

# Nota van Overleg Bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014”

**Reacties op het voorontwerp d.d. 1 augustus 2014**

*Gemeente Midden-Delfland  
22 oktober 2014*

Deze uitgave is tot stand gebracht door  
KuiperCompagnons, Rotterdam



in opdracht van  
Gemeente Midden-Delfland  
Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden  
tel. 015 3804111  
[gemeentehuis@middendelfland.nl](mailto:gemeentehuis@middendelfland.nl)  
[www.middendelfland.nl](http://www.middendelfland.nl)



## Toelichting op de Nota van Overleg

De gemeente Midden-Delfland werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein Harnaschpolder Noord. De gemeente heeft het voorontwerp op 1 augustus 2014 toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze instanties konden van 1 augustus 2014 tot en met 11 september 2014 een overlegreactie indienen.

Vijf overleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. TenneT TSO B.V., 29 augustus 2014;
2. Westland Infra Netbeheer B.V., 5 september 2014;
3. Hoogheemraadschap van Delfland, 10 september 2014;
4. Veiligheidsregio Haaglanden, 11 september 2014;
5. Provincie Zuid-Holland, 22 september 2014;

Naast deze vijf overlegreacties is in december 2013 overleg gevoerd met Stadsgewest Haaglanden. Volledigheidshalve is deze reactie integraal opgenomen in de voorliggende Nota van Overleg.

In deze Nota van overleg geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De overlegreacties zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. De overlegreacties van de Provincie Zuid-Holland en het Stadsgewest Haaglanden zijn buiten de gestelde termijn binnengekomen. De wijzigingen die voortkomen uit deze overlegreactie zijn daarom als ambtshalve wijziging opgenomen. Voor de volledigheid zijn de overlegreacties wél van een beantwoording voorzien.

Naast de diverse overleginstanties, hebben ook enkele belanghebbenden in het plangebied de mogelijkheid gekregen om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen die hier uit voortvloeien zijn als ambtshalve wijziging opgenomen.

Met de beantwoording van de overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De veranderingen die uit de overlegreacties voortkomen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vormt de formele start van de bestemmingsplanprocedure.



