



**Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord 2014'**

Ter inzage 5 december 2014 – 16 januari 2015

april 2015

Inhoudsopgave:

Blz.

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Kader.....	3
1.4	Doelstelling	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Lijst met indieners zienswijzen	4
2.2	Samenvatting en beantwoording zienswijzen	126
3.	Ambtshalve wijzigingen	127
3.1	Toelichting	127
3.2	Regels	127
3.3	Verbeelding	127

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het gebied ten noorden van de kern Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland, vindt een transformatie van een voormalig agrarisch (glas)tuinbouwgebied naar een stedelijk woon- en werkmilieu plaats: 'Harnaschpolder'. De locatie ligt aan weerszijden van de snelweg A4 en bestaat uit reeds ontwikkeld, maar ook uit deels nog te ontwikkelen bedrijventerrein.

1.2 Kader

Het plangebied is gelegen in het uiterste noorden van de gemeente Midden-Delfland aan weerszijden van de snelweg A4. Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de Zweth/Dulder, A4 en Noordhoornsche Watering;
- in het oosten: de Noordhoornsche Watering en de lintbebouwing langs de Dijkshoornseweg;
- in het zuiden: (de woonpercelen aan de) Woudselaan en de Harnaschdreef;
- in het westen: de Lots- of Harnaschwatering en de A4.

In het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord 2013" zijn enkele 'witte vlekken' opgenomen: gronden die vanwege lopende initiatieven toen geen nieuwe bestemming konden krijgen. De aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan is primair om de 'witte vlekken' (waar thans nog de oude uitwerkingsplannen gelden) van een actuele en toereikende bestemming te voorzien.

1.3 Doelstelling

Om de beoogde initiatieven te faciliteren en de witte vlekken in te vullen, wenst de gemeente Midden-Delfland een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is het overnemen van de vigerende rechten uit het voorgaande bestemmingsplan. Dat betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in de basis conserverend is. Dit neemt niet weg dat – naast het invullen van de zogenaamde 'witte vlekken' – er tevens een aantal wijzigingen worden doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 lijst met indieners zienswijzen.

Nummer reactie	Voorletters	Voorvoegsel	Achternaam	Organisatieonderdeel	Namens	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats	D
1	Y.		Atteveld	Gasunie		Postbus	181	9700 AD	Groningen	
2			Duijsens	Advocaten	GAIA Westland	Postbus	16100	2500BC	Den Haag	
3	D.J.A.	van den	Berg	Barents Krans Advocaten	Woudaapie B.V.	Postbus	30457	2500 GL	Den Haag	
4	A.	van	Marrewijk		Belangenvereniging van bewoners en eigenaren Harnaschpolder	Woudselaan	10	2635 CH	Den Hoorn	
5	T.G.M.		Kleijweg			Woudselaan	22	2635 CH	Den Hoorn	
6	F.M.	van	Drielen	DxD	J. van der Does, Noordhoornseweg 43	Schieweg	93	2627 AT	Delft	
7	B.		Neefjes		Delfluent Services B.V.	Postbus	560	2600 AN	Delft	
8	D.		Roosmond			Dijkshoornseweg	215	2635 EN	Den Hoorn	
9	L		Hanegraaf			Lookwatering	50	2635 EA	Den Hoorn	
9	K.		Keet			Lookwatering	50	2635 EA	Den Hoorn	
10	P.		Witte			Lookwatering	59	2635 EA	Den Hoorn	
10	D.		Heikens			Lookwatering	59	2635 EA	Den Hoorn	
11	P.M.H.		Tekke	Ruimtelijke Planvorming	Dijkgraaf en Hoogheemrade van Delfland	Postbus	3061	2601 DB	Delft	
12	H.A.		Buis	Eneco Solar, Bio&Hydro B.V.		Postbus	19020	3001 BA	Rotterdam	

13	R.J.H.	van	Kester	Agro AdviesBuro	A.N.T. van Marrewijk, Lookwatering 61a	Tiendweg	18	2671 SB	Naaldwijk
14	R.J.H.	van	Kester	Agro AdviesBuro	Meegaa Investments B.V. en Frame Holding B.V.	Tiendweg	18	2671 SB	Naaldwijk
15	A.		Kaspers	Lexence Advocaten & Notarissen	Van Neerbos e.a.	Postbus	75999	1070 AZ	Amsterdam
16	J.H.		Meijers	Initiatief Overbewinkeling		Bemuurde Weerd O.Z.	38	2514 AP	Utrecht
17				Rijkswaterstaat West- Nederland Zuid		Postbus	556	3000 AN	Rotterdam
18	P.J.C.M.		Murk	Bureau Beoordeling	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	Postbus	90602	2509 LP	Den Haag
19	G.A.M.	van	Leeuwen			Noordhoornseweg	6a	2635 GB	Den Hoorn
20	J.R.	van	Angeren	Stibbe Advocaten en notarissen	Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf Center B.V. alsmede Firma Vriend- Tuincentrum 't Haantje	Postbus	75640	1070 AP	Amsterdam
21	H.A.		Stoel			Dijkshoornseweg	217	2635 EN	Den Hoorn
21	J.M.A.	de	Wit			Dijkshoornseweg	217	2635 EN	Den Hoorn
22	R.	van der	Zwan	Geelkerken Linskesn Advocaten N.V.	M. van der Heijden, Lotsweg 6	Postbus	16131	2500 BC	Den Hoorn
23	G.A.M.	van	Leeuwen			Noordhoornseweg	6a	2635 GB	Den Hoorn
24	F.P.		Binnekamp	Westland Infra Netbeheer B.V.		Postbus	1	2685 ZG	Poeldijk
25	J.		Ros		Fam. J. van Oosten	Provenierssingel	54	3033 EM	Rotterdam
26			Weeber		Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder c.v.				

2.2 Beantwoording zienswijzen.

Nr 1	Zienswijze Gasunie Groningen		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
1.1.	Verbeelding De ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding is niet correct weergegeven. Reclamant verzoekt om de ligging correct weer te geven.	De toegestuurde leiding(gegevens) worden verwerkt op de verbeelding.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast

Nr 2	Zienswijze GAIA Wesland		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
2.1.	In de planbeschrijving staat op pag. 18 dat Bauhaus tevens het voeren van een nevenassortiment wordt toegestaan, waarbij ten hoogste 20% van de totale vloeroppervlakte mag worden aangewend voor de verkoop van een nevenassortiment met een maximum van 500 m ² . De regeling voor nevenassortimenten en zo brancheervaging, dat ruimtelijke negatieve effecten kan hebben voor reguliere detailhandel binnen de centra te voorkomen. Echter: Bauhaus verkoopt in feite al het denkbare (zie de beschrijvingen op de site), zodat niet valt in te zien waarom op 500 m ² een "nevenassortiment" verkocht mag worden.	Voor het perceel van Bauhaus is een bestemming bedrijventerrein opgenomen met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1". Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk bij perifere detailhandel. De regeling voor nevenassortimenten is bedoeld om grenzen te stellen aan de aard en omvang van nevenassortimenten en zo brancheervaging, dat ruimtelijk negatieve effecten kan hebben voor reguliere detailhandel binnen de centra, te voorkomen. Zodoende zijn nevenassortimenten – in overeenstemming met de verordening – beperkt tot 20% van het bruto vloeroppervlak, met een maximum van 500 m ² .	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.2.	Opvallend is dat Bauhaus zelf aangeeft dat iedere winkel minimaal 40.000 m ² aan oppervlakte dient te hebben. Gevreesd moet worden dat op termijn uitbreiding zal komen. Voorts zal de verkeersoverlast van de komst van een Bauhaus aanzienlijk zijn. Dit terwijl de verkeersstructuur gebaseerd is op bedrijvigheid en wonen. Gewezen moge worden onder meer naar pag. 8 van de planbeschrijving bij het onderhavige ontwerp: " <i>Bij de aanvang van de activiteiten gaat het vooral om lichte vormen van bedrijvigheid, in handel en transport, aangevuld met zakelijke dienstverlening</i> " en " <i>Ook wordt veel aandacht besteed aan de architectuur van de bebouwing en aan de inrichting en verzorging van de openbare ruimte</i> ".	In het bestemmingsplan is de maximale bouwmogelijkheid bepaald. Daarbij is een uitbreiding van het Bauhaus in de toekomst slechts in ondergeschikte mate mogelijk. Een meer dan verdubbeling van het vloeroppervlak past niet binnen dit bestemmingsplan	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3.	Op pag. 20: " <i>Artikel 2.1.4 lid 3 uit de Verordening Ruimte geeft aan dat een bestemmingsplan voor gronden buiten de bestaande winkelconcentraties geen nieuwe detailhandel mogelijk mag maken, behalve detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, etc.</i> " Dit is de zogenaamde PDV-regeling. Het onderhavige gebied Harnaschpolder is niet aangewezen als een PDV-locatie. En " <i>Voor zover de detailhandel als bedoeld onder sub D, E en F een omvang heeft van meer dan 1.000 m² b. v.o. moet de ontwikkeling in overeenstemming zijn met de regionale visie detailhandel en moet zijn aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. REO-advies is daarbij nodig en zo nodig ook een DPO.</i> "	PDV was al mogelijk in het geldende en vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan, alleen de plek is verschoven. Het gaat erom dat middels een DPO en REO-advies is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Bovendien is onderbouwd dat er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.4.	De Bauhaus-vestiging is strijdig met de regionale visie detailhandel die geen ruimte meer laat voor dit soort grootschalige winkels waar in feite alles te koop is. Niet aangetoond is dat er geen ontwrichting is van de voorzieningenstructuur en ook geen advies is ingewonnen van de Regionaal Economisch Overleg (REO). In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een formele ontheffing van de Verordening Ruimte wordt aangevraagd. Blijkbaar wordt erkend dat strijdigheid aanwezig is met de verordening. Reclamant constateert dat in ieder geval ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan van Harnaschpolder Noord een dergelijke ontheffing nog niet aanwezig is. Overigens zal reclamant een eventueel ontheffingsbesluit van de Provincie aanvechten. Zolang een dergelijk ontheffingsbesluit nog niet onherroepelijk is, mag natuurlijk niet alvast vooruit gelopen worden daarop in een bestemmingsplan zoals het onderhavige. Reeds om die reden zal het bestemmingsplan door uw Raad niet vastgesteld kunnen worden.	Bauhaus kan worden aangemerkt als PDV vestiging en is in het bestemmingsplan opgenomen in overeenstemming met de Visie Ruimte en Mobiliteit. De ontheffing van de verordening heeft uitsluitend betrekking op GDV vestigingen. Dit is dus niet van toepassing in deze situatie Wij hebben een advies van Regionaal Economisch Overleg (REO) en een Distributieplanologisch onderzoek (DPO) waarin de mogelijke ontwrichting van de markt is beoordeeld. Een ontheffing is in dit geval niet nodig, zodat de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.5.	Reclamant constateert dat er geen enkel onderzoek heeft plaatsgevonden naar de te verwachten verkeersstromen die de komst van een Bauhaus met zich mede brengt. Dit geldt temeer nu	De verkeerseffecten van de nieuwe bestemmingen in het gebied zijn onderzocht. Bovendien is het maximum oppervlak aan volumineuze detailhandel ten opzichte van	Zienswijze deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

