bepaald aan de hand van een residuele grondwaarde. Uitgaande van referenties van de vrij-op-naamprijzen van verkochte woningen is door het in mindering brengen van de bouw- en bijkomende kosten een grondprijs, het residu, gewaardeerd. Deze is dan ook als uitgangspunt genomen bij het bepalen van de waarde van de grond. Deskundigen hebben dus, via een andere taxatiemethode, toch de grond gewaardeerd	
4.1.F.	Constatering Taxatierapport Bijlage 2: Als bijlage 2 is het rekenblad Marktwaaarde op basis van de bouwvergunning opgenomen. Deze berekening gaat uit van een nieuw gebouwde object en derhalve is ten onrechte rekening gehouden met het moeten betalen van overdrachtsbelasting. Verder zijn de stichtingskosten niet in beeld gebracht om te komen tot de grondwaarde, waarmee wederom duidelijk is dat de taxatie onzorgvuldig tot stand is gekomen. Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat er veel meer dan 11 parkeerplaatsen in dit plan zitten.	149	De taxatie van de marktwaaarde op basis van een voor de hand liggende invulling is naast een aantal andere taxaties verricht. Dit is gedaan om te bezien op basis van welke methodiek de hoogste waarde wordt behaald. De stichtingskosten zijn in de berekening opgenomen. Zie de berekening onder bouwkosten in het taxatierapport. De taxatie op basis van een voor de hand liggende invulling is een fictie om te komen tot een waarde van de grond op basis van een mogelijke invulling op de locatie. In deze fictie is er vanuit gegaan dat er een bestaand onroerend goed staat, die verhuurd is en komen daardoor tot een conclusie over de grondprijs. In deze fictie en deze gebruikte huurwaardekapitalisatiemethode is de gehanteerde overdrachtsbelasting juist. In deze fictie wordFt ook uitgegaan van 11 parkeerplaatsen. Dat er wellicht meer worden gerealiseerd als tot bouw wordt overgegaan, doet daar niet aan af.	
4.1.F.	Bovenaan de Exploitatieopzet staat in de vierde regel: 'Variant Exploitatieplangrens grondgebonden woningen' Dit impliceert dat er blijikbaar meerdere varianten zijn, waaronder zeer waarschijnlijk de variant bestemmingsplangrens is exploitatieplangrens' wat gezien de ruimtelijke en functionele samenhang het meest voor de hand ligt.	142	Bij het opstellen van de exploitatieopzet is de grondexploitatie als basis genomen. Hierbij is door de gemeente inderdaad een aantal varianten opgesteld, wat vrij gangbaar is bij het doorrekenen van ontwikkelingen. Om hier de conclusie aan te hangen dat er dan sprake van een ruimtelijke en /of functionele samenhang is naar de mening van de gemeente te kort door de bocht. De gekozen exploitatiegrens is immers in het exploitatieplan toegelicht en onderbouwd.	
4.1.F	In de exploitatieopzet totaal worden onder 2A Programma / basiseenheden binnen het exploitatieplangebied' de Goedkoopsegment	142, 144	Zoals reclamant bekend en onder de vorige zienswijze aangegeven ligt onder de exploitatieopzet van het exploitatieplan de gegevens van de grondexploitatie. Deze laatste is i.c. opgesteld voor het gehele bestemmingsplan. Voor het exploitatieplan is, zoals hiervoor ook	