## OVERLEGREACTIES

| #  | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Conclusie                                              |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1. | <b>TenneT TSO B.V., 29 augustus 2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                        |
| 1a | <p>Binnen de grenzen van het plan bevinden zich bovengrondse transportverbindingen - gecombineerd in één hoogspanningstracé - te weten het gedeelte tussen mastpositie nr. 1 nabij de Zweth en mastpositie nr. 5 nabij de Harnaskade. Voor dit tracé geldt een belemmerde strook met een breedte van 54 meter (27 meter aan weerszijden van de hartlijn). In het voorontwerpbestemmingsplan is reeds rekening gehouden met deze hoogspanningsverbindingen. Ter bescherming van de belangen van deze elektriciteitswerken verzoekt TenneT om in de Regels nog een aanvulling op te nemen. Dit is hieronder nader uitgewerkt en toegelicht.</p> <p><b>Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding</b><br/>In lid 23.2, sub a. is een maximale bouwhoogte vermeld van 3 meter. Omdat onze hoogste hoogspanningsmast in het plangebied een hoogte heeft van circa 65 meter verzoeken wij u de genoemde bouwhoogte hiermee in overeenstemming te brengen.</p> <p>In lid 23.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hierin is thans geregeld dat voor het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen, alsook het aanleggen van andere kabels en leidingen, een omgevingsvergunning nodig is. Op basis van onze ervaringen in de dagelijkse praktijk bij het door derden uitvoeren van werken en werkzaamheden in de directe nabijheid van onze elektriciteitswerken en/of in de belemmerde strook, verzoeken wij om uit veiligheidsoverwegingen ter meerdere zekerheid dit lid nog met de volgende werken en werkzaamheden aan te vullen, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c. het aanleggen watergangen en -partijen;</li> <li>d. het wijzigen van het maaiveldniveau;</li> <li>e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;</li> <li>f. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.</li> </ul> | <p>De constatering dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter is juist. Omdat dit niet toereikend is voor de aanwezige hoogspanningsmasten worden de bouwregels in lid 23.2 als volgt aangepast:</p> <p>Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd die voldoen aan de volgende criteria: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag ten hoogste 65 m bedragen;</li> <li>2. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen;</li> </ul> </li> <li>b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming( en) – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.</li> </ul> <p>Daarnaast wordt lid 23.4.1 (uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning) aangevuld met de door TenneT voorgestelde werken en werkzaamheden. De regeling komt daarmee als volgt te luiden:</p> <p>Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;</li> <li>b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.</li> </ul> | <p><b>RE:</b> lid 23.2 en 23.4.1 worden aangepast.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | c. het aanleggen watergangen en -partijen;<br>d. het wijzigen van het maaiveldniveau;<br>e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;<br>f. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |
| 1b | <p>TenneT wijst erop dat het bij het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen noodzakelijk kan zijn om rondom de Wintrack-masten te beschikken over voldoende vrije werkruimte. Deze ruimte is bijvoorbeeld nodig bij het opstellen van het benodigde materiaal en materieel hiervoor, zoals hoogwerkers, treklieren en haspels. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen nodig zijn om de gronden binnen de belemmerde strook van de verbinding tijdens werkzaamheden tijdelijk te ontruimen. Hierbij kunnen ook wegen, fiets- en wandelpaden worden afgesloten. Bij verdere en/of een gewijzigde uitwerking van het gebied verzoeken wij u op voorhand rekening te houden met een vrije werkruimte rondom de masten van minimaal 41 bij 12,5 meter.</p> | <p>De gewenste vrije werkruimte van 41 bij 12,5 meter valt binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', die een breedte heeft van 54 meter (27 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding). Binnen deze dubbelbestemming zijn de gronden primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de hoogspanningsverbinding. Om dit te verduidelijken wordt lid 23.1 (bestemmingsomschrijving) als volgt gewijzigd:</p> <p>De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:</p> <p>a. de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse 380kV hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende:</p> <p>b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p> <p>Ter plaatse van de dubbelbestemming mogen in principe alleen bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden opgericht. In afwijking daarvan mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend bouwwerken worden opgericht, indien overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder. Daarmee is de gewenste vrije werkruimte voldoende gewaarborgd.</p> | <p><b>RE:</b> aanpassen lid 23.1.</p>               |
| 1c | <p>In het algemeen is TenneT geen voorstander om gronden onder een hoogspanningsverbinding aan te wenden voor doeleinden die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties, maar kunnen het op grond van de normen die gelden voor de elektrische veiligheid niet verbieden. Wel wijst TenneT op het risico van het neervallen van ijs(pegels), sneeuw en/of verontreinigingen vanaf de masten en/of de fase- en bliksemdraden bij bepaalde weersomstandigheden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p> |
| #  | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Conclusie                                           |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.</b> | <b>Westland Infra Netbeheer B.V., 5 september 2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |
|           | Westland Infra Netbeheer geeft aan dat er naast de hogedrukgasleiding van de Gasunie tevens gasleidingen van 8 bar in het gebied aanwezig zijn. Graag vernemen zij of deze nog in aanmerking komen voor een aparte QRA. Bij het ontwikkelingsgebied aan de Dijkhoornseweg in Den Hoorn ligt een 273 mm stalen gasleiding van 8 bar. Mogelijkerwijs ontstaan er conflicten met de minimale veiligheidsafstand tussen de gasleiding en de woningen. Volgens de norm NEN 7244-1 dient er rekening te worden gehouden met een minimale afstand van 3,5 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | De voorgenoemde gasleidingen hebben een lagere druk dan 16 bar en een kleinere diameter dan 40 cm. Daardoor vallen de gasleidingen niet onder het Bevb en geldt er geen PR 10 <sup>-6</sup> -contour of invloedsgebied (GR). Er gelden voor deze leidingen dan ook geen verplichtingen in het kader van externe veiligheid. Het opstellen van een QRA is derhalve niet benodigd.<br><br>Wel worden de gasleidingen voorzien van een dubbelbestemming 'Leiding – Gas', ter bescherming van de leidingen en om beheer en onderhoud niet onmogelijk te maken. Voor de leidingen wordt een belemmeringsstrook van 5 meter opgenomen. Naar aanleiding van het voorgaande wordt paragraaf 7.8 van de toelichting aangevuld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>VB:</b> opnemen dubbelbestemming 'Leiding – Gas'<br><b>TL:</b> aanvullen paragraaf 7.8 |
| <b>#</b>  | <b>Reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Beantwoording</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Conclusie</b>                                                                          |
| <b>3.</b> | <b>Hoogheemraadschap van Delfland, 10 september 2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |
| 3a        | Het hoogheemraadschap geeft aan dat het waterbelang onvoldoende is geborgd en nog onvoldoende invulling is gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer. Het bestemmingsplan maakt diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename in verharding, veroorzaken zonder compenserende maatregelen een verslechtering van de waterhuishouding. Hierdoor is het noodzakelijk, dat extra waterberging wordt gerealiseerd bij een toename van verharding (standstill-principe). Naast effecten op waterkwantiteit kunnen de ontwikkelingen ook effecten hebben op de aspecten waterkwaliteit, afvalwater en riolering en onderhoud van het watersysteem. In het bestemmingsplan is echter niet inzichtelijk gemaakt, welke effecten de ontwikkelingen op de waterhuishouding hebben en welke compenserende maatregelen hier tegenover staan. Het is noodzakelijk, dat over de effecten en de compenserende maatregelen ten aanzien van de waterhuishouding afstemming plaatsvindt met het hoogheemraadschap en dat gemaakte afspraken worden geborgd in het bestemmingsplan.<br><br>Specifiek is dit bij de volgende ontwikkelingen van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauhaus;</li> <li>• Meegaa Substrates;</li> </ul> | In overleg met het Hoogheemraadschap worden de 'inzichten' en uitgangspunten uit het actuele beleid toegepast op het programma. Daarbij zal worden aangetoond dat het oppervlak aan verharding niet is toegenomen ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Daarnaast zal het waterbergend vermogen groter zijn dan oorspronkelijk de bedoeling was. De oorzaak hiervan is onder meer gelegen in het feit dat een grotere 'waterschijf' beschikbaar is dan 50 cm. Bovendien wordt het water vertraagd afgevoerd door het toepassen van parkeerplaatsen met elementenverharding bij Bauhaus en een groen dak van circa 16.000 m <sup>2</sup> .<br><br>Het programma wordt getoetst aan het actuele beleid. Dit vindt plaats door middel van berekeningen, waarbij wordt gekeken of de waterafvoer (conform oude afspraken) volstaat. De output van de berekeningen en de algemene opmerkingen op de waterparagraaf worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Concreet betekent dat dat de waterparagraaf de volgende punten wordt aangepast: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De oorspronkelijke afspraken over de benodigde watercompensatie worden inzichtelijk gemaakt.</li> <li>• Er wordt inzicht gegeven in het gewijzigd beleid.</li> <li>• De resultaten van de berekeningen ten aanzien</li> </ul> | <b>TL:</b> aanvullen paragraaf 5.2                                                        |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsbestemming in de zuidwest hoek van het plangebied (invulling van "de witte vlek");</li> <li>• LNG-station;</li> <li>• Tankstation A4</li> </ul>                                                                                                                                    | <p>van het watersysteem worden in de waterparagraaf opgenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De watergraaf wordt aangevuld met enkele standaardonderdelen van een waterparagraaf. Daarbij wordt beschreven hoe er wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten (kwantiteit, kwaliteit, onderhoud, riolering, etc).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                   |
| 3b | Binnen het plangebied zijn diverse regionale waterkeringen aanwezig. Medio 2013 is voor de regionale waterkeringen een nieuwe legger vastgesteld. Een deel van de waterkeringen op de verbeelding komt niet geheel overeen met de legger. Het Hoogheemraadschap verzoekt de verbeelding hierop aan te passen.                       | De regionale waterkeringen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan "Harnaschpolder – Noord" uit 2013. Nu blijkt dat deze dubbelbestemmingen niet langer overeenkomen met de nieuwe legger, wordt de verbeelding op dit punt aangepast. De aanwezige regionale waterkeringen worden conform de nieuwe legger voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>VB:</b> aanpassen waterkeringen                                |
| 3c | Binnen het plangebied zijn diverse primaire watergangen aanwezig. Een aantal primaire watergangen is echter niet weergegeven op de verbeelding. Dit betreft onder andere de driehoekige watergang in de oksel van de A4. Het Hoogheemraadschap verzoekt de ontbrekende primaire watergangen alsnog op de verbeelding weer te geven. | Een groot deel van de primaire watergangen is in het vigerende bestemmingsplan "Harnaschpolder – Noord" (uit 2013) voorzien van de bestemming 'Water'. Het voorliggende bestemmingsplan is in de basis conserverend, waarbij de bestaande rechten zijn overgenomen. De watergangen die in het voorgaande plan zijn voorzien van de bestemming 'Water', zijn daarom één op één overgenomen. De primaire watergangen die niet expliciet op de verbeelding zijn weergegeven, worden mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen, waaronder de bestemming 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Er is dan ook geen directe aanleiding om nu van deze systematiek af te wijken. Om toch tegemoet te komen aan de reactie van het Hoogheemraadschap, wordt in ieder geval de driehoekige watergang in de oksel van de A4 voorzien van de bestemming 'Water'. | <b>VB:</b> opnemen bestemming 'Water' voor driehoekige watergang. |
| 3d | Op de verbeelding is de rioolwaterpersleiding opgenomen. Ter plaatse van de bestemming "Groen" aan de Noordhoornseweg stopt de bijbehorende vrijwaringszone, terwijl deze daar in werkelijkheid nog doorloopt. Het Hoogheemraadschap verzoekt de bestemming "Leiding – Riool" hier goed op aan te passen.                           | De huidige dubbelbestemming "Leiding – Riool" is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Harnaschpolder – Noord" uit 2013. Nu blijkt dat deze niet correct is, zal de dubbelbestemming worden doorgetrokken conform de daadwerkelijke ligging van de rioolpersleiding. De verbeelding wordt hierop aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>VB:</b> aanpassen dubbelbestemming 'Leiding – Riool'           |
| 3e | Binnen het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop" opgenomen. Binnen deze molenbiotop worden nieuwe mogelijkheden voor reclamemasten opgenomen. Het is ons niet duidelijk, of                                                                                                                       | In paragraaf 6.2.2 van de toelichting is aandacht besteed aan de windvang van de Schaapweimolen. Om de windvang van de molen te beschermen is inderdaad de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.                      |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|    | deze reclamemasten een belemmering vormen voor de windvang van de molen. Het Hoogheemraadschap verzoekt dit inzichtelijk te maken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | molenbiotoop' is opgenomen. De regeling die hieraan gekoppeld is voorkomt dat binnen een afstand van 400 meter tot het middelpunt van de molen nieuwe bebouwing wordt opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Een uitzondering hierop vormt de nieuwe reclamemast aan de A4, die is voorzien binnen de molenbiotoop van de molen. In overleg met een cultuurhistorisch deskundige van de provincie Zuid-Holland en de molenaar zijn afspraken gemaakt over compenserende maatregelen, zoals het kappen van bomen die dichterbij de molen staan (en dus hinderlijker zijn dan een nieuwe reclamemast). Daarmee is de windvang van de Schaapweimolen voldoende gewaarborgd. |                                             |
| 3f | <p>Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap de volgende opmerkingen op de waterparagraaf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In de tekst is opgenomen, dat in stedelijke gebieden minimaal 325 m<sup>3</sup> waterberging per hectare aanwezig moet zijn. De benodigde hoeveelheid waterberging is echter variabel en is onder andere afhankelijk van de hoeveelheid verharding in een gebied. Bedrijventerreinen zijn vaak sterk verhard, waardoor het nodig kan zijn om meer waterberging dan 325 m<sup>3</sup>/ha te hebben. Hierdoor dient voor de ontwikkelingen inzichtelijk te worden gemaakt, welk effect deze op de waterhuishouding hebben en welke compensatie hier tegenover staat.</li> <li>2. In de waterparagraaf is de waterkansenkaart uit 2007 genoemd. Deze is niet meer van toepassing.</li> <li>3. In de tekst is aangegeven, dat in het plangebied geen KRW-waterlichamen aanwezig zijn. Alle boezemwatergangen binnen het plangebied met uitzondering van de Look zijn echter aangewezen als KRW-waterlichaam. Verzocht wordt dit in de tekst te wijzigen.</li> <li>4. De tekst onder "afvalwaterketen &amp; riolering" is onjuist. Verzocht wordt deze aan te passen.</li> <li>5. Tot slot is de tekst onder het kopje "toekomstige situatie" ontoereikend. Zoals hierboven staat beschreven, dient voor de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, te worden beschreven, hoe er wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten (kwantiteit, kwaliteit, onderhoud, riolering, etc).</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zie beantwoording onder 3a.</li> <li>2. De passage over de waterkansenkaart in paragraaf 5.1.3 zal worden geschrapt.</li> <li>3. In paragraaf 5.2 wordt een passage opgenomen met betrekking tot de aanwezigheid van KRW-waterlichamen in het plangebied. De huidige zinsnede dat er geen KRW-lichamen aanwezig zijn, komt te vervallen.</li> <li>4. De tekst onder de kop 'afvalwaterketen &amp; riolering' zal worden aangepast conform de feitelijk aanwezige situatie.</li> <li>5. Zie beantwoording onder 3a.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TL:</b> aanvullen paragraaf 5.1.3 en 5.2 |