	de uitgang van het parkeerterrein zoals Bauhaus dat wil aanbrengen recht tegenover de lus in de Harnaschdreef is en recht tegenover de ingang tot Vrij-Harnasch waar de bedrijfsgebouwen van reclamant gelegen zijn. Dit geeft verkeerskundige problemen en daarop is de inrichting van het gebied niet gebaseerd destijds. Dit geldt temeer nu het busstation dat zich aan de Harnaschdreef bevindt er nu al toe leidt dat er vaak sprake is van stagnatie van het verkeer nu de bussen op de Harnaschdreef zelf stil blijven staan. Geen cijfers worden overgelegd van bezoekersaantallen die Bauhaus normaliter genereert. Uitgaande van de ervaringen elders zal duidelijk zijn dat er een gigantische drukte verwacht wordt, vooral in de weekenden.	het geldende bestemmingsplan verminderd. Als gevolg hiervan is de verwachte verkeersgeneratie in dit gebied minder groot. Kenmerkend voor dit type bedrijven is toename van bezoek aan het eind van de middag en avond en in de weekenden. Dit is dus anders dan de verkeersstromen die bedrijven gedurende de dag genereren. Bovendien geldt ook voor sommige type bedrijven dat deze een verkeersaantrekkende werking hebben. De druk in de weekenden is dan ook zeer goed op te vangen. Een aanvullende verkeerskundig kruispuntonderzoek heeft plaatsgevonden. De conclusies worden in de toelichting verwerkt.	
2.6.	Reclamant verzet zich dan ook tegen de bestemming van dat deel van Vrij-Harnasch. Daarbij komt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen te weinig is en parkeren op de openbare weg en zelfs op het bedrijfsterrein van reclamant zelf tot de mogelijkheden zal gaan behoren. Uitgaande van het nieuwe beeldkwaliteitsplan dient uiteraard enkel op eigen terrein geparkeerd te worden, doch gezien de geringe hoeveelheid parkeerplaatsen op het Bauhausterrein moet gevreesd worden dat voor wat betreft het parkeren een chaos gaat ontstaan	Inderdaad stelt reclamant terecht dat parkeren bij alle bedrijven op eigen terrein dient plaats te vinden. Dit is in het Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Harnaschpolder" vastgelegd. Dit geldt dus ook voor de vestiging van Bauhaus. De parkeervoorziening van Bauhaus is getoetst aan de nota Parkeernormen. Bauhaus voorziet in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Aanvullende maatregelen buiten het eigen terrein zijn niet voorzien. Op basis van deze cijfers zijn parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw voorzien voor personeel en aan de voorzijde voor bezoekers van de bouwmarkt. In de huidige plannen zijn 367 parkeerplaatsen voor en 138 parkeerplaatsen achter de bouwmarkt voorzien.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.7.	In het vigerende bestemmingsplan was natuurlijk detailhandel volumineus gepland op de strook grond tussen de Sionsdreef en de afvalwaterzuivering. Die locatie is veel kleiner en was enkel geschikt voor een kleinere winkel, terwijl voorts de ontsluiting beter zou zijn dan nu voorzien is met betrekking tot Bauhaus. Ten onrechte wordt in het ontwerpbestemmingsplan het zo gepresenteerd alsof er	In het geldende bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord uit 2013 is voor de locatie ten noorden van de Sionsdreef een mogelijkheid voor bouwmarkt. De aanduiding PDV (2 bouwmarkten) zat op VH1-C en VH2-D met een maximaal totaal te bebouwen oppervlak van ongeveer 30.000 m2. In het ontwerp bestemmingsplan bedraagt het oppervlak	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	sprake zou zijn van een gelijke uitruil voor het schrappen van de aanduiding detailhandel volumineus in de zone tussen de Sionsdreef en de afvalwaterzuivering en het creëren van de komst van de bouwmarkt ten zuiden van de betreffende zone.	voor de bouwmarkt (inclusief tuincentrum en drive inn) ongeveer 19.000 m2. Er is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dus geen sprake van uitbreiding van het vloeroppervlak aan bouwmarkten.	
2.8.	Voorts is reclamant tegen de komst van het geplande tankstation op de hoek Peuldreef-Sionsdreef. Gevolg van het intekenen van een dergelijk tankstation is dat er een veiligheidszone wordt vastgelegd op de plankaart welke zone zich ook uitstrekt over het bedrijfsterrein van reclamant. Reclamant verzet zich met klem tegen de vestiging van een benzineverkooppunt op de hoek van de rotonde.	Het verkooppunt motorbrandstoffen op de hoek Peuldreef-Sionsdreef is overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Volgens de huidige wetgeving is een dergelijke functie geen BEVI inrichting. In verwachting dat de wetgeving op dit punt wijzigt is een uitvoerig onderzoek op gebied van milieu en veiligheid uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is een zonering op de plankaart opgenomen. Deze zonering bepaalt met name de personendichtheid in dat gebied.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.9.	Een ander bezwaar is de komst van een hotel en kantoor in de zogenaamde vastgoedzone. Volgens reclamant bestaat in Midden-Delfland geen behoefte aan een hotel en onderbouwing van behoefte ontbreekt. Hetzelfde geldt voor zelfstandige kantoorruimtes.	Plannen voor een hotel en specifiek kantoor zijn nog onvoldoende bekend om in dit bestemmingsplan te worden gehandhaafd. Deze worden uit het ontwerpplan verwijderd. De bestemming op dit perceel ten aanzien van horeca blijft wel gehandhaafd.	Bestemmingsplan wordt hierop aangepast
2.10.	Het bestemmingsplan voorziet voorts in de uitbreiding van MeeGaa. Blijkbaar is het de bedoeling dat MeeGaa uitbreidt en ook wederom gaat uitwegen naar de Harnaschdreef. Ook hiervoor zijn geen onderzoeken naar de verkeersbewegingen gedaan. Reclamant verzet zich tegen de voorziene bestemming voor het terrein van Meegaa omdat van oorsprong de Harnaschpolder ontwikkeld is voor de nieuwe gebieden en niet voor uitbreidingen zoals thans voorzien. Hetzelfde geldt voor de strook tussen MeeGaa en Bauhaus. In paragraaf 11 op pagina 16 van de toelichting van het plan staat dat er momenteel concrete plannen zijn voor de herontwikkeling van de gemengde zone. Welke ontwikkelingen zijn voorzien. Bestaat hier niet het gevaar dat deze strook uiteindelijk gebruikt zal gaan worden voor de uitbreiding van Bauhaus tot de gewenste minimale oppervlakte van 40.000 m2.	In de plannen is altijd voorzien in een ontsluiting van MeeGaa Substrates op de Sionsdreef. Het bestemmingsplan voorziet net als de voorgaande bestemmingsplannen in een verkeersbestemming ter plaatse. Dit staat los van de feitelijke verkeersafwikkeling. Meegaa Substrates is een bestaand bedrijf dat mede op basis het geldende bestemmingsplan is bestemd. Ook in het geldende bestemmingsplan was een uitbreiding opgenomen. Het gebied tussen Bauhaus en Meegaa heeft de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn enkele percelen opgenomen voor de bouw van een woning.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.1.1.	Reclamant maakt voorts bezwaar tegen de bestemming "Bedrijventerrein 2" voor het perceel gelegen naast de rotonde en welk perceel een driehoeksvorm kent. In de bestemmingsomschrijving van B2 worden teveel mogelijkheden vermeld. Op dat perceel hoort geen detailhandel mogelijk te zijn, kantoor, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, zelfstandig kantoor. Deze planomschrijving is veel te ruim. Dit perceel had de normale bedrijventerreinbestemming dienen te krijgen. De bestemmingen detailhandel, kantoor is ook strijd met de Verordening Ruimte van de Provincie.	In het geldende bestemmingsplan had het perceel de bestemming "Bedrijventerrein" met de functieaanduiding Volumineus. In het voorliggende bestemmingsplan zijn meer bestemmingen opgenomen. Voor alle nieuwe stedelijke functies dient de ladder doorlopen te worden zoals in de toelichting van het bestemmingsplan.	Bestemmingsplan wordt hierop aangepast
2.1.2.	Voorts verzet reclamant zich tegen de bouwhoogte van 16 meter. Reclamant gaat daar absoluut niet mee akkoord en wenst dat aan het betreffende perceel een bedrijventerrein bestemming gegeven wordt zoals bedoeld en beschreven in artikel 5 van de planvoorschriften. Het vigerende bestemmingsplan kende voor dat perceel een veel beperktere .	In het geldende bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2013 is de maximale hoogte voor het betreffende perceel 16 m. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden Harnaschpolder Noord fase 1" was sprake van een gemengde hoogte nl 7 m en 16 m. De hoogte van 16 m mocht in het uitwerkingsplan een maximale diepte van 30 m hebben. Door de driehoekige vorm van het perceel is bij het geldende bestemmingsplan uitgegaan van totaal 16 m. Deze hoogte is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.1.3.	Reclamant maakt ook bezwaar tegen de bestemming "bedrijfafvalwaterzuivering". De bestemmingsplanvoorschriften zijn wel erg vaag en ruim en geven in feite aan de huidige exploitant de volledige vrije hand om haar bedrijfsactiviteiten te wijzigen. In het bestemmingsplan hadden moeten worden vastgelegd de huidige activiteiten zoals die verricht worden in de huidige bebouwing en deze hadden deugdelijk ingetekend moeten worden op de plankaart. Ten onrechte is dat niet geschied. Vorenstaande geldt temeer nu een deel van de inrichting is komen te liggen binnen de veiligheidszone van het benzinestation. In dit verband zij erop gewezen dat reclamant constateert dat de exploitatie van de afvalwaterzuivering	In het geldende bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013 is de Afvalwaterzuivering ook als zodanig bestemd. De regeling die daarvoor is opgenomen is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Bij de berekening van de veiligheidszone is uitgegaan van de bestemming Afvalwaterzuivering. De zaken die via het bestemmingsplan worden geregeld zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming is niet ruimer dan de geldende of die in het verleden.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	nog steeds geregeld tot stankklachten leidt. Uiteraard is dit geen kwestie van het bestemmingsplan, maar van de milieuvergunningen die in het verleden verstrekt zijn en de naleving en handhaving daarvan. Echter de wijze van bouwen moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd en dat moet op een deugdelijkere wijze geschieden dan thans het geval is. De strook grond tussen de Sionsdreef en de afvalwaterzuivering dient een meer concrete bestemming te bevatten. De nu gegeven bestemming is te ruim en geeft absoluut geen zicht op wat er precies gaat komen. Appellante verzet zich daar dan ook tegen en wenst dat er een concrete bestemming gegeven wordt aan de betreffende strook en niet zoals nu dat in feite alles mogelijk is.		
2.14.	Tenslotte kan reclamant zich niet verenigen met de milieucategoriebeperking zoals deze blijkbaar is aangebracht op de plantekening voor haar eigen bedrijfsterrein en ook voor het achterliggende bedrijfsterrein langs de Vrij-Harnasch. De lijn zoals die is aangebracht door het perceel betekent waarschijnlijk dat daar de grens ligt van een andere milieucategorie. Niet valt in te zien waarom die lijn daar gelegd is en ook op geen enkele wijze wordt op de plankaart uitgelegd waarom die lijn getrokken is. Reeds in zoverre dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Niet valt in te zien waarom niet voor het gehele perceel dezelfde milieucategorie kan gelden. Dit geldt toch voor de bedrijfsterreinen aan de andere zijde van de Harnaschdreef.	De milieucategorie uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen. Ten opzichte van het voorgaande Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden Harnaschpolder Noord fase 1 geldt een hogere milieucategorie. In het ontwerp bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord 2014" is de milieucategorie gebaseerd op de omliggende bestemmingen. Om die reden sluit de begrenzing van milieucategorie 2 en 3.1 aan bij de aangrenzende woonbestemming langs de Lookwating.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr 3	Zienswijze Barents Krans Advocaten		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
3.1.	Reclamant meldt dat op 18 februari 2010 een vergunning is verleend door de Minister van Verkeer en Waterstaat op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken voor het maken en behouden van een motorbrandstoffenverkooppunt op de verzorgingsplaats Peuldijk West aan de westzijde van de rijksweg A4 te Schipluiden. In het Ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de verzorgingsplaats Peuldijk West aan de westzijde van de rijksweg A4 te Schipluiden geen motorbrandstoffenverkooppunt mogelijk gemaakt. Ter plaatse is de enkelbestemming 'Verkeer-Rijksweg' opgenomen. Anders dan aan de oostzijde, ter hoogte van verzorgingsplaats Peuldijk Oost, ontbreekt de 'functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Reclamant verzoekt dan ook het Ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de zin dat ook aan de westzijde van de rijksweg A4 een functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg wordt opgenomen.	Door het ministerie van Rijkswaterstaat worden mogelijkheden voor vestiging van benzineverkooppunten uitgegeven. Dit staat echter los van de omgevingsvergunningen die bij de gemeente moeten worden aangevraagd. In dit geval was de mogelijkheid die het ministerie heeft geboden bij de gemeente niet bekend. Bovendien is tot op heden geen aanvraag bij de gemeente ingediend. De locatie is geschikt voor de vestiging van een verkooppunt motorbrandstoffen. Om die reden kan het verzoek in het bestemmingsplan worden overgenomen. De regeling wordt gelijk aan de vestiging aan Peulwijk Oost die eveneens in dit bestemmingsplan is opgenomen. In het bestemmingsplan wordt ook aan Peulwijk West een functieaanduiding opgenomen.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nr 4	Zienswijze Belangenvereniging van bewoners en eigenaars Harnaschpolder		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
4.1.	Reclamant stelt zich op het standpunt dat het ontwerp bestemmingsplan leidt tot een verslechtering van woonomgeving. Men is van mening dat het lijkt dat het plan is aangepast aan alle mogelijke wensen van (potentiële) bedrijfseigenaren. Hierbij worden met name genoemd:: • De in 2013 reeds ingezette wijziging van woon-werkkavels ten noorden van de Lookwatering naar de mogelijkheid tot enkel bedrijven is omgezet in het toestaan van een grote bouwmarkt voor Bauhaus. Het groene en recreatieve karakter van de Woudselaan wordt hiermee nog verder aangetast en het woongenot van met name de woningen in Buurtschap Harnas Molen aanzienlijk verkleind. • Het vergroten van de zone Waterstaat-Waterkering wat restricties geeft aan bouwmogelijkheden. • Het toestaan van hogere milieu categorieën in aanzienlijke delen van het plangebied. • Het toestaan van grotere en meer reclamemasten. • Het toestaan van detailhandel waaronder volumineuze detailhandel waarmee bedoeld wordt "branches als woninginrichting, boten, auto's, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair. Deze detailhandel zal zorgen voor een aanzienlijke toename van (sluip)verkeer. • Het toestaan van een hotel en kantoren met de daar bijbehorende	Een deel van de aanpassingen zijn vorig jaar bij de vaststelling van het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013 vastgelegd. Hierbij is rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen. • Voor de woon-werkkavels langs de Lookwatering onvoldoende belangstelling. Bovendien was dit slechts een deel van de mogelijkheden die de bestemming Gemengd mogelijk maakte. De bestemming Gemengd is in 2013 buiten het bestemmingsplan gelaten. Bij de nadere planontwikkeling is op deze locatie de mogelijkheid voor een bouwmarkt (Bauhaus) opgenomen. De bestemming Groen en water aan de kant van de Lookwatering dragen bij aan behoud van het groene karakter langs de Woudselaan. • De zone waterstaat-waterkering is gebaseerd op de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland; • In het bestemmingsplan zijn de milieucategorieën uit het nu geldende bestemmingsplan overgenomen. Daar waar mogelijk is een lagere categorie opgenomen. • Het aantal masten is in het ontwerp bestemmingsplan gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Wel is nu sprake van één mast voor algemene commerciële doeleinden. De hoogte is max 40 m in plaats van 25 m in het geldende plan;	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	toename van verkeer. • Het toestaan van een multifuel tankstation met een risicozone die zich uitstrekt tot in huidige woningen aan de Lookwatering en Hadrianuslaan.	• Volumineuze detailhandel (PDV) was ook al in het geldende plan opgenomen. Volumineuze detailhandel (GDV) wordt uit het plan verwijderd. • Voor een hotel en kantoorfunctie is een ontheffing van de Provincie nodig. Deze is nog niet aangevraagd. Op het moment dat de plannen voor deze functies concreter zijn wordt een aanvraag ingediend. Nu uit het bestemmingsplan verwijderd. • De zonering rond het multifuel tankstation heeft betrekking op de personendichtheden. Dit levert geen beperking voor de woningen aan de Lookwatering.	