	(appartementen boven supermarkt) benoemd met een gemiddelde grondprijs van 40.000,- en voor niet-woningbouw, de supermarkt met een gemiddelde grondprijs van 743,-. Volgens '3b fasering opbrengsten' worden deze opbrengsten per 1 januari 2017 gerealiseerd. Ook hier blijkt weer dat de supermarkt met bovenwoningen deel uitmaakt van het in exploitatie te brengen gebied en dat deze achteraf met kunst en vliegwerk zijn geschrapt.		aangegeven, gekozen voor een kleiner exploitatieplangebied, daar de ruimtelijke en/of functionele samenhang ontbreekt. Ook ten aanzien van de zienswijze geldt dat de gemeente van mening is om op basis van deze constatering de conclusie te hangen dat er dan sprake van een ruimtelijke en /of functionele samenhang te kort door de bocht is. Dat de benoemde gegevens van het andere deelgebied in de exploitatieopzet staan maakt dit niet anders. Ze doen immers niet mee in de berekening van de exploitatieopzet.	
4.1.G	Volgens reclamante is het plan financieel en economisch niet haalbaar zonder ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan de ontwikkelaar van de supermarktllocatie met appartementen.	128, 129, 130, 131,	<i>De prijsvraag</i> In tegenstelling tot hetgeen door reclamante in de zienswijze wordt gesteld, biedt de gemeente geen ongeoorloofde staatssteun ten gunste van de ontwikkelaar Waaijer/Jumbo. De gemeente heeft conform de geldende wet- en regelgeving, inclusief de Europese regels gehandeld bij het selecteren van Waaijer/Jumbo als ontwikkelaar. Aan de (Europeesrechtelijke) voorwaarden voor de inschrijvingsprocedure voor de planontwikkeling is voldaan, omdat het traject te gelden heeft als (i) concurrerend, (ii) transparant, (iii) niet-discriminerend en (iv) onvoorwaardelijk. De raad heeft in januari 2012 een visie vastgesteld met daarin een duidelijk toekomstperspectief voor het centrum van Den Hoorn. Daarnaast heeft de gemeente een "Handreiking initiatieven centrum Den Hoorn" opgesteld. In vervolg hierop heeft de gemeente in de zomer van 2012 een marktconsultatie gehouden over de mogelijkheden op de planlocatie. Dit traject was openbaar en stond open voor alle geïnteresseerde marktpartijen. Diverse marktpartijen bleken positief over de ontwikkelingsmogelijkheden van een centrumbestemming met detailhandel en woningen. In vervolg op de marktconsultatie is een marktpropositietraject ingezet waarbij marktpartijen in de gelegenheid werden gesteld voorstellen in te dienen voor de invulling van de locatie. Meer specifiek is de gemeente overgegaan tot het uitschrijven van een prijsvraag in 2013. Ook dit traject was openbaar en stond open voor alle geïnteresseerde marktpartijen. Er zijn objectieve selectie- en gunningscriteria vastgesteld vóór aanvang van de inschrijvingsprocedure. De toegankelijkheid van informatie, voldoende tijd voor belangstellende inschrijvers en heldere selectie- en gunningscriteria maakten van dit traject een transparante selectieprocedure waaraan voldoende ruchtbaarheid is gegeven. Vervolgens is in alle fasen van de procedure geborgd dat geïnteresseerden gelijk en afdoende geïnformeerd werden. Het resultaat van de prijsvraag heeft ertoe geleid dat het college op 9 juli 2013 heeft gekozen voor de meest gunstige grondbieding en dat was het project Waaijer/Jumbo dat voorziet in één supermarkt en woningbouw. Dit besluit van het college is bevestigd door de raad op 24 september 2013 vanwege de gunstigere grondbieding van Waaijer/Jumbo. Er heeft dus een transparant en niet-discriminerend proces plaatsgehad. De beschreven procedure geldt ook als onvoorwaardelijk, omdat het Waaijer/Jumbo vrij staat om de te verkopen activa door de gemeente te verwerven en over te gaan tot het realiseren van de overeengekomen planlocatie. Waaijer/Jumbo heeft geen bijzondere verplichtingen op zich genomen ten behoeve van de gemeente of in het algemeen belang die een particuliere verkoper niet had geëist. Ook bij de beoogde verkoop van haar gronden heeft de gemeente de correcte criteria gehanteerd. De bieding van Waaijer/Jumbo is zowel geloofwaardig als bindend. Bovendien heeft Waaijer/Jumbo de hoogste prijs	