| #         | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Conclusie                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>Veiligheidsregio Haaglanden, 11 september 2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4a        | Geadviseerd wordt om in het ontwerpbestemmingsplan het groepsrisico te beschouwen van het LPG-tankstation aan de rijksweg A4 en het LNG-tankstation Harnaschpolder, op basis van de nieuwe populatiegegevens, en dit groepsrisico te verantwoorden.                                                                                                                           | <p>Voor het LPG-tankstation aan de rijksweg A4 is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Tankstation Harnasch A4, Schipluiden' een QRA uitgevoerd waarin het groepsrisico en plaatsgebonden risico is berekend c.q. bepaald. De bijbehorende rapportage, "QRA Shell LPG-tankstation te Schipluiden" zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. De QRA is uitgevoerd volgens de rekenmethodiek Bevi, bestaande uit SAFETI-NL versie 6.54, de Handleiding Risicoberekeningen Bev'i versie 3.2 uitgave juli 2009. De risicoanalyse is uitgevoerd op basis van het model voor LPG-tankstations (PSU-file van RIVM).</p> <p>Het LPG-tankstation wordt uitsluitend bevoorrad door tankwagens met een hittewerende voorziening / coating. Daarnaast worden het LPG-vulpunt en de voorraadtank in het uiteindelijke ontwerp van de inrichting op een grote(re) afstand van de zogenaamde bevolkingsvlakken gesitueerd, waardoor het berekende groepsrisico een stuk lager zal liggen, (ruim) onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. In paragraaf 7.7.2 van de toelichting wordt een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.</p> <p>Voor het LNG-tankstation wordt momenteel een QRA uitgevoerd. Zodra de rapportage hiervan beschikbaar is (in ieder geval vóór de vaststelling van het plan), wordt een verantwoording van het groepsrisico in paragraaf 7.7.2 van de toelichting opgenomen. De rapportage zal als bijlage bij de toelichting opgenomen worden. Zie ook onder punt 3 van de ambtshalve wijzigingen.</p> | <b>TL:</b> aanvullen paragraaf 7.7.2 met QRA en verantwoording groepsrisico                                                                                                                                                             |
| 4b        | In het advies van de VRH op het voorontwerpbestemmingsplan worden diverse maatregelen aangedragen waarmee de kans op en effecten van incidenten kunnen worden verkleind. Geadviseerd wordt om in het huidige bestemmingsplan alsnog de afweging te maken of en op welke wijze de maatregelen B tot en met F uit het advies van de VRH door de gemeente Midden-Delfland worden | Zoals u eveneens constateert is het bestemmingsplan voor diverse van de aangedragen maatregelen, niet het geschikte instrument om deze maatregelen te waarborgen. U geeft ook aan, ervan uit te gaan dat de adviezen op de juiste plek binnen de gemeente terecht komen. Hier mag u van uitgaan. Mocht er aanleiding zijn de aanpak van concrete situaties te verbeteren, dan kunt u met de betreffende afdelingen van de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>RE:</b> in de artikelen 5 t/m 8, 10 en 15 t/m 21 wordt een nieuw lid 'nadere eisen' opgenomen.</p> <p><b>TL:</b> paragraaf 7.7.2 van de toelichting wordt aangevuld met een passage over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>overgenomen. Hierbij kan onder andere gebruik worden gemaakt van een (nu nog ontbrekende) verantwoording groepsrisico, ten behoeve van de ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.</p> <p>B.<br/>Geadviseerd wordt om in bebouwing een voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld om zo de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Dit geldt bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw van alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen binnen het plangebied. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.</p> <p>C.<br/>Bij verbouw en/of (vervangende) nieuwbouw van objecten, bestemd voor het verblijf van personen, wordt onafhankelijk van de locatie van het incident een vluchtweg vanuit de objecten geadviseerd, via de tuin/gevel(s) aan de afgekeerde zijde(n) van de risicobronnen. Deze maatregel geldt voor de objecten welke zijn gelegen binnen 325 meter van de rijksweg A4 en Wippolderlaan (brandbare gassen), 325 meter van het nieuw te realiseren LPG-tankstation, 380 meter van de hoge druk aardgastransportleiding A-517 en 277 meter van het LNG tankstation Harnaschpolder.</p> <p>D.<br/>Geadviseerd wordt dat het personeel, de BHV-organisatie en/of de begeleiding van groepen personen, is voorbereid op calamiteiten met het transport van gevaarlijke stoffen op de rijksweg A4 en A13, Wippolderlaan (N211), het LPG-tankstation, de hoge druk aardgastransportleiding, DSM Gist B.V. en het LNG-tankstation Harnaschpolder. Dit kan geborgd worden in een plan ten behoeve van noodsituaties. Hierbij is het ook belangrijk dat dit structureel wordt geoefend.</p> <p>E.<br/>Geadviseerd wordt om het personeel, de begeleiding en vaste bezoekers binnen het plangebied te informeren over de risico's en gevaren van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4 en A13,</p> | <p>gemeente direct in overleg te treden.<br/>Gelet op de maatregelen B t/m F kan het volgende worden aangegeven:</p> <p>B. en C.<br/>Naar aanleiding van punt B. en C. wordt in de regels een nieuw lid "Nadere eisen" opgenomen in de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Bedrijventerrein – 2", "Wonen – uit te werken 1", "Wonen – uit te werken 2", "Wonen 1 t/m 4", "Gemengd 1", "Gemengd – 2" en "Kantoor" dat als volgt komt te luiden:</p> <p><b>x. Nadere eisen</b><br/> <i>x.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden</i><br/> Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:<br/> a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;<br/> b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;<br/> c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;<br/> d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.<br/> <i>x.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie</i><br/> Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.</p> <p>Ten tijde en in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning-bouw kan het college deze nadere eisen stellen.</p> <p>In aanvulling op het bovenstaande wordt in de toelichting aandacht besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Bovendien zijn in Harnaschpolder Noord voldoende vluchtwegen van de risicobronnen af gesitueerd waarvan bij calamiteiten gebruik kan worden gemaakt. Hieraan zal in de toelichting nadere aandacht worden besteed.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|     | <p>Wippolderlaan (N.211), het LPG-tankstation, de hoge druk aardgastransportleiding, DSM Gist B.V. en het LNG-tankstation Harnaschpolder, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Voor verdere uitwerking van deze risicocommunicatie kan contact worden opgenomen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio Haaglanden.</p> <p>F.<br/>Het bestemmingsplan maakt verschillende ontwikkelingen mogelijk waardoor er in de toekomst niet voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zullen zijn. Onder andere op de Peuldreef, Sionsdreef en Noordhoornseweg zijn de bluswatervoorzieningen niet voldoende.</p>              | <p>D. en E.<br/>Ieder bedrijf is vanaf een bepaalde omvang verplicht om een BHV-organisatie in te richten. De gemeente is daarbij geen partij. Ook is een noodplan per bedrijf verplicht. De gemeente Midden-Delfland kent op het gebied van risicocommunicatie incidenteel kleinschalige initiatieven die via de website en/of de gemeentegids kenbaar worden gemaakt. Daarnaast haakt de gemeente aan bij de risicocommunicatiestrategie vanuit de regio.</p> <p>F.<br/>In het plangebied zijn momenteel onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. Bij de toekomstige ontwikkeling van Harnaschpolder Noord zal in overleg met de Veiligheidsregio bepaald worden waar en in welke mate aanvullende bluswatervoorzieningen benodigd zijn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| #   | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Conclusie                    |
| 5.  | Provincie Zuid-Holland, 22 september 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
| 5a. | <p>De provincie geeft aan dat bij (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel (tuincentra en bouwmarkten) groter dan 1000 m<sup>2</sup> bvo op een bedrijventerrein mogelijk maken, bij vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Indien noodzakelijk is hiervoor een DPO uitgevoerd. Een REO-advies dient in ieder geval toegevoegd te zijn.</p> <p>Het bijgevoegde DPO benoemt niet de ruimtelijke kwaliteits- en leegstandsaspecten en is op dat punt dus onvolledig. Het REO-advies ontbreekt nog. Daarnaast benoemt het DPO branchevervaging bij tuincentra die niet passend is in provinciaal beleid.</p> | <p>De overlegreactie geeft aanleiding om het DPO op enkele punten aan te vullen. In het aangepaste DPO is nadrukkelijk aangegeven dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Leegstandseffecten als gevolg van de ontwikkeling zijn niet te verwachten. Het doe-het-zelf en tuinaanbod in het relevante verzorgingsgebied van Bauhaus is momenteel ondervertegenwoordigd. Consumenten beschikken over een relatief beperkt aanbod. Uit de distributieve berekening voor doe-het-zelf- en tuincentra blijkt dat er een uitbreidingspotentie voor bouwmarkten en tuincentra is, die ruimer is dan er met Bauhaus wordt toegevoegd.</p> <p>Indien de gevoerde (neven-)assortimenten in de beoogde winkel van Bauhaus voldoen aan de beleidsregels van Stadsgewest Haaglanden en Verordening Ruimte wordt (verdere) branchevervaging voorkomen. Hierdoor blijven effecten op reguliere winkelgebieden beperkt. Van aantasting van winkelgebieden doordat een aanzienlijk deel van de winkels niet meer duurzaam geëxploiteerd kan worden door komst van het initiatief Bauhaus is geen sprake.</p> <p>Per saldo wordt de bouwmarktenstructuur door de komst van Bauhaus voor consumenten op</p> | TL: Aanvullen paragraaf 7.12 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>regionaal en bovenlokaal niveau beter, ondanks eventuele mutaties in de bestaande bouwmarktenstructuur in de nabije omgeving. Op grond van het DPO wordt overigens verwacht dat geen bestaande bouwmarkt elders in de regio verdwijnt door vestiging van Bauhaus. Leegstandsrisico's zijn naar verwachting dan ook beperkt vanwege het grote omzetpotentieel, waardoor van onaanvaardbare leegstandsontwikkeling geen sprake zal zijn.</p> <p>Sluiting van meerdere tuincentra zal naar verwachting niet aan de orde zijn vanwege het grote omzetpotentieel (grotere vraag dan aanbod), ook na toevoeging van beide initiatieven. Leegstandseffecten in de aanbodstructuur van tuincentra zijn derhalve niet te verwachten.</p> <p>Een nieuwe formule wordt met de komst van Bauhaus toegevoegd. De regionale spreiding blijft behouden en keuzemogelijkheden voor consumenten wordt vergroot. De extra keuzemogelijkheid draagt bij aan het woon- en leefklimaat voor inwoners in de regio.</p> <p>De toelichting van het bestemmingsplan zal op de voorgenoemde punten worden aangevuld.</p> |                                                                     |