Nr 5	Zienswijze		
	T. Kleijweg Woudselaan 22 Den Hoorn		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie/WIE
5.1.	Hierbij maakt reclamant formeel bezwaar tegen het opgenomen persoonsgebonden gebruik van de loods aan de Woudselaan 22 in Den Hoorn in het nieuwe bestemmingsplan Harnaschpolder Noord. Daarnaast dient de bestemming water van de bestaande vijver verwijderd te worden van de plankaart	In de huidige situatie is een gebouw met een oppervlakte van ca. 350 m2 aanwezig. Deze staat in het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming Groen. Daarmee in strijd met de bestemming. Reclamant heeft verzocht het gebouw te mogen gebruiken ten behoeve van de woonbestemming. De maximum oppervlakte van bijgebouwen binnen de bestemming bedraagt 50 m2. Een gebouw met een oppervlakte van 350 m2 past daar niet binnen. Een specifieke bestemmingsregeling voor deze locatie is aanvaardbaar. De omvang van het perceel met de bestemming wonen is groot en er is een groot bijgebouw aanwezig. Een gebouw met een oppervlakte van 350 m2 leidt op termijn tot ander bedrijfsmatig gebruik dat op deze locatie onwenselijk is. De ligging van het perceel is zo specifiek dat een groter oppervlakte dan 50 m2 ruimtelijk ingepast kan worden. Daarbij is een maximum oppervlakte van 150 m2 behorend bij de woonbestemming aanvaardbaar. In eerdere tekeningen stond extra water getekend rondom de bestaande vijver en/of was in de bestaande vijver de aanduiding "water" opgenomen. Het is de bedoeling dat zijn bestaande vijver niet wordt	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

		vergroot en dat het te compenseren water wordt gegraven tussen de woning en het bedrijfsperceel. In de bestaande vijver dient de aanduiding "water" niet te worden opgenomen.	
5.2.	Door de gemeente en het Bedrijvenschap is betreffende de loods voorgesteld dat er 150m² van de bedrijfsruimte positief bestemd wordt en derhalve kan blijven en vernieuwd worden. Privé van de loods voor ons en onze rechtsopvolgers wordt daarmee mogelijk gemaakt. Ondergetekende overweegt met dit voorstel in te stemmen onder voorwaarde dat de sloopkosten van de 200 m² schuur en de aanheerkosten voor rekening van de gemeente het Bedrijvenschap komen	Een aantal uitwerkingsaspecten dienen in onderling overleg tussen de heer Kleijweg en het Bedrijvenschap te worden geregeld. Dat staat los van de bestemmingsplanmogelijkheden die nu aan de orde zijn.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr 6	Zienswijze Van Drielen Noordhoornseweg 43		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
6.1.	Reclamant heeft eerder overleg gehad naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft bezwaren tegen het bestemmingsplan gegrond verklaard heeft. Daaruit is een ontwerpbestemming voor de Noordhoornseweg 43 gekomen, waar reclamant het totaal niet mee eens is. Het bestemmingsplan wat nu ter inzage ligt, is hetzelfde wat ons eerder is voorgelegd waardoor de bezwaren tegen dit plan ook hetzelfde zijn gebleven.	Reclamant heeft in het verleden een aanvraag ingediend voor de vestiging van een bedrijf in afwijking van het bestemmingsplan. Daarvoor is een bouw aanvraag ingediend. De Raad van State heeft de gemeente de opdracht gegeven om een besluit te nemen over de aanvraag. De bouw aanvraag is in het ontwerp bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 opgenomen. Wel zijn er beperkingen opgelegd in verband met milieuwetgeving. In essentie is het verzoek van reclamant opgenomen namelijk een bedrijfswoning met bedrijf.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
6.2.	De gemeente Midden-Delfland had eerder de locatie een woonbestemming gegeven. Daarin zouden reclamant mee willen gaan als het nieuwe bestemmingsplan toelaat: - 2 woningen - Het afbouwen van de schuur volgens bouw aanvraag 08-11-2006. De huidige situatie zou moeten worden gedoogd tot de 72-jarige eigenaar zijn werkzaamheden beëindigd.	In het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013 had het perceel een bestemming "Wonen". Tot in beroep heeft reclamant aangedrongen op een bestemming "Bedrijventerrein". Door de ligging van het perceel in de Molenbiotoop en op korte afstand van een woonbestemming waren hier beperkingen aan. Bovendien is een algemene bedrijfsbestemming op deze locatie ruimtelijk ongewenst in verband met bereikbaarheid, ligging aan de Zweth. Nu verzoekt reclamant in plaats van een bedrijf een tweede woning op het perceel. De beperking van de molenbiotoop en de hoeveelheid bestaande (deels illegale) bebouwing zijn aanleiding om geen rechtstreekse woonbestemming op te nemen.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

		Meewerken aan een extra woning is alleen denkbaar als er kwaliteitswinst is te bereiken. Dit kan door sanering van alle op het perceel aanwezige bebouwing en het opstellen van een groenplan. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen kunnen aan een tweede woning voorwaarden worden opgenomen.	

Nr 7	Zienswijze Delfluent Services B.V.		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
7.1.	Op de plankaart is een 'geurcontour afvalwaterzuivering' opgenomen. Binnen deze contour mogen er geen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht. Reclamant vraagt zich of waar de locatie van deze contour op gebaseerd is. Moet de geurcontour niet worden vergroot in verband met de toekomstige uitbreiding van de AWZI aan de zuidzijde?	Er is een bestuurlijk convenant Harnaschpolder d.d. 22 december 1997. Het convenant is ondertekend door: het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, provincie Zuid-Holland, gemeente Schipluiden, en het Hoogheemraadschap van Delfland. Algemeen uitgangspunt van dit convenant is dat de AWZI-Harnaschpolder buiten de terreingrens geen objectieve belemmeringen mag veroorzaken voor de bedrijfsvoering van bedrijven c.q. voor de vestiging van nieuwe woningen in de Voordijkshoorn en de Harnaschpolder. De geurcontour is gebaseerd op de huidige bedrijfsvoering. Bij de realisatie van de AWZI is in een overeenkomst vastgelegd dat de geurzone binnen de eigendomsgrenzen van de AWZI dienen te worden gehouden. Gelet op de aangegeven geurcontour zijn maatregelen noodzakelijk. De geurcontour wordt op de verbeelding in het bestemmingsplan aangepast aan de gemaakte afspraken.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
7.2.	Op basis van artikel 29.3.1 sub b is het college bevoegd om de geurcontour afvalwaterzuivering te verkleinen of te verwijderen. Om de belangen van het Hoogheemraadschap van Delfland en de drijver te waarborgen verzoeken wij bij zowel punt 1 als punt 2 van dit artikel de voorwaarde toe te voegen dat van die bevoegdheid	Zie voor beantwoording 7.1	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	uitsluitend gebruik kan worden gemaakt op verzoek van het Hoogheemraadschap van Delfland en/of de drijver.		
7.3.	Een deel van de 'veiligheidszone — invloedsgebied' ligt over het terrein van de AWZI. Om het groepsrisico te beperken geldt voor het gehele invloedsgebied een maximum aan het aantal personen dat in de dag- avond- en nachtperiode binnen dit gebied aanwezig mag zijn. Dit maximum is in bijlage 3 van de regels vastgelegd. Hierin zijn geen werknemers van de AWZI opgenomen. Dat terwijl er wel degelijk dagelijks mensen werkzaam zijn binnen het invloedsgebied. Dit dient dan ook te worden opgenomen in de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone — invloedsgebied' en in de berekening van het risico. Ook de toekomstige uitbreiding van de AWZI aan de zuidzijde dient te worden meegenomen.	Het maximeren van het aantal personen binnen een gebied is ruimtelijk relevant met het oog op de beperking van de hoogte van het groepsrisico. Bij het uitvoeren van een QRA wordt uitgegaan van het verblijf van personen gedurende de dag- avond en/of nacht. Hierbij wordt uitgegaan van het verblijf van deze personen gedurende het hele jaar. Het verblijf van personen gedurende een kortere periode wordt als een evenement gemodelleerd. Hierbij moet het om een groep mensen van enige omvang gaan die gedurende enige tijd op een locatie verblijft. De planregel heeft niet tot doel om achteraf het aantal aanwezige personen te reguleren. Het beoogt, bij de uitgifte van grond door de gemeente, te voorkomen dat personeelsintensieve bedrijven zich vestigen binnen het invloedsgebied van het LNG-tankstation. Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
7.4.	Voor de goede orde wijst reclamant er op dat u op blz. 103 van de toelichting het terugbrengen van de geuremissie van de zuivering niet correct beschrijft. Er staat dat deze is teruggebracht van 208.106 tot 170.106 ouE/h. Daar moet staan van 208×10^6 tot 170×10^6 ouE/h.	De schrijfwijze zoals opgenomen in deze paragraaf is direct afkomstig van de gebruikte geurrapportage. Om meer duidelijkheid te geven zal de schrijfwijze worden aangepast in : 208×10^6 tot 170×10^6 ouE/h	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
7.5.	Op pagina 104 wordt gesteld dat de frequentie van emissie door vacuümwagens en de grootte van emissie door slibtransport worden beperkt. Reclamant vraagt zich af waar dit toekomstperspectief op gebaseerd is. Noch de drijver, noch het Hoogheemraadschap kunnen voor deze ontwikkeling instaan. Reclamant acht het daarom ongewenst dat deze zinsneden in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen.	Emissies naar de buitenlucht door vacuümwagens/slibtransport ontstaan bij het lossen van de vracht. Dit lossen gebeurt normaliter in pandig onder gecontroleerde omstandigheden. Emissies naar de lucht anders dan over de ontgeuringsinstallatie zijn niet wenselijk/vergund. Bij deze tekst in de toelichting zijn wij uitgegaan van de huidige geldende milieuvergunning voor de AWZI en de	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