			geboden; dit is in principe het enige relevante criterium voor de selectie van de uiteindelijke winnaar. De keuze om de projectontwikkeling aan Waaijer/Jumbo te gunnen is derhalve marktconform.	
			Kortom: de gemeente heeft door het uitschrijven van de prijsvraag meerdere marktpartijen onder dezelfde randvoorwaarden en condities uitgenodigd om een grondbieding te doen. Er is voldaan aan een concurrerend, transparant, niet-discriminerend en onvoorwaardelijk inschrijvings- en selectie- en gunningstraject. Waaijer/Jumbo heeft de hoogste prijs geboden, en deze bieding is zowel geloofwaardig als bindend. Daarmee is voldaan aan de voorwaarden, en mag er van worden uitgegaan dat de grondwaarde marktconform was.	
4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID				
4.2 Financiële uitvoerbaarheid				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
4.2.A.	Deze supermarkt kost 800.000 euro meer.	17	Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Omdat de gemeente de keuze heeft gemaakt voor de hoogste bieder, is er financieel geen beter alternatief.	
4.2.B.	Wij vragen ons ten eerste af of het plan wel financieel haalbaar is.	70	In paragraaf 10.1 van het bestemmingsplan is aangegeven dat er een tekort is op het voorziene ontwikkeling. Hier is tevens aangegeven dat de gemeente een investeringsreserve heeft ingesteld om het tekort af te dekken. Hiermee zal het resultaat sluitend zijn en derhalve financieel uitvoerbaar.	
4.2.C.	De borging van kosten voor eventuele onteigening is niet gespecificeerd.	132	De gemeente zal de kosten voor de onteigening op zich nemen en verantwoorden in de gemeentelijke grondexploitatie.	
4.2.D.	De onbekende bodemverontreiniging is een financiële onzekerheid.	133	Deze onzekerheid bestaat bij meer plannen. Voor het gemeentelijk deel zal de gemeente deze kosten verantwoorden in de grondexploitatie. Bij een herziening van het exploitatieplan zullen eventuele meerkosten worden meegenomen.	
4.2.E.	Er is slechts sprake van een intentieovereenkomst (geen schaderegeling) en geen koop- en realisatieovereenkomst.	127	Voor de supermarkt is inderdaad een intentieovereenkomst overeengekomen. Dat de koop - realisatieovereenkomst (nog) niet rond is, is in deze minder relevant, ook niet ten aanzien van het kostenverhaal. De grond waarop de supermarkt is voorzien is in eigendom van de gemeente. En bij gronduitgifte zijn de kosten van de ontwikkeling verdisconteerd in de te betalen grondprijs. Zoals bekend is de supermarkt locatie middels een prijsvraag gegund. Voor het deelgebied van de grondgebonden woningen, achter de supermarkt, is een exploitatieplan opgesteld. Hiermee is het kostenverhaal voor dit deel 'anderzins verzekerd'	
4.2.F.	De kosten voor het woonrijp maken, de parkeerplaatsen en woonstraten zijn voor Waaijer. Het is niet duidelijk hoe dat in de Grex is opgenomen.	136	Ten behoeve van de het exploitatieplangebied is uitgegaan van de kosten die bij dat gebied horen. Op die manier is er een splitsing gemaakt. Verder geldt, zoals hiervoor aangegeven, dat er een tekort op de 'totale' ontwikkeling zit. Dit tekort is afgedekt middels de investeringsreserve van de gemeente.	
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID				
4.3 Overig				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
4.3.A.	Het DPO onderzoek is sec ten behoeve van de behoefte aan een supermarkt, en is niet gericht op niet overige mogelijke functies. Dit is in strijd met art. 3.1.6. lid 2 en artikel 2.1.1. BRO.	123	In het distributieplanologisch onderzoek van Colliers International is onderzocht in hoeverre behoefte bestaat aan de voorzieningen. Daarbij ligt de nadruk op de supermarkt (1.600 m2) en overige detailhandel (150m2). Dienstverlening is hier niet nadrukkelijk benoemd. Het onderzoek zal op dit punt worden aangevuld en in het bestemmingsplan worden aangepast.	Ja
4.3.B.	Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in strijd met ladder duurzaam ruimtegebruik.	125	Wat betreft de kwantitatieve behoefte aan de nieuwe supermarkt is de gemeente van mening dat uit het DPO duidelijk naar voren is gekomen dat er voldoende ruimte is voor meer m2 aan supermarkt(en). Voor zover het de supermarkt en de woningen betreft is voldoet het plan aan de lader van duurzameverstedelijking als bedoeld in artikel 3.16. lid 2 Bro en artikel 2.1.1 van de Provinciale	