| 5b. | <p>De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 1 van de regels:</p> <p><i>Artikel 1.38 detailhandel nevenassortiment</i><br/>Nevenassortiment kan gevoerd worden bij detailhandel zoals genoemd in artikel 2.1.4 lid 3 sub a, d, e en f van de Vr 2014 onder voorwaarde dat het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment (zie artikel 2.1.4 lid 5 van de Vr 2014). Het feit dat het nevenassortiment hoort te passen bij het hoofdassortiment wordt in artikel 1.38 gemist en dient toegevoegd te worden. Tevens dient toegevoegd te worden dat het oppervlakte nevenassortiment maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak mag bedragen.</p> <p><i>Artikel 1.53 perifere detailhandel</i><br/>Het woord 'zoals' verwijderen zodat de limitatieve opsomming ontstaat zoals in artikel 2.1.4 lid 3 sub a van de Vr 2014.</p> <p><i>Artikel 1.64 webwinkel</i><br/>Het uitstallingsaspect als onderdeel van de definitie van</p> | <p><i>Artikel 1.38 detailhandel nevenassortiment</i><br/>De aanvullende voorwaarden voor nevenassortimenten zijn in principe gewaarborgd in de specifieke gebruiksregels van de betreffende bestemmingen. Voor de volledigheid wordt de begripsbepaling 'detailhandel in nevenassortiment' als volgt gewijzigd:</p> <p><i>"detailhandel in goederen die geen onderdeel uitmaken van het hoofdassortiment, maar wel passend worden geacht bij het hoofdassortiment. De oppervlakte voor de verkoop van het nevenassortiment mag niet meer dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak bedragen."</i></p> <p><i>Artikel 1.53 perifere detailhandel</i><br/>De begripsbepaling 'perifere detailhandel' wordt als volgt gewijzigd:</p> <p><i>"detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen, die door de aard en omvang van de goederen moeilijk</i></p>                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>RE:</b> de artikelen 1.38, 1.53 en 1.64 worden aangepast.</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|     | <p>webwinkel maakt dat er sprake is van detailhandel. Webwinkels met deze definitie worden daarom niet toegestaan op bedrijventerreinen. Het woord uitstalling dient te worden geschrapt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><i>inpasbaar zijn in bestaande winkelcentra. Het gaat daarbij om detailhandelsvestigingen voor boten, auto's, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen, niet zijnde bouwmarkten en tuincentra."</i></p> <p><i>Artikel 1.64 webwinkel</i><br/>De begripsbepaling 'webwinkel' wordt als volgt gewijzigd:</p> <p><i>"een specifieke vorm van detailhandel, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden."</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |
| 5c. | <p>De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 5 van de regels:</p> <p><i>Artikel 5.1 sub e bestemmingsomschrijving</i><br/>Dit is de beoogde Bauhaus-ontwikkeling. Hierbij een maximaal metrage bruto vloeroppervlak noemen voor het tuincentrum annex bouwmarkt. Drive-Inn dient betrokken te worden bij het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte detailhandel. Zie eerder gemaakte opmerkingen over DPO en REO-advies.</p> <p><i>Artikel 5.3 sub g lid 1 specifieke gebruiksregels</i><br/>Showroom is een vorm van detailhandel en is conform artikel 2.1.4 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 niet toegestaan op Harnaschpolder. Het artikel is verder ook erg onduidelijk en onbegrijpelijk geformuleerd.</p> | <p><i>Artikel 5.1 sub e bestemmingsomschrijving</i><br/>De beoogde vestiging van Bauhaus heeft een omvang van 16.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo), bestaande uit een bouwmarkt van 9.500 m<sup>2</sup> wvo (inclusief drive-in) en een tuincentrum 6.500 m<sup>2</sup> wvo (inclusief uitstalling voor tuinhuizen). In de artikel 5.3 wordt een nieuw sub g opgenomen:</p> <p><i>De winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' bedraagt ten hoogste 16.000 m<sup>2</sup>;</i></p> <p>De overige subleden worden doorgenummerd.</p> <p><i>Artikel 5.3 sub g lid 1 specifieke gebruiksregels</i><br/>Aan het toestaan van showrooms zijn in artikel 5.3 sub g enkele voorwaarden verbonden. In lid 1 is expliciet geregeld dat er ter plaatse géén verkoopfunctie aanwezig mag zijn. Gelet hierop kan er niet gesproken worden van reguliere detailhandel, waarbij de verkoopfunctie centraal staat. Niet voor niets is de zinsnede '<i>met uitzondering van showrooms bij detailhandel</i>' expliciet in artikel 5.3 sub g lid 1 opgenomen. Gelet hierop wordt het voldoende aannemelijk geacht dat de showrooms als bedoeld in artikel 5.3 sub g geenszins als detailhandel kunnen worden aangemerkt. De overlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> | RE: artikel 5.3 aanvullen             |
| 5d. | De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Artikel 6.1 sub h kleinschalige detailhandel</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | RE: Artikel 6.3 sub p en 6.4.4 worden |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>van de regels:</p> <p><i>Artikel 6.1 sub h kleinschalige detailhandel</i><br/>Voor kleinschalige detailhandel dient in de gebruiksregels benoemd te worden welke specifieke vorm van kleinschalige detailhandel mogelijk wordt gemaakt (welke functies zijn aanwezig op het bedrijventerrein waar de kleinschalige detailhandel aan gekoppeld kan worden zoals benoemd in artikel 2.1.4 lid 3 sub b. van de Vr 2014). Tevens dient aangegeven te worden dat slechts sprake kan zijn van in totaal 1 of 2 vestigingen kleinschalige detailhandel (gemakswinkels) van ongeveer 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.</p> <p><i>Artikel 6.3 sub f Showrooms</i><br/>Zie opmerking bij artikel 5.3 sub g lid 1</p> <p><i>Artikel 6.3 sub p</i><br/>Aangeven dat het assortiment van de ondergeschikte detailhandel dient te passen bij de aard van de voorziening (benzinstation). Zie hiervoor artikel 2.1.4 lid 3 sub b van de Vr 2014.</p> <p><i>Artikel 6.4.2 afwijken gebruiksregels</i><br/>Indien een nieuw tuincentrum gewenst is naast de Bauhaus-ontwikkeling dient het bestemmingsplan vooraf bij vaststelling gepaard te gaan met een REO-advies waarin het tuincentrum is meegenomen. Tevens dient aangetoond te zijn dat de ontwikkeling het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig aantast. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Om tot dit beeld te kunnen komen kan het noodzakelijk zijn een DPO uit te voeren (zie artikel 2.1.4 lid van de Verordening Ruimte).</p> <p><i>Artikel 6.4.3 afwijken voor een grootschalige detailhandelsvestiging</i><br/>Grootschalige detailhandel is een reguliere vorm van detailhandel en is conform lid 2.1.4 lid 1 van de Vr 2014 alleen toegestaan in de winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Harnaschpolder is een bedrijventerrein en dus een perifere locatie. Reguliere detailhandel buiten de genoemde winkelconcentraties vormt geen uitzonderingsmogelijkheid zoals benoemd in artikel 2.1.4 lid 2 van de Vr 2014 en is dus niet</p> | <p>Ten aanzien van kleinschalige detailhandel is in artikel 1 het begrip 'kleinschalige detailhandel' opgenomen. Deze begripsomschrijving is gebaseerd op artikel 2.1.4 lid 3 sub b van de Verordening Ruimte 2014 en daarmee overeenkomstig het provinciale beleid.</p> <p>De maximale omvang van kleinschalige detailhandel is niet vastgelegd in de verordening, om ruimte te laten voor maatwerk. Als richtsnoer kan 200 m<sup>2</sup> worden aangehouden. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Richtlijn daarbij is 1 of 2 vestigingen. Om tegemoet te komen aan de reactie van de provincie wordt daarom een nieuw sub q aan artikel 6.3 toegevoegd:</p> <p><i>"de oppervlakte van kleinschalige detailhandelsvestigingen bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging, met dien verstande dat ten hoogste 2 vestigingen zijn toegestaan;"</i></p> <p><i>Artikel 6.3 sub f Showrooms</i><br/>Zie beantwoording onder 5c.</p> <p><i>Artikel 6.3 sub p</i><br/>artikel 6.3 sub p wordt als volgt gewijzigd:</p> <p><i>"ondergeschikte detailhandels- en horecafuncties dienen aan te sluiten bij de aard van de betreffende voorziening (tankstation), met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van ondergeschikte detailhandel en horeca ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedraagt;"</i></p> <p><i>Artikel 6.4.2 afwijken gebruiksregels</i><br/>Naast het tuincentrum van Bauhaus worden er in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe tuincentra bij recht mogelijk gemaakt. In artikel 6.3 sub h is de nieuwvestiging van een tuincentrum expliciet uitgesloten. Hiervan kan worden afgeweken op grond van artikel 6.4.2. Aan deze afwijkingsmogelijkheid zijn echter diverse voorwaarden gesteld. Zo dient uit een DPO te blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur en dient een advies te worden ingewonnen van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Uit het DPO zal moeten blijken of de</p> | <p>aangepast. Aan artikel 6.3 wordt tevens een nieuw sub q toegevoegd.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>toegestaan. Deze afwijkingsmogelijkheid voor Grootchalige detailhandel dient daarom uit de regels verwijderd te worden.</p> <p><i>Artikel 6.4.4 afwijken voor sportvoorzieningen</i><br/> Het vermoeden is dat hier sportdetailhandel mogelijk wordt gemaakt vanwege de eis van REO-advies en DPO. Sportdetailhandel is echter conform artikel 2.1.4 lid 1 van de Vr 2014 niet toegestaan buiten de winkelconcentraties en dus niet op de Harnaschpolder.</p> | <p>ontwikkeling het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig aantast. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. De overlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Artikel 6.4.3 afwijken voor een grootschalige detailhandelsvestiging</i><br/> Bij Grootchalige DetailhandelsVestigingen (GDV) gaat het niet om de omvang van de goederen, maar de omvang van de winkel zelf. Grootchalige detailhandelsvestigingen hebben een relatief groot bruto vloeroppervlak en zijn daardoor niet of nauwelijks inpasbaar in bestaande winkelconcentraties. Een voorbeeld van een grootschalige detailhandelsvestiging is een winkel met kampeer- en sportartikelen. Gezien de aard van het bedrijventerrein Harnaschpolder is het niet wenselijk dat zich meerdere grootschalige detailhandelsvestigingen op het terrein vestigen. Derhalve wordt middels de afwijking in artikel 6.4.3 slechts één GDV-vestiging mogelijk gemaakt, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden. Zo is de vestiging van een (grote) supermarkt bijvoorbeeld niet wenselijk. Deze is dan ook expliciet uitgesloten in de regels. De vestiging van een grote kampeerwinkel is daarentegen niet ondenkbaar. Alvorens gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 6.4.3, dient middels distributieplanologisch onderzoek aangetoond te worden dat er geen sprake is van ontwrichting van de voorzieningenstructuur, waarvoor tevens advies wordt ingewonnen van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Daarmee wordt gewaarborgd dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. De vestiging van grootschalige detailhandel buiten de genoemde winkelconcentraties in de Verordening Ruimte is in principe niet toegestaan. Derhalve wordt een formele ontheffing van de Verordening Ruimte aangevraagd. De overlegreactie leidt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Artikel 6.4.4 afwijken voor sportvoorzieningen</i><br/> Artikel 6.4.4. betreft een afwijking voor het toestaan van sportvoorzieningen, geen detailhandel zijnde. Om</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>dit te verduidelijken zal de regeling als volgt gewijzigd worden:</p> <p><b>6.4.4 Afwijken voor sportvoorzieningen</b></p> <p>Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.3 onder I om (commerciële) sportvoorzieningen, <u>geen detailhandel zijnde</u>, toe te staan, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de omvang ten hoogste 750 m<sup>2</sup> b.v.o. bedraagt;</li> <li>b. uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de voorzieningenstructuur, waarvoor advies ingewonnen wordt van het Regionaal Economisch Overleg (REO).</li> </ul> |                                                             |