		normen opgenomen in het Activiteitenbesluit en de erbij behorende activiteitenregeling. Tijdens de procedure tot de huidig geldende WABO-vergunning (PZH-2011-299108528) voor de afvalwaterzuivering is uitvoering aandacht geschonken aan het aspect geur. In het verleden zijn er veel klachten over geuroverlast geweest. Door het nemen van maatregelen is het aantal klachten afgenomen. Dit onderdeel wordt in de toelichting opgenomen.	
7.6.	Het Hoogheemraadschap wil in de toekomst de AWZI aan de zuidzijde uitbreiden. Binnen het ontwerp bestemmingsplan is dit ook mogelijk. Op dit moment voldoet de AWZI aan de belasting van geur en geluid op gevoelige objecten. Door een uitbreiding van nieuwe bedrijven aan de zuidzijde van de AWZI neemt de belasting op de omgeving van met name het geluid toe. Hierin is de toekomstige uitbreiding van de zuivering niet meegenomen. Deze dient wel meegenomen te worden. Door de cumulatie van belasting kan het anders moeilijker worden voor de AWZI om een milieuvergunning te krijgen voor de uitbreiding. Dit kan tot gevolg hebben dat het bedrijf op slot komt te zitten.	Toekomstige ontwikkelingen wordt afzonderlijk beoordeeld. Daarover kan in het kader van dit bestemmingsplan geen uitspraak worden gedaan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
7.7.	Op dit moment zijn er formeel geen "concrete plannen" voor de realisatie van de toekomstige uitbreiding. Toch willen wij u erop wijzen dat het in het belang is van de hele gemeenschap, om wel als zodanig rekening te houden met het terrein. In het verleden is met grote moeite een locatie voor de waterzuivering gevonden. Er is geen inbreiding mogelijk dus in de toekomst zal het terrein gegarandeerd door het Hoogheemraadschap in gebruik worden genomen. Nogmaals, dit is van groot gemeenschappelijk en infrastructureel belang.	Toekomstige ontwikkelingen wordt afzonderlijk beoordeeld. Daarover kan in het kader van dit bestemmingsplan geen uitspraak worden gedaan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
7.8.	Ten slotte merken wij op dat dit nieuwe bestemmingsplan op geen	Dit wordt in de toelichting op het bestemmingsplan	Zienswijze gegrond

	enkele wijze de bestaande rechtspositie van het Hoogheemraadschap en de drijver op welke wijze dan ook benadeelt c.q. zal benadelen. Wij hechten er aan dat zulks in de toelichting van het bestemmingsplan, door de gemeente wordt verwoord	opgenomen.	Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nr. 8	Zienswijze Roozemon Dijkshoornseweg 215 Den Hoorn		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
8.1.	Door het opnemen van additionele lintbebouwing aan de Dijkshoornseweg wordt het wonen in het groen, zoals beoogd in de structuurvisie onnodig schade aangedaan. Daarnaast geeft deze additionele lintbebouwing extra verrommeling hetgeen niet beoogd wordt volgens de gebiedsvisie van dit gebied. De mogelijkheid voor lintbebouwing in combinatie van twee onder een kap woningen is ongewenst. Ook op deze plaats zou deze vrijstaande bouwstijl "wonen in het groen" terug moeten komen.	De lintbebouwing sluit aan bij andere delen van de Dijkshoornseweg . Het gaat bovendien om een relatief geringe blok lengte van maximaal 6 woningen. Opnemen van twee onder een kap lijkt weliswaar op een verdichting van het gebied. Het maximum aantal woningen garandeert echter een maximum bouwoppervlak. Juist door toepassing van twee onder een kap woningen wordt het onbebouwde deel minder versnipperd. De tuin komt bij de woningen in dat geval aan één zijde. Bij vrijstaande woningen wordt het groen verdeeld aan weerszijden van de woning.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.2.	Dit gebied vraagt om eenzelfde opzet als de Harnasmolen en het veld Ecozone (langs de Kastanjewetering) met gezien de omliggende bebouwing een ruimte opzet, verplichte groene erfafscheidingen en geen grote hoogte van de vrijstaande bebouwing. Ook de hierin opgenomen verplichte afstand van alle bebouwing tot de erfgrans van minimaal 5 meter van bijgebouwen is wenselijk.	Een groot deel van het plangebied heeft een vergelijkbare regeling als die van Harnasmolen. De onderlinge afstanden en inhoud van woningen is vergelijkbaar. Ook de regeling voor bijgebouwen is gelijk. Een verschil met de woning in de Harnasmolen is het feit dat er bij het perceel al een deel water is voorzien. Dit maakt dat de regels daarop zijn afgestemd.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.3.	Het belang van deze kwaliteit is nog groter dit gebied rondom de look is een kenmerkend onderdeel van de oude Hollandse Harnaschpolder. De monumentale bebouwing is al terug te vinden op de kaarten van Cruquius. Voor een gemeente die erfgoedbeleid belangrijk vindt, is de aandacht voor dit historische deel van de look en het hierbij behorende gemeentelijke monument Dijkshoornseweg	Uitgangspunt voor de woningbouwlocatie is een kleinschalig en open bebouwing. Bij de uitwerking van bouwplannen bestaat aandacht voor de inpassing in de omgeving.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	215 bedroevend		
8.4.	In de ROB Dijkshoornseweg 217 staat dat ophoging van het gebied noodzakelijk is. Er zijn andere oplossingen die zorgen dat de grondwaterstand geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen. Door ophoging zou de grondwaterstand kunnen stijgen en vind er, als er geen additionele maatregelen genomen worden afvoer van water plaats naar het laaggelegen gebied rond Dijkshoornseweg 215. Dat kan niet de bedoeling zijn, is onrechtmatig en geeft een hogere waterbelasting voor dit pand tot gevolg. Het aangrenzende perceel betreft een gemeentelijk monument welke door de ouderdom al vrij laag gelegen is. Gelieve hier adequate aandacht voor te geven in het definitieve bestemmingsplan.	De ophoging van het gebied gebeurt overeenkomstig civieltechnische randvoorwaarden van de gemeente. De mate van ophoging wordt door diverse factoren bepaald en zal niet leiden tot grote verschillen met de directe omgeving. Het vastleggen van grondwaterstanden is niet mogelijk in een bestemmingsplan. Het aspect water is met het Hoogheemraadschap besproken en beoordeeld.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.5.	Het gebied rond de Dijkshoornseweg, gebied nr. 6 is de verbinding tussen de ecozone van de Kastanjewetering en Het Scharnier. Het staat pal langs de Lookwatering en is een prachtig stukje landelijk dorpsgezicht. We begrijpen dan ook niet dat de bouwhoogtes en bebouwingspercentages in dit gebied hoger mogen zijn. We vinden dat in dit gebied dezelfde of lagere bouwhoogtes en bebouwingspercentages moeten gelden als voor dan in het Scharnier en de ecozone. Langs het water moet een bouwhoogte van 7 meter gelden conform de overzijde van de Lookwatering. Het is vreemd dat hier voor dit gebied hogere bebouwing is toegestaan volgens het ontwerpbestemmingsplan dan soortgelijke gebieden aan de Harnas molen. Terwijl alle bestaande bebouwing in dit gebied relatief laag is. Hierdoor is de aantasting van dit gebied onnodig groot. Gaarne deze hoogte aanpassen. Tevens valt op dat de maximale bebouwingspercentage ook hoger ligt dan in de vergelijkbare delen aan de Harnas molen, dit is ook onwenselijk. Gelieve dit ook gelijk te trekken	De goot- en bouwhoogtes voor de locatie wijken in geringe mate af van de maatvoering voor de woningen in het Scharnier. Deze zijn al vastgelegd in de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013. In de ruimtelijke onderbouwing is de goot- en bouwhoogte nader onderbouwd. Door toepassing van vrijstaande of halfvrijstaande woningen wordt ingespeeld op de overgang naar het water. De regels voor afstanden tot de perceelsgrenzen en inhoud zijn in lijn met de bouwlocaties in het Scharnier en Harnasmolen. Een hoger bebouwingspercentage is aangegeven omdat een bebouwingsvlak is opgenomen. In verband met een eenduidige bestemmingsregeling wordt de regeling in gelijk aan die voor andere W3 bestemming. Daarbij wordt rekening gehouden met de toevoeging van water dat behoort bij het perceel.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.6.	Omdat het hier een prachtig stukje landelijk dorpsgezicht is (onderdeel van de Zwethzone), vinden we dat de afstand tussen de	De afstand van de bebouwing tot het water bedraagt ca. m. Door de toename van bebouwing dient de ontwikkelaar een	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het