			verordening. Met het plan worden slechts 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De overige woningen zien op vervangende nieuwbouw. Zowel het Bro als de Provinciale Verordening Ruimte bepaalt dat bij kleinschalige woonlocaties (tot woningen in geval van de verordening) geen toets aan ladder hoeft plaats te vinden. Overigens is de behoefte aan de woningen – gelet op de diverse woonvisies – een gegeven.	
4.3.C.	Het bebouwingspercentage levert enorme beperkingen op voor van Leeuwen/Plus.	102	Op de gronden van Van Leeuwen zijn woningen voorzien. De bedrijfsbestemming met bouwmogelijkheden zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet meer mogelijk. Er is sprake van een andere invulling met woningen en tuinen	
4.3.D.	Van Leeuwen/Plus worden opgezaaid met een financieel en economisch onhaalbaar plan en exploitatie.	138	Als er een tekort op het plan ontstaat handelt de gemeente op basis van de regelgeving die hoort bij het exploitatieplan.	
4.3.E.	In het behoefteonderzoek werd nog geen rekening gehouden met een voorziene uitbreiding van Panis/Plus in Delft	104/124	De planologische besluitvorming over de uitbreiding van Plus Panis is nog niet in gang gezet.	
5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID				
Nr.	Zienswijze (kort)	Nr. Zienswijze	Reactie	Wijziging in ontwerp
5.A.	Volgens Wijzijnhetzatnu bestaat er grote weerstand tegen de realisatie van het bestemmingsplan. Wijzijnhetzatnu wenst een andere planinvulling voor het centrum dat beter zou passen bij het dorps karakter van Den Hoorn	140	De gemeente is zich bewust van de omvang van de reacties van Wijzijnhetzatnu. De gemeente deelt echter niet de conclusie die Wijzijnhetzatnu daaraan verbindt. Het feit dat tegen het ontwerpbestemmingsplan meer dan 200 (grotendeels identieke) zienswijzen zijn ingediend (en buiten de termijn 866 reacties op een enquête van Wijzijnhetzatnu) betekent volgens de gemeente niet dat onder de bevolking van Den Hoorn (2900 huishoudens en 7235 inwoners) geen draagvlak voor het voorziene centrumplan bestaat. Gewezen zij op de uitspraak van de Raad van State van 27 mei 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1702) <i>"8.2. De raad stelt zich terecht op het standpunt dat de omstandigheid dat onder de bevolking geen draagvlak voor het plan zou bestaan, wat daar verder van zij, niet betekent dat de raad het plan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Deze omstandigheid betekent niet dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het betoog faalt."</i> De ontwikkeling van de dorpskern van Den Hoorn is de laatste jaren sterk achtergebleven bij de groei van de gemeente Midden-Delfland, in het bijzonder Den Hoorn zelf. Het voorliggende plan beantwoordt aan de al jarenlang bestaande wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. Het plan voorziet in deze uitbreiding en versterking. Deze wens gemeente is uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn.	
5.B.	Er wordt geen rekening gehouden met meningen, wensen en sentimenten van inwoners en bestaande winkeliers. Ook is er geen rekening gehouden met de mening van 1371 stemmen vanuit bewoners die in 2013 op een ander plan stemden. Deze bewonersraadpleging is volledig genegeerd. Er wordt niet geluisterd naar de klankbordgroep en de verkeersgroep. Tevens zijn deze groepen lange tijd niet meer geraadpleegd.	7 / 10 / 15 / 31 / 61 / 93	Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze 5A. Een bestemmingsplanprocedure is voorzien van inspraak- en rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat tegen een ander plan destijds bedenkingen bestonden, maakt niet dat deze bedenkingen zouden moeten worden betrokken bij het onderhavige plan. Als aangegeven, zijn er de afgelopen jaren meerdere informatiebijeenkomsten door de gemeente georganiseerd. De meest recente inloopbijeenkomsten vonden plaats op 5 en 6 oktober 2016 en gingen over het ontwerpbestemmingsplan. De inloopbijeenkomsten waren gepland in het midden van de terinzagetermijn en waren zodanig ingericht dat op een zeer laagdrempelige wijze informatie kon worden verkregen over het ontwerpbestemmingsplan. De bijeenkomst op 6 oktober 2016 was speciaal georganiseerd voor de winkeliers en ondernemers in het plangebied. Ook zijn speciale werkgroepen opgericht. Deze werkgroepen zijn in de loop der jaren meerdere keren bij	