| 5e. | <p>De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 7 van de regels:</p> <p><i>Artikel 7.1 lid I bestemmingsomschrijving</i><br/>Dit is een bestaand tuincentrum. In artikel 7.4 (specifieke gebruiksregels) moet de huidige metrage als maximale bruto vloeroppervlakte worden opgenomen.</p>                                                                | <p>Het tuincentrum aan de Noordoornseweg 12 is inderdaad een bestaand tuincentrum. Om tegemoet te komen aan de wens van de provincie wordt aan artikel 7.4 een nieuw sub h toegevoegd:</p> <p><i>“de bedrijfsvloeroppervlakte van een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding ‘tuincentrum’ mag niet meer bedragen dan de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte.”</i></p> <p>De definitie ‘bestaand’ is opgenomen in artikel 1.17, waarin het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als uitgangspunt dient.</p>                                                                                                               | <b>RE:</b> artikel 7.4 wordt aangevuld met een nieuw sub h. |
| 5f. | <p>De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 9 van de regels:</p> <p><i>Artikel 9.1 sub c bestemmingsomschrijving</i><br/>Dit artikel maakt het tentoonstellen van tuinhuisen mogelijk. Dit betreft in feite een uitbreiding van de beoogde Bauhaus-locatie en dient dus in de motivering en onderbouwing (DPO en REO-advies) betrokken te worden.</p> | <p>De overlegreactie geeft aanleiding om het DPO op enkele punten aan te vullen. Het tentoonstellen van tuinhuisen is expliciet meegenomen in het totale winkelvloeroppervlak van Bauhaus. De beoogde vestiging van Bauhaus heeft een totale omvang van 16.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo), bestaande uit een bouwmarkt van 9.500 m<sup>2</sup> wvo (inclusief drive-in) en een tuincentrum 6.500 m<sup>2</sup> wvo (inclusief uitstalling voor tuinhuisen). Een en ander zal ook in de toelichting worden verduidelijkt.</p>                                                                                        | <b>TL:</b> Aanvullen paragraaf 2.4                          |
| 5g. | <p>De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 13 van de regels:</p> <p><i>Artikel 13.3 sub b specifieke gebruiksregels</i><br/>Aangeven dat het assortiment van de ondergeschikte detailhandel dient te passen bij de aard van de voorziening (benzinestation). Zie hiervoor artikel 2.1.4 lid 3 sub b van de Vr 2014.</p>                              | Zie beantwoording onder 5d, onder de kop ‘ <i>Artikel 6.3 sub p</i> ’                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>RE:</b> Artikel 13.3 sub b wordt aangepast               |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5h. | <p>De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 16, 17, 18 en 20 van de regels:</p> <p><i>Artikel 2.1.4 lid 3 sub c specifieke gebruiksregels</i><br/>De verordening ruimte maakt in artikel 2.1.4. lid 3 sub c ondergeschikte detailhandel mogelijk, maar dan alleen in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf. De formulering van artikel 16.4 lid d maakt ondergeschikte detailhandel mogelijk die ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige activiteiten. Dit gaat verder dan de Verordening Ruimte toestaat en dient aangepast te worden.</p> | <p>In de artikelen 15, 16, 17, 18, 20 en 21 is de volgende regeling opgenomen:</p> <p><i>“de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.”</i></p> <p>Het betreft een (voor de gemeente Midden-Delfland) standaard gebruiksregel voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan ‘Harnaschpolder-Noord’ uit 2013. De betreffende regeling sluit detailhandel expliciet uit en staat uitsluitend de beperkte verkoop aan huis toe, mits dit ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse. Het betreft hier bijvoorbeeld de beperkte verkoop van schoonheidsproducten bij een beautysalon. De verkoop is dusdanig beperkt, dat eigenlijk niet gesproken kan worden van detailhandel. Derhalve wordt geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p> | <p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>                                                |
| 5i. | <p>De provincie heeft de volgende opmerking op artikel 13 van de regels:</p> <p><i>Artikel 21.1 lid b bestemmingsomschrijving</i><br/>In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bedrijfsvoering van het tuincentrum in ‘wonen-uit te werken 2’ zal worden beëindigd. Nu het tuincentrum niet is wegbestemd dient dit aanbod meegenomen te worden in de onderbouwing.</p>                                                                                                                                                                            | <p>De redenering dat de bedrijfsvoering van het tuincentrum zal worden beëindigd is correct. Het is dan ook niet noodzakelijk om het tuincentrum nog langer positief te bestemmen. Dat betekent dat de aanduiding ‘tuincentrum’ ter plaatse komt te vervallen. De verbeelding wordt hier op aangepast. De bepaling in artikel 21.1 sub b wordt geschrapt.</p> <p>In aanvulling op het voorgaande worden de gronden met de bestemming ‘Wonen – Uit te werken 2’ in het ontwerpbestemming uitgewerkt. Dat betekent dat de uit te werken bestemming in zijn geheel komt te vervallen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>VB:</b> verwijderen aanduiding ‘tuincentrum’<br/><b>RE:</b> schrappen artikel 21.1 sub b</p> |
| 5j. | <p>In de toelichting wordt meerdere keren verwezen naar een ambtelijke overleg waarbij gesteld wordt dat de provincie ingestemd zou hebben met de voorgestelde verruimingen binnen het bestemmingsplan. De provincie heeft in de bedoelde contacten duidelijk aangegeven dat de voorgestelde bestemmingen en gebruiken in het voorontwerpbestemmingsplan in strijd waren en zijn met het provinciaal beleid zoals dat was/is opgenomen in de PSV en de Verordening ruimte 2014. De provincie heeft</p>                                                                     | <p>De betreffende teksten in de toelichting worden afgezwakt in die zin dat de bepaling dat de provincie heeft ingestemd, komt te vervallen. Wel blijft de tekst overeind dat ambtelijk overleg heeft plaatsgevonden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>TL:</b> aanpassen bepaling dat provincie zou hebben ingestemd.</p>                           |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|     | nooit aangegeven dat ingestemd kon worden met degelijke ontwikkelingen. Verzocht wordt om die passages in het ontwerpbestemmingsplan te schrappen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |
| 5k. | Op bladzijde 19 van de toelichting onder ad 5, "Leisure - voorzieningen' zijn een aantal van die gewenste functies: restaurant, hotel, theater, casino en bioscoop, opgenomen die volgens uw gemeente binnen de aanduiding "Leisure" zouden moeten kunnen plaatsvinden. Volgens u zijn dergelijke voorzieningen noodzakelijk omdat een deel van het bedrijventerrein dan een gemengd karakter krijgt en het daardoor beter gaat functioneren als een gebied waar men woont, werkt en recreëert. Enkele van de door u gekozen functies zoals; theater, casino en bioscoop passen niet op een bedrijventerrein. Dit zijn stedelijke voorzieningen met een groot bezoekerspotentieel die in een centrum gevestigd dienen te worden. Dergelijke ontwikkelingen zijn in strijd met artikel 2.1 en artikel 2.1.3 van de Verordening ruimte 2014. | De strijdigheid met de genoemde artikelen is niet geheel duidelijk. Niettemin wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van de provincie. Dat betekent dat de mogelijkheid om een theater, casino en/of bioscoop (cultuur en ontspanning) te realiseren komt te vervallen. Het bepaalde in artikel 6.1 sub i en artikel 6.3 sub n wordt geschrapt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>RE:</b> schrappen artikel 6.1 sub i en artikel 6.3 sub |
| 5l. | In het plan worden zelfstandige kantoorontwikkelingen mogelijk gemaakt onder andere in artikel 19 Bedrijven - Uit te werken. Dergelijke ontwikkelingen zijn in strijd met beleid zoals is verwoord in de Verordening ruimte 2014. Wij verzoeken u het plan op die onderdelen aan te passen in overeenstemming met onze beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de Verordening ruimte 2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>In de Verordening Ruimte 2014 zijn door de provincie 'concentratielocaties' aangewezen. Dat betekent dat nieuwe kantoorruimte in principe geclusterd dient te worden binnen de invloedszone van deze concentratielocaties. Harnaschpolder Noord is niet aangewezen als concentratielocatie. Het kantorenbeleid van de provincie kent echter een beperkt aantal uitzonderingen. Zo wordt er – buiten de aangewezen concentratielocaties - onder andere ruimte geboden voor kleinschalige zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging. Tevens wordt er een uitzondering gemaakt voor kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Hieraan is geen maximum bruto vloeroppervlak gekoppeld.</p> <p>In Harnaschpolder Noord speelt een concrete ontwikkeling voor een zelfstandig kantoor (controlcenter) van 3.000 m<sup>2</sup>. De betreffende initiatiefnemer wenst zich uitsluitend te vestigen in Harnaschpolder-Noord, vanwege zijn sterke binding met de lokale economie en gemeenschap. Een groot deel van het personeel is werkzaam in Schipluiden. Bovendien heeft de initiatiefnemer op korte afstand van het beoogde controlcenter een groot logistiek bedrijf. Een groot deel van de beoogde kantoorruimte is dan ook functioneel verbonden aan het logistiek</p> | <b>RE:</b> toevoegen nieuw lid aan artikel 19.2           |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>centrum. Omdat de uitbreidingsruimte ter plaatse van het logistiek bedrijf beperkt is, wenst de initiatiefnemer een kantoor in de vastgoedzone te realiseren. In de praktijk betreft het een onzelfstandig kantoor, dat gebonden is aan het logistiek centrum.</p> <p>In eerste instantie is vastgehouden aan het kantorenbeleid. Er zijn diverse alternatieve (bestaande) kantoorpanden aangeboden, waaronder in Hoornwijk (Rijswijk) en Den Haag. Deze alternatieven zijn door de initiatiefnemer van de hand gewezen. Gelet op de sterke lokale binding van het bedrijf en de functionele verbondenheid met het nabij gelegen logistieke centrum, is daarom toch een positief REO-advies afgegeven. Bovendien is – ter compensatie - 3.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte uit de markt gehaald.</p> <p>Om tegemoet te komen aan de reactie van de provincie wordt in de regels in ieder geval het bruto vloeroppervlak gemaximeerd op 3.000 m<sup>2</sup>. Aan artikel 19.2 wordt een nieuwe uitwerkingsregel toegevoegd:</p> <p><i>“de oppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging, met dien verstande dat slechts 1 vestiging is toegestaan;”</i></p> |                                                     |