	bebouwing en het water (evenals omliggende woningen) 12 meter moet zijn	hoeveelheid water te compenseren. In dit verband kan worden opgemerkt dat de Lookwatering wordt verbreed.	bestemmingsplan
8.7.	In het bestemmingsplan staat "De oevers in het gebied worden uitgerust met beschoeiing." Reclamant kan zich voorstellen dat in de waterlopen die rechtstreeks aan de uitlaatzijde van het gemaal zijn verbonden een beschoeiing komt, ter voorkoming van oeverafslag. Echter, daar waar beschoeiing is kunnen de kleine waterdieren zoals b.v. jonge eendjes, padden e.d. verdrinken en amfibieën zoals salamanders, die hier wonen het land niet meer op. We willen u vragen daar waar mogelijk natuurvriendelijke oevers toe te passen en hierdoor aan uw zorgplicht voor beschermde soorten te voldoen. Niet alleen omdat dit het meest natuurvriendelijk is maar ook omdat het landschappelijk veel kwaliteit biedt.	Daar waar het mogelijk is worden natuurvriendelijke oevers toegepast. Verder zijn er op diverse locaties in de Harnaschpolder eco-duikers en eco-passages toegepast.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.8.	Bauhaus heeft voor zijn herkenbaarheid een rode dakrand. De herkenbaarheid van de zuidgevel en de oostgevel is niet nodig. Voor inpassing in de omgeving is het juist gewenst dat het gebouw niet opvalt. Kan deze opvallende gevel niet neutraler gemaakt worden?	Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan vormen het kader voor de beoordeling van bouwaanvragen. Elk bouwwerk wordt bovendien getoetst door de welstandscommissie. Elk bedrijf heeft een specifieke stijl die op alle locaties gelijk is. Dat geldt in dit geval ook voor de materiaal en kleurstelling die Bauhaus hanteert.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.9.	Uit het overleg met de bewoners blijkt de noodzaak voor voldoende groenafscherming om het massale gebouw aan de zuidzijde en de oostzijde (waar de woningen zijn gelegen) te maskeren. De aanpassing van de oude plannen van werken en wonen in het groen, naar het huidige plan voor een groot industrieterrein, is wel erg groot als er geen groendekking wordt voorzien. Gaarne in de groendekking aan zuid en oostzijde voorzien in het bestemmingsplan	In het bestemmingsplan is de bestemming 'Groen' opgenomen als overgang van de Lookwatering naar het bedrijventerrein. De locatie waar reclamant op doelt is door de ligging anders beoordeeld. Wel is aan die zijde geen bouwmogelijkheid opgenomen en is binnen de bestemming Bedrijventerrein de inrichting van buitenruimte met groen toegestaan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr 9	Zienswijze Hanegraaf en Keet Lookwatering 50		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
9.1.	Bauhaus wordt enorm groot, en zal daardoor klanten trekken uit de verre omgeving. De verkeersstromen zullen daardoor enorm toenemen. We verwachten dan ook vergelijkbare verkeersproblemen zoals bij de IKEA bij afslag Delft-Centrum of erger. Bij de IKEA wordt bij grote drukte de afrit soms zelfs afgesloten. Welke maatregelen worden er genomen om deze verkeersproblemen tegen te gaan?	De verkeersonderzoeken tonen aan dat de verwachte verkeersdruk goed kan worden verwerkt op de wegenstructuur. Wij verwachten geen IKEA toestanden. Ingang vanaf de Sionsdreef ligt voldoende ver van de rotonde af, zodat de rotonde niet verstopt zal raken.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
9.2.	Daarnaast verwachten reclamanten een toename in sluipverkeer over de Lookwatering en Woudselaan. Beide wegen zijn niet berekend op 2-richtings- verkeer. Welke verkeersbelemmerende maatregelen zullen er concreet worden genomen om het sluipverkeer tegen te gaan?	Over verkeer heeft met de bewonersdelegatie uitvoerig overleg geweest. Er worden maatregelen (knips) aangebracht om doorgaande verkeer via de Lookwatering en de Woudselaan tegen te gaan. De exacte invulling is onderwerp van gesprek met omwonenden.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
9.3.	Het parkeerterrein van Bauhaus biedt plaats voor ca. 220 auto's. Voor een dergelijk groot bedrijf is er een parkeerterrein van ca. 650 plaatsen nodig. Welke maatregelen worden er genomen om te voorkomen dat er geparkeerd wordt buiten het terrein van Bauhaus wanneer deze parkeerplaats vol is?	In totaal zijn in het bouwplan 367 parkeerplaatsen voor en 138 parkeerplaatsen achter de bebouwing van Bauhaus voorzien. De parkeervoorziening van Bauhaus is getoetst aan de nota parkeernormen. Bauhaus voorziet in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Aanvullende maatregelen buiten het eigen terrein zijn niet voorzien.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
9.4.	Bauhaus heeft voor zijn herkenbaarheid een rode dakrand. De herkenbaarheid van de zuidgevel en de oostgevel is niet nodig. Voor	Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan vormen het kader voor de beoordeling van bouwaanvragen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het

	inpassing in de omgeving is het juist gewenst dat het gebouw niet opvalt. Kan deze opvallende gevel niet neutraler gemaakt worden?	Elk bouwwerk wordt bovendien getoetst door de welstandscommissie. Elk bedrijf heeft een specifieke stijl die op alle locaties gelijk is. Dat geldt in dit geval ook voor de materiaal en kleurstelling die Bauhaus hanteert. .	bestemmingsplan
9.5.	Uit het overleg met de bewoners blijkt de noodzaak voor voldoende groenafscherming om het massale gebouw aan de zuidzijde en de oostzijde (waar de woningen zijn gesitueerd) te maskeren. Kunt u bevestigen dat dit het geval is voor zowel de zuidzijde als voor de oostzijde?	In het beeldkwaliteitsplan is een goede inpassing van het gebouw van Bauhaus in de omgeving onderbouwd. De overgang van Lookwatering naar het bedrijventerrein aan de Zuidzijde is daarin uitgewerkt en heeft geleid tot een bestemming Groen aan die kant. Door de ligging is de Oostzijde van een andere orde. Wel is er een mogelijkheid om binnen de bestemming Bedrijventerrein nadere inpassing met groen aan te brengen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
9.6.	Uitbreiding Meega: De tekst over de milieucategorie in dit gebied is zeer onduidelijk. Duidelijk moet zijn dat milieucategorie 2 voor heel Meega het maximum is omdat dit bedrijf tegen bewoond gebied aanligt!	In de voorgaande bestemmingsplannen had het bedrijf een aanduiding milieucategorie 2. In dit ontwerpbestemmingsplan is de feitelijke milieucategorie opgenomen nl 3.1. Het is echter juist om de milieucategorie 2 te handhaven. In het bestemmingsplan is namelijk opgenomen om in afwijking bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 5.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd; De milieuaspecten die aan de orde zijn hebben met name betrekking op geluid en stof. Doordat in pandig wordt opgeslagen is er geen sprake van hinder van stof. Het geluid is in het verleden onderzocht. Door de aanwezige bebouwing komt ook dit aspect overeen met de effecten	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
9.7.	3 extra zelfstandige woningen: De bouwhoogte, bebouwingspercentages, afstand tot de erfgrans	Voor de nieuwe woningen gelden dezelfde als voor de andere woningen binnen bestemming "Gemengd".	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het

	van deze woningen moet ons inziens dezelfde zijn als die voor Harnasmolen gelden. De bouwhoogte dient niet veel hoger te zijn dan de 7 meter die voor de bestaande woningen langs de Lookwatering geldt.	Dat geldt dus ook voor de bouwhoogte.	bestemmingsplan
9.8.	Verruimen aanduidingen 'overige zone- reclamemast 1 en 2: De reclame zuil van 40 meter hoogte vinden we buiten alle properties, en past niet bij een "citta slow gemeente"! Daarnaast hebben de raad en wethouders in het verleden altijd gezegd dat het een landschappelijk hoogwaardig bedrijventerrein moet worden. Reclamezuilen mogen best vanaf de snelweg worden gezien, maar reclamant wil niet dat deze zichtbaar zijn vanuit de verre omtrek en vanuit de omliggende woonwijken. Reclamant wil dan ook dat de hoogte van deze zuil/zuilen sterk wordt teruggedrongen	De positie van de reclamemast is zodanig gekozen dat omwonenden daar de minste hinder van ondervinden. Een reclamemast is onderdeel van het bedrijventerrein	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
9.9.	Dijkshoornseweg 217-217a: (Het gebied rond de Dijkshoornseweg, gebied nr. 6): Dit gebied is de verbinding tussen de ecozone van de Kastanjewetering en Het Scharnier. Het staat pal langs de Lookwatering en is een prachtig stukje landelijk dorpsgezicht. Reclamant begrijpt dan ook niet dat de bouwhoogtes en bebouwingspercentages in dit gebied hoger mogen zijn. Reclamant is van mening dat in dit gebied dezelfde of lagere bouwhoogtes en bebouwingspercentages moeten gelden als voor die in het Scharnier en de ecozone. Langs het water moet een bouwhoogte van 7 meter gelden conform de overzijde van de Lookwatering	De goot- en bouwhoogtes voor de locatie wijken in geringe mate af van de maatvoering voor de woningen in het Scharnier. Deze zijn al vastgelegd in de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013. In de ruimtelijke onderbouwing is de goot- en bouwhoogte nader onderbouwd. Door toepassing van vrijstaande of halfvrijstaande woningen wordt ingespeeld op de overgang naar het water. De regels voor afstanden tot de perceelsgrenzen en inhoud zijn in lijn met de bouwlocaties in het Scharnier en Harnasmolen. Een hoger bebouwingspercentage is aangegeven omdat een bebouwingsvlak is opgenomen. In verband met een eenduidige bestemmingsregeling wordt de regeling in gelijk aan die voor andere W3 bestemming. Daarbij wordt rekening gehouden met de toevoeging van water dat behoort bij het perceel.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
9.10.	laatste zin: "De oevers in het gebied worden uitgerust met beschoeiing." Reclamant kan zich voorstellen dat in de waterlopen	Daar waar het mogelijk is worden natuurvriendelijke oevers toegepast. Verder zijn er op diverse locaties in de	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het

	die rechtstreeks aan de uitlaatzijde van het gemaal zijn verbonden een beschoeiing komt, ter voorkoming van oeverafslag. Echter, daar waar beschoeiing is kunnen de kleine waterdieren zoals b.v. jonge eendjes, padden e.d. verdrinken. We willen u vragen daar waar mogelijk natuurvriendelijke oevers toe te passen. Niet alleen omdat dit het meest natuurvriendelijk is maar ook omdat het landschappelijk veel kwaliteit biedt. Daar waar dit niet mogelijk is verzoekt reclamant de beschoeiing zodanig aan te leggen, dat deze waterdieren eenvoudig de oever kunnen bereiken.	Harnaspolder eco-duikers en eco-passages toegepast. Zie ook 8.7	bestemmingsplan

Nr 10	Zienswijze Witte Lookwatering 59		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
10.1.	Bauhaus wordt enorm groot, en zal daardoor klanten trekken uit de verre omgeving. De verkeersstromen zullen daardoor enorm toenemen. Reclamanten verwachten dan ook vergelijkbare verkeersproblemen zoals bij de IKEA bij afslag Delft-Centrum of erger. Bij de IKEA wordt bij grote drukte de afrit soms zelfs afgesloten. Welke maatregelen worden er genomen om deze verkeersproblemen tegen te gaan?	De verkeersonderzoeken tonen aan dat de verwachte verkeersdruk goed kan worden verwerkt op de wegenstructuur. Wij verwachten geen IKEA toestanden. Ingang vanaf de Sionsdreef ligt voldoende ver van de rotonde af, zodat de rotonde niet verstopt zal raken.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
10.2.	Daarnaast verwachten reclamanten een toename in sluipverkeer over de Lookwatering en Woudselaan. Beide wegen zijn niet berekend op 2-richtings- verkeer. Welke verkeersbelemmerende maatregelen zullen er concreet worden genomen om het sluipverkeer tegen te gaan?	Er worden maatregelen (knips) aangebracht om doorgaande verkeer via de Lookwatering en de Woudselaan tegen te gaan. De exacte invulling is onderwerp van gesprek met omwonenden.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
10.3.	Het parkeerterrein van Bauhaus biedt plaats voor ca. 220 auto's. Voor een dergelijk groot bedrijf is er een parkeerterrein van ca. 650 plaatsen nodig. Welke maatregelen worden er genomen om te voorkomen dat er geparkeerd wordt buiten het terrein van Bauhaus wanneer deze parkeerplaats vol is?	In de huidige plannen zijn 367 parkeerplaatsen voor en 138 parkeerplaatsen achter de bouwmarkt voorzien. De parkeervoorziening van Bauhaus is getoetst aan de nota parkeernormen. Bauhaus voorziet in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Aanvullende maatregelen buiten het eigen terrein zijn niet voorzien.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
10.4.	Bauhaus heeft voor zijn herkenbaarheid een rode dakrand. De herkenbaarheid van de zuidgevel en de oostgevel is niet nodig. Voor inpassing in de omgeving is het juist gewenst dat het gebouw niet opvalt. Kan deze opvallende gevel niet neutraler gemaakt worden?	Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan vormen het kader voor de beoordeling van bouwaanvragen. Elk bouwwerk wordt bovendien getoetst door de welstandscommissie. Elk bedrijf heeft een specifieke stijl die op alle locaties gelijk	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