			elkaar gekomen. In deze werkgroepen is vooral de verkeersafwikkeling en de inrichting van het gebied besproken gelet op de door de inwoners en ondernemers geuite zorgen over de toenemende verkeersdruk in het centrumgebied en de bijbehorende verkeersveiligheid. De gemeente herkent zich dan ook niet in wat reclamante dienaangaande opmerkt.	
5.C.	Wijzighetznatnu wenst inspraak door middel van raadgevend referendum.	16,33	Een referendum vormt geen onderdeel van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanprocedure voorziet in de mogelijkheid van inspraak en rechtsbescherming	

Samenvatting

Als we alle zienswijzen en de bijbehorende beantwoording lezen kunnen we concluderen dat veel indienders van een zienswijze niet zozeer bewaar hebben op het nieuwe bestemmingsplan, maar vooral zorgen hebben over de *effecten* ervan.

Algemeen

Zoals omschreven in de inleiding heeft de gemeente meerdere keren overleg gevoerd met G.A.M. van Leeuwen/ Plus Vastgoed om op minnelijke wijze tot een uitkomst te komen. Meerdere zienswijzen halen deze gesprekken aan. Wij zijn van mening dat wij veelvuldig geprobeerd hebben een oplossing te vinden. Nu dit niet gelukt is, gaan we verder op de ingeslagen weg met Waaijer/ Jumbo.

Verder blijkt uit de behoefteraming dat er zeker behoefte is aan een tweede supermarkt. Deze behoefte neemt de komende jaren ook nog toe, omdat er meer woningen gebouwd worden in Den Hoorn.

Ruimtelijke ordening

Hoewel er bezwaren worden gemaakt over het proces van Ruimtelijke Ordening zijn wij van mening dat we alle benodigde onderzoeken hebben uitgevoerd en dat de gekozen ontwikkeling stedenbouwkundig en functioneel goed past in de omgeving. De schaalgrootte en maat sluit aan op het dorpse karakter en maken een dorpsplein mogelijk.

Het aanbod van twee supermarkten biedt ook ruimte voor andere ondernemers. Het dorp wordt juist aantrekkelijker voor inwoners, waardoor de kans groot is dat zij ook boodschappen gaan doen bij andere lokale ondernemers. In het centrum staan nog enkele panden leeg die qua omvang geschikt kunnen zijn voor andere functies. Hiermee staat het plan de diversiteit in het centrum niet in de weg.

Het plaatsen van een supermarkt buiten de dorpskern is niet wenselijk, maar ook niet toegestaan door provinciaal beleid. Winkels horen in een centrum en niet op een bedrijventerrein.

Mobiliteit

Indieners zijn bezorgd over de bereikbaarheid van het centrum, de verkeersveiligheid en het parkeren in het centrum. Hoewel dit geen onderwerpen zijn die in het bestemmingsplan geregeld moeten worden, zijn het wel effecten die voort komen uit deze ontwikkeling. En zijn wij hiermee aan de slag gegaan. Zo hebben wij een second opinion uit laten voeren op het verkeersonderzoek. Uit de second opinion blijkt dat de eerdere onderzoeksresultaten valide zijn en wij onze oplossing juist uitgewerkt hebben. Daarnaast zijn er nieuwe verkeerstellingen gehouden, zodat wij de verdere uitwerking van de centrumontwikkeling kunnen baseren op recente gegevens. Hierbij hanteren wij ook de landelijke normen voor parkeren.

De gemeente is voorstander van (een toenemend) gebruik van de fiets en probeert dit waar mogelijk te bevorderen, Wij nemen suggesties mee bij het formuleren van mogelijke (inrichtings)maatregelen die in de omgeving van de nieuwe supermarkt getroffen worden. Denk hierbij aan snelheidsbeperkende maatregelen voor auto's en duidelijk aangegeven fietspaden.