| 5m. | <p>In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de archeologische waarden van provinciaal belang, zoals die in de Verordening ruimte 2014 zijn vastgelegd. Ten onrechte wordt er geen bescherming gelegd op de archeologische monumententerreinen Hoekpolder (monumentnummer 16190), een terrein van een zeer hoge archeologische waarde, waarvan de zuidelijke punt van het terrein zich binnen het onderhavige bestemmingsplan bevindt. Voorts wordt er geen bescherming gelegd op het terrein van hoge archeologische waarde "Noordhoorn" in de Harnaschpolder bij Den Hoorn (monumentnummer 10664). Ook voor deze bekende archeologische waarden geldt artikel 2.4.4 van de provinciale Verordening ruimte 2014. Het niet opnemen van een beschermingsregime voor deze gronden is in strijd met de Vr 2014.</p> | <p>De constatering dat het AMK-terrein 10664 in het voorontwerpbestemmingsplan niet van een archeologische dubbelbestemming is voorzien is correct. Op basis van de informatie die door Archeologie Delft is aangeleverd zijn delen van het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming. In totaal zijn er drie archeologische dubbelbestemmingen te onderscheiden: 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Het archeologische monumententerrein 'Hoekpolder' (16190) is daarbij voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor het AMK-terrein 'Noordhoorn' (10664) is bewust geen dubbelbestemming opgenomen. Voor dit AMK-terrein heeft in 2010 een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Daarin is aangetoond dat ter plaatse geen resten bevinden die planologisch beschermd dienen te worden. Wel zijn er enkele verkavelingsgreppels gedocumenteerd, echter is de</p>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | verwachte nederzetting uit de Romeinse tijd niet aangetroffen. De locatie is door Archeologie Delft vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Zodoende is geen dubbelbestemming opgenomen voor het betreffende AMK-terrein. Voor aanvullende informatie wordt verzocht contact op te nemen met Archeologie Delft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                           |
| 5n. | <p>Over het plangebied ligt ten dele de molenbeschermingszone van de molen de "Schaapweimolen" gelegen in de gemeente Rijswijk. In artikel 30 van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de molenbiotoop. De in dit artikel opgenomen tekst is niet overeenkomstig de tekst zoals die in de Verordening ruimte 2014 is opgenomen, zie artikel 2.3.5 "Bescherming molenbiotoop" van de Verordening. In de tekst ontbreekt bijvoorbeeld dat de opgenomen hoogtebeperkingen ook gelden voor beplanting en niet alleen voor bebouwing.</p> <p>Voorts zijn de opgenomen afwijkingsbevoegdheden in de artikelen 30.1.1, b.2 en 30.1.2, b.2 in strijd met het provinciaal belang van de molenbiotoop zoals dat is verwoord in de Verordening ruimte 2014 en deze tekstdelen dienen te worden geschrapt. Wij verzoeken u de teksten die betrekking hebben op de molenbeschermingszone aan te passen overeenkomstig de Verordening ruimte 2014.</p> | <p>De regeling met betrekking tot de molenbeschermingszone wordt aangepast overeenkomstig de Verordening Ruimte 2014. De artikelen 32.1.1 en 32.1.2 worden als volgt gewijzigd:</p> <p><i>32.1.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop 100m</i></p> <p>In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100m' de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht of beplanting aangebracht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;</li> <li>het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.</li> <li>indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.</li> </ol> <p><i>2.1.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop 400m</i></p> <p>In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht of beplanting aangebracht met een</li> </ol> | <b>RE:</b> De artikelen 32.1.1 en 31.1.2 worden aangepast |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;</p> <p>b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.</p> <p>c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.</p> |                                                                             |
| 5o. | De provincie is van mening dat onderzocht moet worden of realisatie van het bestemmingsplan kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hierbij moet conform jurisprudentie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden (ABRvS 20 maart 2013, nr. 201208230/1 en ABRvS 5 december 2012, nr. 201109053/1). Er zal op basis van de mogelijk te vestigen bedrijven moeten worden onderbouwd dat deze niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Of uit een voortoets moet blijken hoe groot de toename van de stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan zou zijn en wat daarvan de effecten zijn (voldoen aan de norm). | De constatering dat de toename van de stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk is gemaakt, is correct. Momenteel wordt daarom een voortoets uitgevoerd, waaruit moet blijken hoe groot de toename van de stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan zou zijn en wat daarvan de effecten zijn. De resultaten van de voortoets worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de toelichting wordt een nieuwe paragraaf 7.13 'Stikstof' toegevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TL:</b> opnemen resultaten voortoets in nieuwe paragraaf (7.13).         |
| 5p. | In het bestemmingsplan is nog geen verwijzing naar de Circulaire externe veiligheid LNG-tankstations opgenomen. Deze circulaire is nog niet vastgesteld. Tijdens het vervolg van de bestemmingsplanprocedure zal dit mogelijk wel het geval zijn. Het is gewenst om in ieder geval de circulaire (concept) bij de afweging te betrekken. Ten opzichte van de LNG-installaties moet een veiligheidscontour van tenminste 50 m worden aangehouden. De circulaire introduceert een effectgeoriënteerde lijn. De in de circulaire opgenomen effectafstanden reiken mogelijk verder dan de $10^{-6}$ per jaar plaatsgebonden risicocontour. In de zone tussen beide contouren zijn geprojecteerde kwetsbare                       | Voor het LNG-tankstation is een QRA uitgevoerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de nieuwe circulaire voor LNG-tankstations. Zodra de rapportage hiervan beschikbaar is (in ieder geval vóór de vaststelling van het plan), wordt een verantwoording van het groepsrisico in paragraaf 7.7.2 van de toelichting opgenomen. De rapportage zal als bijlage bij de toelichting opgenomen worden. Bezien moet worden in hoeverre er gestuurd moet worden om te voorkomen dat er kwetsbare bestemmingen binnen de effectafstand komen te liggen. Hieromtrent zal – indien nodig - overleg plaatsvinden met de Omgevingsdienst Haaglanden.                                                                                                                                                                                                                          | <b>TL:</b> aanvullen paragraaf 7.7.2 met QRA en verantwoording groepsrisico |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|     | bestemmingen niet gewenst. Er zal nadrukkelijk op de uitvoering van het LNG-tankstation moeten worden gestuurd om te voorkomen dat het Bauhaus binnen de hiervoor genoemde effectafstand komt te liggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    |
| 5q. | <p>In paragraaf 7.2.2 wordt verzuimd nader in te gaan op de voorgenomen vestiging van een LPG-tankstation (op de verbeelding aangeduid met <i>vml</i>). Ook hiervoor zal een risicobeoordeling moeten plaatsvinden hoewel ligging van het LPG-vulpunt en LPG-tank nog niet vastliggen. Aangezien sprake is van een LPG - tankstation langs rijksweg A4 en gelet op de omstandigheid dat het tracé wordt doorgetrokken naar de A20 (toename van het verkeer) dient te worden uitgegaan van tenminste een jaarlijkse doorzet van 1.500 m<sup>3</sup>. In dat verband dient rekening te worden gehouden met een 10<sup>-6</sup> per jaar plaatsgevonden risicocontour van 110 m. Er vanuit gaande dat de LPG-installaties binnen de daartoe aangewezen begrenzing van het LPG-tankstation zullen worden geprojecteerd, volgt dat de woonbestemmingen (kwetsbare objecten) buiten deze contouren komen te liggen. Het invloedsgebied rondom een LPG-vulpunt bedraagt 310 m. De woningen zullen naar verwachting ook net buiten deze zone komen te liggen.</p> | <p>Voor het LPG-tankstation aan de rijksweg A4 is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Tankstation Harnasch A4, Schipluiden' een QRA uitgevoerd waarin het groepsrisico en plaatsgebonden risico is berekend c.q. bepaald. De bijbehorende rapportage, "QRA Shell LPG-tankstation te Schipluiden" zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. De QRA is uitgevoerd volgens de rekenmethodiek Bevi, bestaande uit SAFETI-NL versie 6.54, de Handleiding Risicoberekeningen Bev'i versie 3.2 uitgave juli 2009. De risicoanalyse is uitgevoerd op basis van het model voor LPG-tankstations (PSU-file van RIVM).</p> <p>Het LPG-tankstation wordt uitsluitend bevoorraad door tankwagens met een hittewerende voorziening / coating. Daarnaast worden het LPG-vulpunt en de voorraadtank in het uiteindelijke ontwerp van de inrichting op een grote(re) afstand van de zogenaamde bevolkingsvlakken gesitueerd, waardoor het berekende groepsrisico een stuk lager zal liggen, (ruim) onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. In paragraaf 7.7.2 van de toelichting wordt een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.</p> | <p><b>TL:</b> aanvullen paragraaf 7.7.2 met QRA en verantwoording groepsrisico</p> |
| 5r. | <p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op diverse plaatsen gerefereerd aan een overleg dat over het plan met de provincie is gevoerd. De provincie stemt niet in met de verwoording van een aantal afspraken uit dit overleg zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Op bladzijden 18, 32 en 33 staat bijvoorbeeld een zinsnede dat overleg is gevoerd over het toestaan van een GDV-vestiging. De indruk wordt gewekt dat de provincie hier neutraal in zit. Dit is niet juist. Door de provincie is aangegeven dat een GDV-vestiging op Harnaschpolder niet passend is binnen het provinciaal beleid en ook ongewenst is.</li> <li>Op bladzijde 19 staat voorts dat is afgesproken dat uitstallings-/verkoopruimte tot maximaal 50 m<sup>2</sup> per vestiging bij een internetwinkel is toegestaan. Ook dit is niet afgesproken.</li> </ul>                                                                                                                         | <p>De genoemde punten zijn wel degelijk besproken en in het verslag terecht gekomen, maar evenwel worden de betreffende passages verwijderd uit de toelichting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>TL:</b> de passages op pagina 18, 19, 32 en 33 worden verwijderd.</p>        |