		is. Dat geldt in dit geval ook voor de materiaal en kleurstelling die Bauhaus hanteert.	
10.5.	Uit het overleg met de bewoners blijkt de noodzaak voor voldoende groenafscherming om het massale gebouw aan de zuidzijde en de oostzijde (waar de woningen zijn gesitueerd) te maskeren. Gevraagd wordt te bevestigen dat dit het geval is voor zowel de zuidzijde als voor de oostzijde?	In het beeldkwaliteitsplan is een goede inpassing van het gebouw van Bauhaus in de omgeving onderbouwd. De overgang van Lookwatering naar het bedrijventerrein aan de Zuidzijde is daarin uitgewerkt en heeft geleid tot een bestemming Groen aan die kant. Door de ligging is de Oostzijde van een andere orde. Wel is er een mogelijkheid om binnen de bestemming Bedrijventerrein nadere inpassing met groen aan te brengen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
10.6.	Uitbreiding Meega: De tekst over de milieucategorie in dit gebied is zeer onduidelijk. Duidelijk moet zijn dat milieucategorie 2 voor heel Meega het maximum is omdat dit bedrijf tegen bewoond gebied aanligt!	In de voorgaande bestemmingsplannen had het bedrijf een aanduiding milieucategorie 2. In dit ontwerpbestemmingsplan is in eerste instantie de milieucategorie opgenomen van een bedrijf dat gelijkwaardig activiteiten heeft als een potgrondbedrijf. De standaard milieucategorie daarvan is 3.1. De belangrijkste milieuaspecten met de grootste richtwaarden die aan de orde zijn hebben met name betrekking op de aspecten geluid en stof. Doordat in pandig wordt opgeslagen en geladen en gelost, is er geen sprake van hinder van stof. De richtwaarde op dit aspect kan dan worden verlaagd. Het geluid is in het verleden onderzocht. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting van het bedrijf met het nemen van maatregelen gelijkwaardig is aan een categorie 2 bedrijf. De richtafstanden van een categorie 2 bedrijf zorgen ervoor dat het bedrijf passend is ten opzichte van de omringende bebouwing. Het is daarom juister om de milieucategorie 2 te handhaven. In het bestemmingsplan is namelijk opgenomen om in	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

		afwijking bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 5.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;	
10.7.	3 extra zelfstandige woningen: De bouwhoogte, bebouwingspercentages, afstand tot de erfgrans van deze woningen moet ons inziens dezelfde zijn als die voor Harnasmolen gelden. De bouwhoogte dient niet veel hoger te zijn dan de 7 meter die voor de bestaande woningen langs de Lookwatering geldt.	Voor de nieuwe woningen gelden dezelfde als voor de andere woningen binnen bestemming "Gemengd". Dat geldt dus ook voor de bouwhoogte.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
10.8.	Perceel Lookwatering 59: Er zijn plannen om op dit perceel naast de woonfunctie ook een bescheiden commerciële activiteit te gaan ontplooiën: een ambachtelijke imkerij. Voor de oogst en verwerking van de honing is een daartoe geschikte ruimte nodig. De oude schuur en de garage zijn in slechte conditie en dienen vervangen te worden. Beide zullen vervangen worden door één garage/atelier/imkerij van ca 80-100m ² . De nieuwbouw zal aan de achterzijde van het perceel gelegen zijn en wordt aangesloten op de nieuwe achterontsluiting. Met de vervanging van de oude schuur en garage wordt de beeldkwaliteit vergroot doordat er minder verrommeling is. De locatie van de schuur/atelier/imkerij is zodanig gelegen dat deze vanuit de openbare ruimte (weg en water) grotendeels aan het zicht onttrokken zal zijn. De plannen van het naastgelegen perceel (Lookwatering 58a) zijn pas zeer recent bekend. De voor dat perceel gewenste garage kan aan de garage/atelier/imkerij van nummer 59 gekoppeld worden	Binnen de bestemming "Gemengd-1" zijn diverse functies opgenomen. Voor deze functies zijn bouw en gebruiksregels van toepassing. Dit geldt ook voor het wonen binnen deze bestemming. Voor het wonen is een bijgebouwenregeling opgenomen. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m ² . De ingekomen zienswijzen geven aanleiding om dit oppervlak te trekken met de regeling voor bijgebouwen die voor de bestemming "Wonen" is opgenomen. De maximale oppervlakte kan daardoor maximaal 80 m ² bedragen als het perceeloppervlakte tenminste 250 m ² bedraagt. Binnen de bestemming "Gemengd-1" zijn bij het wonen aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	zodat een rustig beeld ontstaat.		
10.9.	Verruimen aanduidingen 'overige zone- reclamemast 1 en 2: De reclame zuil van 40 meter hoogte vindt reclamant buiten alle proporties, en past niet bij een "citta slow gemeente"! Daarnaast hebben de raad en wethouders in het verleden altijd gezegd dat het een landschappelijk hoogwaardig bedrijventerrein moet worden. Reclamezuilen mogen best vanaf de snelweg worden gezien, maar reclamant wil niet dat deze zichtbaar zijn vanuit de verre omtrek en vanuit de omliggende woonwijken. Reclamant verzoekt dan ook de hoogte van deze zuil/zuilen sterk terug te dringen	De positie van de reclamemast is zodanig gekozen dat omwonenden daar de minste hinder van ondervinden. Een reclamemast is onderdeel van het bedrijventerrein	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
10.10	Dijkhoornseweg 217-217a: (Het gebied rond de Dijkhoornseweg, gebied nr. 6): Dit gebied is de verbinding tussen de ecozone van de Kastanjewetering en Het Scharnier. Het staat pal langs de Lookwating en is een prachtig stukje landelijk dorpsgezicht. Reclamant begrijpt dan ook niet dat de bouwhoogtes en bebouwingspercentages in dit gebied hoger mogen zijn. Reclamant is van mening dat in dit gebied dezelfde of lagere bouwhoogtes en bebouwingspercentages moeten gelden als voor die in het Scharnier en de ecozone. Langs het water moet een bouwhoogte van 7 meter gelden conform de overzijde van de Lookwating	De goot- en bouwhoogtes voor de locatie wijken in geringe mate af van de maatvoering voor de woningen in het Scharnier. Deze zijn al vastgelegd in de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013. In de ruimtelijke onderbouwing is de goot- en bouwhoogte nader onderbouwd. Door toepassing van vrijstaande of halfvrijstaande woningen wordt ingespeeld op de overgang naar het water. De regels voor afstanden tot de perceelsgrenzen en inhoud zijn in lijn met de bouwlocaties in het Scharnier en Harnasmolen. Een hoger bebouwingspercentage is aangegeven omdat een bebouwingsvlak is opgenomen. In verband met een eenduidige bestemmingsregeling wordt de regeling in gelijk aan die voor andere W3 bestemming. Daarbij wordt rekening gehouden met de toevoeging van water dat behoort bij het perceel.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
10.11	laatste zin: "De oevers in het gebied worden uitgerust met beschoeiing." Reclamant kan zich voorstellen dat in de waterlopen die rechtstreeks aan de uitlaatzijde van het gemaal zijn verbonden een beschoeiing komt, ter voorkoming van oeverafslag. Echter, daar waar beschoeiing is kunnen de kleine waterdieren zoals b.v. jonge	Daar waar het mogelijk is worden natuurvriendelijke oevers toegepast. Verder zijn er op diverse locaties in de Harnaschpolder eco-duikers en eco-passages toegepast.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	eendjes, padden e.d. verdrinken. Reclamant vraagt daar waar mogelijk natuurvriendelijke oevers toe te passen. Niet alleen omdat dit het meest natuurvriendelijk is maar ook omdat het landschappelijk veel kwaliteit biedt. Daar waar dit niet mogelijk is vraagt reclamant de beschoeiing zodanig aan te leggen, dat deze waterdieren eenvoudig de oever kunnen bereiken.		

Nr 11	Zienswijze Hoogheemraadschap		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
11.1.	In de afgelopen periode is reclamant met de gemeente in gesprek geweest over de bescherming tegen wateroverlast binnen het plangebied. Dit overleg heeft geresulteerd in een memo van Ingenieursbureau Tauw, waarin is aangetoond, dat de geplande waterstructuur volstaat om het plangebied voldoende te beschermen tegen het risico op wateroverlast. Reclamanten verzoeken u in de waterparagraaf een verwijzing naar deze memo op te nemen	De inhoud van de genoemde memo wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
11.2.	In overleg met de gemeente op 16 december 2014 (na de start van de terinzagelegging) heeft reclamant de afspraak gemaakt, dat de gemeente voor het gehele bedrijventerrein Harnaschpolder (ook de delen die buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan vallen) een waterhuishoudkundig plan opstelt. Wanneer overeenstemming over dit waterhuishoudkundig plan is bereikt, wordt dit als onderbouwing bij de aanvraag van een watervergunning ingediend. Reclamant verzoekt ook deze afspraak te vermelden in de waterparagraaf.	Akkoord, de gemaakte afspraak wordt opgenomen in de toelichting.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
11.3.	In paragraaf 5.1.3 is opgenomen, dat Delfland het beleid heeft, dat in stedelijk gebied 325 m3 waterberging per ha gerealiseerd moet worden. Sinds juli 2014 is het beleid "Beperken en Voorkomen Wateroverlast" van toepassing, waardoor de 325 m3/ha niet meer van toepassing is. De beleidsnota "Beperken en Voorkomen Wateroverlast" is gebaseerd op de beschermingsniveaus tegen wateroverlast, conform de Provinciale Waterverordening Zuid Holland. Hierin is opgenomen, dat voor stedelijk gebied een	De waterparagraaf wordt hierop aangepast	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	beschermingsniveau tegen wateroverlast van 1/100 jaar geldt. Daarnaast is in deze paragraaf vermeld, dat de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Echter zijn niet alle opmerkingen uit de vooroverlegreactie in de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Reclamant verzoekt de waterparagraaf aan te passen op basis van de opmerkingen uit deze zienswijze.		
11.4.	In paragraaf 5.2 is een tabel opgenomen met beschermingsniveaus. Hierbij is voor "overig stedelijk gebied" een beschermingsniveau van 1/100 jaar aangehouden. Dit betreft echter 1/10 jaar. Daarnaast vallen volkstuinen niet onder overig stedelijk gebied. In dezelfde paragraaf is over het onderhoud van watergangen aangegeven, dat "het onderhoud van watergangen deels varend plaatsvindt". Een deel van de watergangen wordt echter rijdend onderhouden. Over de manier van onderhoud en de verantwoordelijkheid hiervoor dienen nadere afspraken gemaakt te worden. Deze afspraken wil reclamant graag maken in het kader van het waterhuishoudkundig plan. Reclamant verzoekt dit te vermelden in de waterparagraaf.	Akkoord, dit wordt in de waterparagraaf opgenomen.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
11.5.	Daarnaast is in paragraaf 5.2 (onder "toekomstige situatie") aangegeven, dat "de nieuwe waterstructuur voldoet aan de waterbergings eis van 325 m ³ /ha". Reclamant verzoekt deze tekst te wijzigen in "De waterstructuur is bepaald op basis van 325 m ³ waterberging per hectare (voortkomend uit de Structuurschets Harnaschpolder 2001), waarbij is uitgegaan van een peilstijging van...". Vervolgens verzoekt reclamant om hierbij aan te geven, dat het beschermingsniveau voor stedelijk gebied (bedrijventerrein) is gesteld op 1/100 jaar en de geplande waterstructuur is getoetst en voldoet aan deze norm. Hierbij verzoekt reclamant om een verwijzing op te nemen naar de betreffende berekening van Tauw (zie bovenstaande opmerking)	Akkoord, dit voorstel wordt overgenomen.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