Voor het extra vrachtverkeer, dat behoort bij de komst van de tweede supermarkt, richten wij een eenrichtingsroute in door het centrum. Hiermee bevorderen wij de verkeersveiligheid en beperken wij de overlast van het vrachtverkeer in het centrum.

Het aantal parkeerplaatsen dat nu ingetekend staat, voldoet aan de toegenomen behoefte aan parkeerplaatsen door de komst van de tweede supermarkt. Ook zijn er parkeerplaatsen berekend voor de nieuwe woningen. Uit recent gehouden parkeeronderzoek blijkt dat het geplande aantal parkeerplaatsen voldoende parkeermogelijkheid biedt in het centrum. En er zijn aanbevelingen gedaan om deze aan te vullen. Er zullen in de nabije toekomst meer parkeerplaatsen worden aangelegd in de openbare ruimte. En na de sloop van de woningen aan de Looksingel worden tijdelijke parkeerplaatsen op de vrijgekomen locatie gerealiseerd. Door herinrichting van het Julianaplein kunnen parkeerplekken eveneens worden toegevoegd. En er komt een verkenning naar alternatieve aanvullingen.

Economische uitvoerbaarheid

Indiener geeft aan dat er sprake is van een verkeerd exploitatiegebied. Dat er een dusdanige ruimtelijke en functionele samenhang tussen beide deelgebieden zou zijn dat het hele bestemmingsplan in het exploitatieplan had moeten worden opgenomen. De gemeente is en blijft op het standpunt staan dat er sprake is van twee afzonderlijke plandelen, die eventueel ook afzonderlijk van elkaar gerealiseerd kunnen worden. Er is daarbij rekening gehouden met voldoende parkeren in beide onafhankelijke plandelen en in het totaal. Het exploitatieplan wordt daarom slechts aangepast op een klein onderdeel: er wordt in het exploitatieplan gesproken over 8 woningen, dat moeten er 7 zijn. De gemeente blijft ook van mening dat het taxatierapport juist is.

Voor de gronden die we niet in bezit hebben stellen we het exploitatieplan vast. Voor de gemeentelijke gronden is er een grondexploitatie (GREX) die ieder jaar opnieuw wordt vastgesteld. Ten behoeve van de uitgifte hebben wij een DPO laten verrichten, waaruit blijkt dat de geprojecteerde meters detailhandel uitstekend passen in de markt van Den Hoorn. Bovendien hebben we reeds een intentieovereenkomst gesloten met een afnemer van de grond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het feit dat er maatschappelijk weerstand is tegen het plan en daarmee mogelijk ook weinig draagvlak zou zijn, betekent naar onze mening niet dat het plan daarmee ontoelaatbaar is of onzorgvuldig is voorbereid. Zo heeft de gemeente aanvullende parkeer- en verkeerstellingen laten verrichten en een second opinion op het hoofdstuk mobiliteit gevraagd aan onafhankelijk verkeersdeskundig bureau Mobycon.

De gemeente beseft dat veel inwoners loyaal willen zijn aan de huidige supermarkt. Dit mag echter een verdere ontwikkeling van het centrum niet tegenhouden. Den Hoorn heeft een 2^e supermarkt nodig, gezien de gestage groei van de bevolking. Maar ook om het dorp levendig en economisch sterker te maken. Uiteraard zijn en blijven inwoners vrij in de keuze waar zij hun boodschappen doen.

5. Staat van Wijzigingen

Een overzicht van alle wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan

De volgende wijzigingen worden aangebracht in het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Centrum Den Hoorn 2016.

1. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'

Wijzigingen als gevolg van de zienswijzen

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanvullingen en aanpassingen aan het bestemmingsplan:

a. Toelichting op het bestemmingsplan

- Aan het bestemmingsplan zijn de volgende nieuwe bijlagen toegevoegd:
 - Bijlage 10. Flora- en faunaonderzoek ten behoeve van het Centrumplan te Den Hoorn, Natuurwetenschappelijk Centrum, juli 2016
 - Bijlage 11. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels met een vaste verblijfplaats ten behoeve van het Centrumplan te Den Hoorn, Natuurwetenschappelijk Centrum, oktober 2016
 - Bijlage 12. Toekenning ontheffing Ruimtelijke ingrepen, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 21 november 2016
 - Bijlage 13. Notitie m.b.t. verkeersaspecten, Mobycon, 17 november 2016
- De bijlagen 2, 5 en 9 zijn geactualiseerd.
- Paragraaf 3.2 is aangepast waarbij onder Ad. a. bij de 'ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende zin is toegevoegd: "Naast detailhandel is ook consumentgerichte dienstverlening en een pick-up-point in het onderzoek meegenomen. In de regels is dienstverlening beperkt tot maximaal 150 m2." In de voetnoot is het geactualiseerde rapport genoemd.
- Paragraaf 6.2. is geheel herschreven naar aanleiding van de zienswijzen en de notitie van Mobycon (bijlage 13). De conclusies blijven echter ongewijzigd.
- Paragraaf 7.2. is aangevuld met de resultaten van een geactualiseerde quickscan naar flora en fauna door het Natuurwetenschappelijk Centrum (bijlage 10) en aanvullend onderzoek (bijlage 11). Tevens is aangegeven dat op 21 november 2016 door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een ontheffing is afgegeven voor de sloop van de bestaande woningen (bijlage 12).
De conclusie in paragraaf 7.3. is eveneens gewijzigd, waarbij de slotconclusie blijft luiden dat er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan bestaan.
- Paragraaf 9.4.2 is gewijzigd naar aanleiding van een actualisatie van het akoestisch onderzoek, waarin nieuwe verkeerstellingen uit december 2016 zijn verwerkt. De conclusies blijft gelijk.
- Paragraaf 9.5.2 is gewijzigd naar aanleiding van de nieuwe verkeerstellingen uit december 2016. De conclusie blijft gelijk.
- Paragraaf 9.8.1 is gewijzigd naar aanleiding van een actualisatie van het distributieplanologische onderzoek (bijlage 2). De conclusie blijft gelijk.
- Paragraaf 11.2 is gewijzigd, waarbij een beschrijving is opgenomen van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan en de binnengekomen zienswijzen. Tevens wordt in de paragraaf verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen in de 'Nota van zienswijzen' (bijlage 14).

b. Regels van het bestemmingsplan

- Aan artikel 1 zijn nieuwe begrippen toegevoegd:
 - bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren;
 - supermarkt:
een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;
- Aan artikel 3.3 is een nieuwe sublid b. toegevoegd dat luidt: "de bedrijfsvloeroppervlakte van dienstverlenende bedrijven binnen de bestemming 'Centrum - 2' bedraagt ten hoogste 150 m² b.v.o." de overige subleden zijn doorgenummerd.
- In artikel 3.3.2 onder d is de tekst "+het gebruik ten behoeve van internetverkoop, zoals een pick-up-point, geen webwinkel zijnde is toegestaan" geschrapt. Deze tekst is verkeerd en internetverkoop, incl een pick-up-point, is reeds in 3.3.1 onder e geregeld.

c. Verbeelding van het bestemmingsplan

De verbeelding is ongewijzigd.

Ambtshalve wijzigingen

Door voortschrijdend inzicht is sprake van één ambtshalve aanpassing aan het bestemmingsplan:

- De tabel met dubbelgebruik van parkeerplaatsen in bijlage 1 van de regels wordt aangevuld. In verband met (mogelijke) zondagopenstelling van de toekomstige supermarkt is ook voor de zondag een bezettingspercentage van 90% opgenomen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen blijft echter gelijk en wordt bepaald door de zaterdagmiddag.

2. Gewijzigde vaststelling exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016"

Wijzigingen als gevolg van de zienswijzen

De ingekomen zienswijzen hebben geleidt tot de volgende aanvullingen en aanpassingen aan het exploitatieplan:

- In paragraaf 2.9 in de tekst van het taxatierapport (bijlage 5 bij het exploitatieplan) wordt gesproken over 8 rijwoningen. Op basis van de stedenbouwkundige schets zijn dit er echter 7. In de berekening van de residuele grondwaarde is wel uitgegaan van het juiste aantal woningen. Deze ommissie zal worden aangepast.