|    | Verzocht wordt om de voorgenoemde passages uit het plan te halen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| #  | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Conclusie                              |
| 6. | <b>Stadsgewest Haaglanden, 2 december 2013</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |
|    | <p>Op bedrijventerrein Harnaschpolder in Midden-Delfland wenst Bauhaus zich te vestigen. Het gaat om 9.000 m<sup>2</sup> gericht op doe-het-zelfartikelen (dhz), inclusief drive-in, en een tuincentrumdeel van 6.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo). Landelijk staat de dhz-sector onder druk. Volgens verschillende onderzoeken functioneren de dhz-sector en de tuincentra in deze regio bovengemiddeld. Dit betekent dat er marktruimte is voor toevoeging van aanbod. Uit de onderzoeken blijkt ook dat de komst van Bauhaus niet zal leiden tot duurzame ontwrichting van de detail handelsstructuur. Tegelijkertijd met dit initiatief speelt het plan voor een vestiging van Hornbach in Den Haag. Beide initiatieven zijn zorgvuldig tegen het licht gehouden en getoetst aan het regionale detailhandelsbeleid. Omdat wij net bezig waren met het formuleren van nieuw detailhandelsbeleid toen de verzoeken voor Hornbach en Bauhaus binnenkwamen, heeft het Stadsgewest Haaglanden ook zelf opdracht gegeven voor een onderzoek naar de dhz-branch. Het door ons ingehuurde onderzoeksbureau concludeert dat in het kader van een ruimtelijk evenwichtige spreiding beide initiatieven als passend zijn te beoordelen. Wij sluiten ons bij deze conclusie aan.</p> <p>Tot slot willen wij u er op wijzen dat tuincentra en bouwmarkten een bijzondere positie hebben, doordat zij zich buiten de bestaande structuur mogen vestigen. In de Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden 2013-2020 stellen wij daarom dat als gevolg van deze uitzonderingspositie kritisch wordt gekeken naar het nevenassortiment. Er is alleen ruimte voor nevenassortiment dat past bij het hoofdassortiment (dus geen fietsen, elektronica, etc). Dit assortiment mag niet meer dan 20% van het wvo in beslag nemen en maximaal 500 m<sup>2</sup> wvo zijn. Indien de branchering niet overeenkomt met de regionale afspraken, dan zal het dagelijks bestuur u wijzen op uw verantwoordelijkheid voor handhaving.</p> | <p>In artikel 5.3 sub h is een specifieke regeling opgenomen voor de verkoop van nevenassortiment bij Bauhaus. Met deze regeling is de omvang van het nevenassortiment beperkt tot ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak, met dien verstande dat het nevenassortiment passend dient te zijn bij het hoofdassortiment. In aanvulling op het bovenstaande wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van het Stadsgewest Haaglanden om het maximum verkoopvloeroppervlak vast te leggen op 500 m<sup>2</sup>. De regeling in artikel 5.3 sub h komt daarmee als volgt te luiden:</p> <p><i>g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' is tevens de verkoop van nevenassortiment toegestaan, met dien verstande dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt gebruikt voor de verkoop van het nevenassortiment, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>, en;</i></li> <li><i>2. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.</i></li> </ol> | <b>RE: aanpassen artikel 5.3 sub h</b> |