11.6.	Tot slot is in paragraaf 5.2 aangegeven, dat "In verband met de stabiliteit van de kade het waterpeil in deelgebied Vrlj-Harnasch 2 wordt verhoogd". In de huidige situatie is de kade echter stabiel en hoeft het waterpeil niet te worden verhoogd. De reden voor het verhogen van het waterpeil ligt in het feit, dat u de waterpartij – die in eerste instantie noordelijk gepland was – in zuidelijke richting wilt verleggen, waardoor deze dicht bij de bestaande waterkering komt te liggen. Om het verleggen van de waterpartij mogelijk te maken, heeft u verzocht om het waterpeil te verhogen om de veiligheid van de waterkering niet in gevaar te brengen	Hiervoor wordt een tekst in de toelichting op het plan opgenomen.	
11.7.	Afvalwaterzuivering		
11.8.	Op de verbeelding is een "geurcontour afvalwaterzuivering" opgenomen. Binnen deze contour mogen er geen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht. Reclamant vraagt waar de locatie van deze contour op gebaseerd is. Moet de geurcontour niet worden vergroot in verband met de toekomstige uitbreiding van de AWZI aan de zuidzijde?	Er is een bestuurlijk convenant Harnaschpolder d.d. 22 december 1997. Het convenant is ondertekend door: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, provincie Zuid-Holland, gemeente Schipluiden, en het Hoogheemraadschap van Delfland. Algemeen uitgangspunt van dit convenant is dat de AWZI-Harnaschpolder buiten de terreingrens geen objectieve belemmeringen mag veroorzaken voor de bedrijfsvoering van bedrijven c.q. voor de vestiging van nieuwe woningen in de Voordijkshoorn en de Harnaschpolder. De geurcontour is gebaseerd op de huidige bedrijfsvoering. Bij de realisatie van de AWZI is in een overeenkomst vastgelegd dat de geurzone binnen de eigendomsgrenzen van de AWZI dienen te worden gehouden. Gelet op de aangegeven geurcontour zijn maatregelen noodzakelijk.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
11.9.	Op basis van artikel 29.3.1 sub b is het college bevoegd om de geurcontour afvalwaterzuivering te verkleinen of te verwijderen. Om de belangen van het Hoogheemraadschap van Delfland te	Dit verzoek kan in het bestemmingsplan worden opgenomen.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	waarborgen, verzoekt reclamant bij zowel punt 1 als punt 2 van dit artikel de voorwaarde toe te voegen, dat van die bevoegdheid uitsluitend gebruik kan worden gemaakt, indien van het Hoogheemraadschap van Delfland positief advies is ontvangen.		
11.10	Een deel van de "veiligheidszone – invloedsgebied" ligt over het terrein van de AWZI. Om het groepsrisico te beperken, geldt voor het gehele invloedsgebied een maximum aan het aantal personen, dat in de dag-, avond- en nachtperiode binnen dit gebied aanwezig mag zijn. Dit maximum is in bijlage 3 van de regels vastgelegd. Hierin zijn geen werknemers van de AWZI opgenomen. Dat terwijl er wel degelijk dagelijks mensen werkzaam zijn binnen het invloedsgebied. Dit dient dan ook te worden opgenomen in de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – invloedsgebied" en in de berekening van het risico. Ook de toekomstige uitbreiding van de AWZI aan de zuidzijde dient te worden meegenomen met betrekking tot het maximum aantal personen, dat in dit gebied aanwezig mag zijn. Reclamant verzoekt hierover in overleg te gaan.	Onduidelijk is in welke mate personeel en bezoekers van de AWZI in de QRA zijn betrokken. Delfluent geeft in haar brief van 20 maart 2014 aan dat het merendeel van de aanwezigen zich grotendeels in de kantoorruimten en werkplaatsen bevindt, buiten het invloedsgebied. Vanwege onderhoud verblijven dagelijks maximaal 3 personen binnen het invloedsgebied. De AWZI draagt daarmee 1% bij aan het groepsrisico. In de berekening van het groepsrisico (het aantal personen binnen het invloedsgebied) zijn geen personen vanwege de AWZI meegerekend. Onderhoud vindt plaats over het gehele terrein, doch met name in de technische ruimten. Onderhoudspersoneel is slechts voor een klein deel van de tijd binnen het invloedsgebied van het multifuel tankstation aanwezig en is derhalve niet meegenomen in de bepaling van de persoonsdichtheid. Ook wanneer het reserveterrein in gebruik wordt genomen als door Delfluent aangegeven (toename van het aantal procestanks) zal dat onder normale bedrijfsomstandigheden geen merkbare invloed op de grootte van het groepsrisico hebben. Er is bij het vaststellen van de populatie ten behoeve van de QRA rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van de AWZI. Er is alleen verzuimd om dit expliciet in de QRA te benoemen. Er is geen noodzaak om de QRA te wijzigen aangezien de AWZI niet merkbaar bijdraagt aan het	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

		groepsrisico.	
11.11	Voor de goede orde wijst reclamant erop, dat op bladzijde 103 en 104 van de toelichting het terugbrengen van de geuremissie van de zuivering niet correct beschreven is. Er staat, dat deze is teruggebracht van 208.106 tot 107.106 ouE/h. Daar moet staan van 208 x 10 ⁶ tot 170 x 10 ⁶ ouE/h	De schrijfwijze zoals opgenomen in deze paragraaf is direct afkomstig van de gebruikte geurrapportage. Om meer duidelijkheid te geven zal de schrijfwijze worden aangepast in : 208 x 10 ⁶ tot 170 x 10 ⁶ ouE/h	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
11.12	Op bladzijde 104 van de toelichting wordt gesteld, dat de frequentie van emissie door vacuümwagens/slibtransport wordt beperkt. Reclamant vraagt waar dit toekomstperspectief op gebaseerd is. Het hoogheemraadschap kan niet voor deze ontwikkeling instaan. Reclamant acht het daarom ongewenst, dat deze zinsneden in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen	Emissies naar de buitenlucht door vacuümwagens/slibtransport ontstaan bij het lossen van de vracht. Dit lossen gebeurt normaliter in pandig onder gecontroleerde omstandigheden. Emissies naar de lucht anders dan over de ontgeuringsinstallatie zijn niet wenselijk/vergund. Bij deze tekst in de toelichting zijn wij uitgegaan van de huidige geldende milieuvergunning voor de AWZI en de normen opgenomen in het Activiteitenbesluit en de erbij behorende activiteitenregeling. Tijdens de procedure tot de huidige geldende WABO-vergunning (PZH-2011-299108528) voor de afvalwaterzuivering is uitvoering aandacht geschonken aan het aspect geur. In het verleden zijn er veel klachten over geuroverlast geweest. Door het nemen van maatregelen is het aantal klachten afgenomen. Dit onderdeel wordt in de toelichting opgenomen.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
11.13	van de AWZI is een uit te werken bestemming opgenomen, waarbij nieuwe bedrijven en horeca zijn toegelaten. Uit de toelichting blijkt onvoldoende, of de komst van nieuwe bedrijven het functioneren van de AWZI niet kan gaan belemmeren.	De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast
11.14	Door een uitbreiding van nieuwe bedrijven aan de zuidzijde van de AWZI neemt de belasting op de omgeving van met name het geluid toe. Hierin is de toekomstige uitbreiding van de zuivering niet	Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de wet geluidhinder. Dit wordt beoordeeld bij de aanvraag om nieuwe	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	meegenomen. Deze dient wel meegenomen te worden. Door de cumulatie van belasting kan het anders moeilijker worden voor de AWZI om een milieuvergunning te krijgen voor de uitbreiding. Dit kan tot gevolg hebben, dat het bedrijf op slot komt te zitten	ontwikkelingen.	
11.15	Molenbeschermingszone		
11.16	In de Nota van overleg "bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014" staat, dat de artikelen 32.1.1 en 32.1.2 aangepast worden ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan, zodat ook hoogtebeperkingen voor de beplanting in de molenbeschermingszone aan de orde zijn. Reclamant onderschrijft deze aanpassingen volledig, omdat de beplanting een beperking van de windvang van de Schaapweimolen veroorzaakt. De Schaapweimolen vervult nog steeds een rol in de bemaling van de polder	Voor kennisgeving aannemen	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
11.17	In de beantwoording van de overlegreactie van reclamant wordt aangegeven, dat ter compensatie voor de nieuwe reclamemast maatregelen genomen worden, zodat onder meer bomen, die dichterbij de molen staan gekapt gaan worden. Het betreft echter geen compensatie, maar het voldoen aan de regels zoals die door de provincie zijn aangegeven. De maatregelen afgesproken zijn met de cultuurhistorische deskundige van de provincie. Vanwege de functie van de Schaapweimolen is het voor reclamant van belang, dat de betreffende bomen inderdaad gekapt gaan worden. Reclamant verzoekt om een overzicht van de te kappen bomen en het moment waarop de bomen gekapt gaan worden.	Voor kennisgeving aannemen. Het overzicht van de te kappen bomen wordt toegestuurd.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr 12	Zienswijze Eneco		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
12.1.	Met voorliggende zienswijze verzoeken wij u de volgende wijzigingen door te voeren: Bestemming Bedrijf- nutsvoorziening veranderen in een bedrijfsbestemming alwaar activiteiten tot en met een milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Bijlage 3 'Personendichtheden LNG –tankstation' behorend bij de planregels verwijderen. De bouwhoogte, conform het vigerende bestemmingsplan, bij te stellen naar 16 meter. Eneco (als ontstekingsbron) meenemen in de QRA.) Onderzoeken domino effecten; falen reservoirs en het effect daarvan op het Warmtestation. Beschrijving inzake Eneco in de toelichting aanpassen. – Verduidelijken verruiming bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' Met voorliggende zienswijze verzoeken wij u de volgende wijzigingen door te voeren : 1. Bestemming Bedrijf- nutsvoorziening veranderen in een bedrijfsbestemming alwaar activiteiten tot en met een milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. 2. Bijlage 3 'Personendichtheden LNG –tankstation' behorend bij de planregels verwijderen. 3. De bouwhoogte, conform het vigerende bestemmingsplan bij te stellen naar 16 meter.	Voor de beantwoording zie hierna onder 12	