## AMBTSHALVE WIJZIGINGEN



| # | Ambtshalve reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Conclusie                                                                                                                         |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | In de toelichting wordt een afbeelding opgenomen waaruit blijkt hoe Bauhaus landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. De afbeelding geeft een beeld van de beplanting met bomen in een gelaagdheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TL: aanvullen paragraaf 2.3 (beeldkwaliteit) met afbeelding beplantingsplan.                                                      |
| 2 | Het deelgebied 'Het Scharnier', het woongebied aan weerszijden van de Woudselaan, wordt buiten het voorliggende bestemmingsplan gelaten. De toelichting, regels en verbeelding worden op dit punt aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TL, RE,VB: verwijderen deelgebied 'Het Scharnier'                                                                                 |
| 3 | <p>Voor het LNG-tankstation DC Berkel is een QRA uitgevoerd. De resultaten hiervan worden opgenomen in paragraaf 7.7.2 van de toelichting. In aanvulling hierop wordt op de verbeelding een veiligheidszone opgenomen voor de <math>10^{-6}</math>/j-contour. Deze contour wordt voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi'. In artikel 29 van de regels wordt een nieuw lid toegevoegd:</p> <p><b>29.4 Veiligheidscontour LNG-tankstation</b></p> <p><i>29.4.1 Veiligheidszone - LNG</i></p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – LNG' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen worden gerealiseerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>TL: aanvullen paragraaf 7.7.2</p> <p>RE: opnemen artikel 29.4</p> <p>VB: opnemen gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – LNG'</p> |
| 4 | Inmiddels is inhoudelijke input geleverd door Archeologie Delft met specifieke informatie inzake archeologie voor het betreffende plangebied. Dit wordt verwerkt in de toelichting, op de verbeelding en in de regels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TL, RE, VB: verwerken informatie en beschermende regeling inzake archeologie.                                                     |
| 5 | <p>In de regels moet worden geregeld dat vervangende nieuwbouw van woning Lookwatering 61b mogelijk is met een inhoud van 2.000 m<sup>3</sup>. De regeling in artikel 7.2.1. sub f onder 4 wordt daartoe als volgt aangevuld:</p> <p><i>"de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 600 m<sup>3</sup>; indien de oppervlakte van het perceel 650 m<sup>2</sup> tot en met 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, bedraagt de inhoud van een (bedrijfs)woning ten hoogste 750 m<sup>3</sup>; indien het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> is een inhoud toegestaan die gelijk is aan de perceelsoppervlakte, met een maximum van 1.500 m<sup>3</sup>; uitzondering hierop vormt de situatie van vervangende nieuwbouw van de woning Lookwatering 61b in welk geval de inhoud van de woning, die alsdan als vervangende nieuwbouw wordt aangemerkt, ten hoogste 2.000 m<sup>3</sup>".</i></p>                                      | RE: aanvullen lid 7.2.1. sub f onder 4.                                                                                           |
| 6 | Voor de duidelijkheid en leesbaarheid wordt de letteraanduiding 'sb-1' ter plaatse van het bedrijf MeeGaa nog eens extra op het noordelijke deel van het perceel opgenomen, al geldt de aanduiding al voor het hele perceel. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 70%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | VB: toevoegen extra letteraanduiding 'sb-1' en 70% maximum bebouwingspercentage.                                                  |
| 7 | Een bijzondere bepaling betreft het persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners van het adres Woudselaan 22. Op het achtererf bij deze woning, in de bestemming "Groen", is momenteel een opslagloods aanwezig. In het voorheen geldende uitwerkingsplan was deze opslagloods al wegbestemd (de bestemming "Groenvoorzieningen" was opgenomen waarbinnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde waren toegestaan). Als de opslagloods in het voorliggende plan opnieuw niet zou worden bestemd, zou de loods definitief zijn wegbestemd (er zou ook geen overgangsrecht meer gelden). Daarom is voor deze opslagloods voor de bebouwing en het gebruik in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen in artikel 34 waarmee de bebouwing en het gebruik door de huidige bewoners van het perceel mogen worden voortgezet. De rechtsopvolgers van deze bewoners zijn evenwel uitgesloten van dit recht. De regeling komt als volgt te luiden: | RE: aanvullen artikel 34 met persoonsgebonden overgangsrecht                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b>34.3 Persoonsgebonden overgangsrecht opslagloods Woudselaan 22</b></p> <p>In afwijking van het bepaalde in lid 34.1 en 34.2 mag de bebouwing en het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan of viel onder het algemene overgangsrecht van het voorheen geldende plan op het perceel Woudselaan 22 te Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland, worden voortgezet door dhr. T.G.M. Kleijweg en mevrouw C.H.M. van Schie, diens rechtsopvolgers uitgesloten. Onder bebouwing en gebruik wordt hier verstaan: de bebouwing in de vorm van een opslagloods op het achtererf en het gebruik van die opslagloods als (huishoudelijke) berging/opslaglocatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| 8  | In het voorontwerpbestemmingsplan verspringt de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijventerrein' ter hoogte van Bauhaus. Deze zal worden recht getrokken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>VB:</b> doortrekken bestemmingsgrens 'Bedrijventerrein'                                                        |
| 9  | <p>In artikel 5.3 sub g onder 2 en artikel 6.3 sub f onder 2 is geregeld dat de oppervlakte aan showrooms ten hoogste 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>. Deze maximisering op 75m<sup>2</sup> komt te vervallen, de 10%-grens wordt gehandhaafd. De regeling komt daarmee als volgt te luiden:</p> <p><i>"met uitzondering van showrooms bij detailhandel (waarbij de regels voor detailhandel van overeenkomstige toepassing zijn), de oppervlakte van showrooms voor bedrijven, ten hoogste 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen."</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>RE:</b> aanpassen artikel 5.3 sub g onder 2 en artikel 6.3 sub f onder 2                                       |
| 10 | <p>In artikel 10 'Kantoor' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', met dien verstande dat uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid komt als volgt te luiden:</p> <p><b>10.4 Wijzigingsbevoegdheid</b></p> <p>10.4.1 Wijzigen ten behoeve van een bedrijf</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de huidige bestemming 'Kantoor' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein' teneinde een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan, met inachtnaam van de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;</li> <li>b. in de omgeving treedt geen onevenredige toename van de verkeersbelasting op;</li> <li>c. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden.</li> </ul> | <b>RE:</b> aanvullen artikel 10 'Kantoor' met wijzigingsbevoegdheid                                               |
| 11 | In artikel 6.3 sub l is geregeld dat het aantal horecavestigingen niet meer dan 2 mag bedragen. Deze gebruiksregel wordt zodanig verruimd dat in totaal 4 horecavestigingen zijn toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>RE:</b> aanpassen artikel 6.3 sub l                                                                            |
| 12 | <p>Binnen de bestemming 'Wonen – 3' wordt het maximum aantal wooneenheden op de verbeelding weergegeven. In samenhang daarmee wordt artikel 17.2 sub c als volgt gewijzigd:</p> <p><i>"het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';"</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>VB:</b> opnemen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'</p> <p><b>RE:</b> aanpassen artikel 17.2 sub c</p> |
| 13 | Het perceel Dijkhoornseweg 217-217a is in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien van een uit te werken woonbestemming. Deze uit te werken bestemming wordt in het ontwerpbestemmingsplan omgezet naar directe bestemmingen. Waar nodig worden de regels hier op afgestemd. De financiële,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>VB:</b> opnemen directe bestemming perceel Dijkhoornseweg 217</p> <p><b>RE:</b> afstemmen regels</p>        |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | maatschappelijke en milieukundige uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is reeds aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing 'Dijkhoornseweg 217-217a, Den Hoorn' d.d. 26 oktober 2012. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TL:</b> opnemen passage in paragraaf 1.1 en 2.4                                                                                                                           |
| 14 | De bestemming 'Tuin' ter plaatse van het perceel Lookwatering 61b wordt omgezet naar de bestemming 'Gemengd – 1', zonder bouwvlak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>VB:</b> Wijzigen bestemming 'Tuin' naar 'Gemengd – 1'                                                                                                                     |
| 15 | De bepaling in lid 7.2.1 onder d wordt als volgt aangepast:<br><br>d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' per aanduiding ten hoogste één (nieuwe) woning toegestaan, met in achtnaam van de volgende voorwaarden:<br>1. de inhoud van de woning bedraagt ten hoogste 600 m <sup>3</sup> ;<br>2. in afwijking van het bepaalde onder 1 bedraagt de inhoud van de woning ten hoogste 750 m <sup>3</sup> mits de oppervlakte van het perceel 650 m <sup>2</sup> tot en met 1.000 m <sup>2</sup> bedraagt; indien het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m <sup>2</sup> is een inhoud toegestaan die gelijk is aan de perceelsoppervlakte, met een maximum van 1.500 m <sup>3</sup> ; | <b>RE:</b> aanpassen lid 7.2.1 onder d                                                                                                                                       |
| 16 | Het perceel Noordhoornseweg 43, in de uiterste noordhoek van het plan, wordt voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein', met de aanduidingen 'milieucategorie ≤3.1' en 'specifieke vorm van bedrijf – 2'. Ter plaatse zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een instrumentmakerij en een houtbewerkingsbedrijf. De bestaande woning is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast is het perceel voorzien van een ruim bouwvlak, met een maximum bebouwingspercentage van 70%.                                                                                                                                                                                                                                           | <b>VB:</b> opnemen bestemming 'bedrijventerrein' voor perceel Noordhoornseweg 43<br><b>RE:</b> aanvullen artikel 5.1<br><b>TL:</b> aanvullen passage in paragraaf 1.1 en 2.4 |
| 17 | De groenstrook tussen Bauhaus en de Sionsdreef wordt voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlaggenmast' ten behoeve van de plaatsing van vlaggenmasten. Ter plaatse zijn vlaggenmasten tot 11 meter toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>VB:</b> opnemen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlaggenmast'<br><b>RE:</b> aanvullen artikel 9.2 sub b                                                            |