	4. Eneco (als ontstekingsbron) meenemen in de QRA.) 5. Onderzoeken domino effecten; falen reservoirs en het effect daarvan op het Warmtestation. 6. Beschrijving inzake Eneco in de toelichting aanpassen. 7. Verduidelijken verruiming bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken'		
12.2.	Vooralsnog vigeert ter plaatse van het perceel van Eneco het bestemmingsplan 'Harnaschpolder- Noord 2013 ', welke op 25 juni 2013 is vastgesteld. Door de gemeente is in de publicatie in het Gemeentebblad (nr. 71470) aangegeven dat het belangrijkste uitgangspunt van het (ontwerp)bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 is het mogelijk maken van een aantal concrete ontwikkelingen en het overnemen van de vigerende rechten uit het voorgaande bestemmingsplan. Dit betekent dat het betreffende bestemmingsplan daar waar het direct of indirect betrekking heeft op het perceel van Eneco in de basis conserverend is. De informatie in het gemeentebblad blijkt echter misleidend te zijn. Uit een vergelijking van het ontwerpbestemmingsplan met het vigerende bestemmingsplan blijkt namelijk dat het perceel van Eneco niet conserverend is bestemd. Eneco ziet zich thans geconfronteerd met een (ontwerp)bestemmingsplan dat leidt tot onacceptabele beperkingen	Het bestemmingsplan bevat inderdaad een aantal nieuwe ontwikkelingen en is voor het overgrote deel conserverend van aard. Uitgangspunt voor elk bestemmingsplan is een samenhangend ruimtelijk beleid voor een gebied. Dat betekent dus ook dat het effect van nieuwe ontwikkelingen op bestaande bestemmingen en functies dient te worden betrokken. In die situaties en in het geval er sprake is van andere inzichten heeft een wijziging van de geldende bestemming plaatsgevonden. Vergelijking van het geldende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 maakt duidelijk dat op de volgende punten een wijziging heeft plaatsgevonden	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
12.3.	Bestemming Bedrijf- nutsvoorziening veranderen in een bedrijfsbestemming alwaar activiteiten tot en met een milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Conform het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van het perceel van Eneco sprake van een bestemming 'Bedrijf- nutsvoorziening'. Aldaar zijn de gronden bestemd voor nutsvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen. Nutsvoorzieningen zijn gedefinieerd als "voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes,	In het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 is de aanduiding nutsvoorziening opgenomen. Dit is afwijkend van het geldende bestemmingsplan. Gelet op de argumenten van reclamant wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het geldende plan	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie." Vanwege de toekomstbestendigheid van Eneco is het onwenselijk dat ter plaatse van het perceel alleen nutsvoorzieningen worden toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan levert beperkingen op ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Aangezien het (ontwerp)bestemmingsplan hiermee tot onacceptabele beperkingen leidt verzoeken wij u de bestemming van het (ontwerp)bestemmingsplan Harnaschpolder- Noord 2014 in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.		
12.4.	Bijlage 3 'Personendichtheden LNG-tankstation' behorend bij de planregels verwijderen. In bijlage 3 bij de planregels zijn de personendichtheden opgenomen die het uitgangspunt zijn geweest van de voor het LNG-tankstation opgestelde QRA. Conform dat overzicht zijn ter plaatse van het perceel van Eneco alleen in de dagperiode maximaal 10 personen aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan staat activiteiten tot en met een milieucategorie 3.2 toe. Dit betekent dat diverse activiteiten zijn toegestaan waardoor zowel in de dag-, avond- en nachtperiode personen aanwezig kunnen zijn. Dit geldt voor zowel doordeweekse dagen als het weekend. Het is onwenselijk dat het aantal mensen en het moment waarop deze aanwezig mogen zijn binnen de inrichting van Eneco wordt vastgelegd in de planregels. Dit is overigens ook niet nodig aangezien in de berekening van het groepsrisico, zoals opgenomen	Het maximeren van het aantal personen binnen een gebied is ruimtelijk relevant met het oog op de beperking van de hoogte van het groepsrisico. Bij het uitvoeren van een QRA wordt uitgegaan van het verblijf van personen gedurende de dag- avond en/of nacht. Hierbij wordt uitgegaan van het verblijf van deze personen gedurende het hele jaar. Het verblijf van personen gedurende een kortere periode wordt als een evenement gemodelleerd. Hierbij moet het om een groep mensen van enige omvang gaan die gedurende enige tijd op een locatie verblijft. Te denken valt aan een voetbalstadion, een partycentrum of een circustent. Voor het groepsrisico is behalve de omvang van de populatie namelijk ook de verblijftijd van belang. Het verblijf van servicemonteurs in het warmtestation in geval van een calamiteit – ongeacht het tijdstip van de dag – wordt niet door deze bepaling belemmerd. Hun aanwezigheid heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. De planregel beoogt ook niet om dergelijk	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	in de QRA, uitgegaan dient te worden van een planologisch maximale invulling van het perceel (conform het vigerende bestemmingsplan). Dit is thans niet het geval. Conform de vigerende planologische situatie is het immers mogelijk dat op alle dagen, zowel in de dag- avond als nachtperiode personen zijn op het perceel Het vastleggen van de personendichtheden leidt voor Eneco tot onacceptabele beperkingen (in geval van calamiteiten is het bijvoorbeeld noodzakelijk dat ook in de avond – of nachtperiode en/of in het weekend personen ter plaatse van het perceel aanwezig zijn) . Derhalve verzoekt Eneco bijlage 3 van de planregels te verwijderen en in de QRA uit te gaan van een planologisch maximale invulling van het perceel.	onderhoud te beperken of te belemmeren. De planregel heeft evenmin tot doel om achteraf het aantal aanwezige personen te reguleren. Het beoogt, bij de uitgifte van grond door de gemeente, te voorkomen dat personeelsintensieve bedrijven zich vestigen binnen het invloedsgebied van het LNG-tankstation.	
12.5.	De bouwhoogte, conform het vigerende bestemmingsplan, bij te stellen naar 16 meter. Het ontwerpbestemmingsplan staat ter plaatse van het perceel bij recht bebouwing tot maximaal 12 meter hoog toe. Conform het vigerende bestemmingsplan is bij recht een maximale bouwhoogte van 16 meter toegestaan.	De gewijzigde bouwhoogte heeft abusievelijk plaatsgevonden en wordt in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan Haranshpolder-Noord uit 2013.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
12.6.	Eneco (als ontstekingsbron) meenemen in de QRA. Eneco met de binnen de inrichting aanwezige schoorstenen waaruit heet rookgas wordt uitgestoten, wordt in de QRA niet als ontstekingsbron meegenomen. Daarnaast zijn op het perceel van het Warmtestation van Eneco naast de schoorstenen nog vele andere potentiële ontstekingsbronnen aanwezig, zoals ter plaatse van de verbranding van aardgas met buitenlucht in de ketels en in de Warmtekrachtinstallatie. Daarnaast is sprake van diverse andere in dit kader relevante elektrische apparaten (o.a. 10 kV trafo in open lucht en divers schakelmateriaal). Daarnaast kunnen in en rond het Warmtestation met regelmaat werkzaamheden plaatsvinden (zoals	Conform de handleiding moeten ontstekingsbronnen binnen de inrichting worden meegenomen voor de berekening van het plaatsgebonden risico. Binnen de inrichting zijn geen ontstekingsbronnen. Voor de berekening van het groepsrisico moeten ook ontstekingsbronnen buiten de inrichting worden meegenomen. Het gaat hier o.a. om fakkels, hoogspanningskabels en snelwegen e.d. Ook huishoudens en kantoren zijn ontstekingsbronnen. Safeti-NL (het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma voor Bevi-inrichtingen) neemt deze laatste categorie automatisch mee met de populatie dat is gemodelleerd voor de	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	lassen, slijpen en roken) en zal meerdere keren per jaar met behulp van hoogwerkers inspecties aan de buffertank worden uitgevoerd. Het groepsrisico zal, indien Eneco als zijnde ontstekingsbron mee wordt genomen, mogelijk groter zijn dan nu gepresenteerd hetgeen vraagt om een nieuwe verantwoording mede gezien de ligging van het groepsrisico net onder de oriëntatiewaarde. Derhalve verzoekt reclamant dat de QRA hierop wordt aangepast, zodat inzicht wordt verkregen in de daadwerkelijke risico's.	groepsrisicoberekening. Tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het LNG-tankstation behoort een tekening met ATEX-zonering. De warmtecentrale, met inbegrip van het daarbij behorende open terrein, ligt op ruime afstand van ATEX-zone 2, een gebied waar de aanwezigheid van een explosieve atmosfeer onder normaal bedrijf niet waarschijnlijk is en waar, wanneer dit toch gebeurt, het verschijnsel van korte duur is (minder dan 10 uur/jaar). De gevarenzone-indeling wordt niet toegepast op het ontstaan van een ontplofbare atmosfeer als gevolg van het (catastrofaal) bezwijken van de installatie of delen daarvan waarvoor zeer lage faalfrequenties gelden. Buiten ATEX-zone 2 is er geen sprake van een gevaarlijk gebied met het oog op explosiegevaar. De aanwezigheid van ontstekingsbronnen ter plaatse van het warmtestation is dan ook niet van belang. Bovendien is natuurlijke ventilatie ter plaatse van de verschillende LNG-installatieonderdelen voldoende gewaarborgd. Tevens geldt ter plaatse van het LNG-tankstation een rookverbod.	
12.7.	Onderzoeken domino effect; falen reservoirs en het effect daarvan op het Warmtestation. In het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende QRA voor het LNG-tankstation worden domino effecten en de scenario's bij het falen van een LNG-reservoir of LNG-tankwag en, en de effecten daarvan op de overige opslagtanks bij het LNG-tankstation, het Warmtestation van Eneco en de installaties bij de AWZ niet beschouwd. In dit kader is bijvoorbeeld de ammoniakkoelinstallatie ter plaatse van het Warmtestation mogelijk risicoverhogend voor de LNG-installatie. Nu de veiligheidssituatie onvoldoende inzichtelijk is	Van een domino-effect is sprake, indien het falen van een installatie met een zwaar ongeval tot gevolg, risico verhogend is voor een andere installatie welke op zijn beurt een volgend zwaar ongeval tot gevolg kan hebben. Omdat de ammoniakkoelinstallatie niet bij ons is gemeld, gaan wij er van uit dat de inhoud hiervan minder dan 1500 kg bedraagt, de grens waarbij sprake is van een Bevi-inrichting (volgens de Veiligheidsregio Haaglanden ca. 200 kg Bij een ernstige calamiteit met het multifuel tankstation kan de ammoniakkoelinstallatie het begeven, waarbij alle	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	gemaakt verzoekt reclamant met het oog op mogelijke risico's dringend alsnog onderzoek te doen naar het falen van de reservoirs en het effect daarvan op het Warmtestation van Eneco. Reclamant gaat ervan uit dat deze uitkomsten worden meegenomen in de QRA en het bestemmingsplan.	aanwezige ammoniak in de omgeving vrijkomt. De hoeveelheid is dermate gering dat dit bijkomend ongeval de ernst van de calamiteit niet verhoogt. Indien nodig kan met bluswater ammoniak aan de omgeving worden onttrokken. Behoudens dwingende redenen dienen alle ammoniakvoerende onderdelen in de machinekamer te zijn opgesteld. Het gebouw van het warmtestation biedt bij een beginnende brand voldoende bescherming. Ammoniak behoort tot stofcategorie GT3. Volgens gevaarkaart nummer 8 (toxische en zeer toxische gassen) van de Leidraad Risico Inventarisatie deel Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS) is de effectafstand 1%-letaliteit van een gevaarlijke stof behorende tot stofcategorie GT3 minder dan 20 m bij een hoeveelheid tot 200 kg en 35 m bij een hoeveelheid van 500 kg. Het invloedsgebied valt samen met het invloedsgebied van het LNG-tankstation. In geval van een BLEVE of het instantaan falen van het LNG-reservoir of de LNG-tankwagen is de bijdrage van het eventueel vrijkomen van ammoniak ondergeschikt. De ammoniakkoelinstallatie van het warmtestation werkt evenmin risicoverhogend voor het LNG-tankstation. Voor de opslag van ammoniak tot 1.500 kg gelden geen wettelijke veiligheidscontouren. De tanks voor opslag van het bij de AWZI gewonnen biogas hebben elk een inhoud van 4.000 m³ en staan op een afstand van circa 500 meter tot het multifuel tankstation. Volgens de memo Effect- en risicoafstanden bij de opslag van biogas van het Centrum Externe veiligheid van het RIVM (2008) is de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour	
--	---	--	--

		kleiner dan 70 m en is de effectafstand tot 0,1 bar overdruk (de druk waarbij nog enige schade aan gebouwen kan optreden) kleiner dan 155 m. Zelfs als beide biogashouders bezwijken is deze afstand nog steeds niet meer dan 180 m. In deze memo wordt niet gedifferentieerd naar het zwavelwaterstofgehalte (H₂S-gehalte) in het biogas. Voor een AWZI is dit gehalte lager dan 0,1 volumeprocent. Voor biogas met een H₂S-concentratie van maximaal 0,1 vol% reikt de effectafstand ten gevolge van de brandbare eigenschappen verder dan die ten gevolge van de toxische eigenschappen. Voor deze mengsels zijn de brandbare eigenschappen van biogas dus belangrijker dan de toxische eigenschappen voor het bepalen van de risico's voor de omgeving. Deze zijn in het kader van het beoordelen van eventuele domino-effecten richtin LNG-tankstation ook het meest relevant. Volgens het rapport Veiligheid grootschalige productie van biogas van het Centrum Externe Veiligheid (2010) is de effectafstand 100%-letaliteit bij een H₂S-concentratie van 0,1 vol% maximaal 90 m (0,3 bar overdruk). Er is ook in deze situatie geen sprake van een mogelijk domino-effect.	
12.8.	Beschrijving inzake Eneco in de toelichting aanpassen. In de toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan het volgende opgenomen: "De locatie is specifiek bestemd voor nutsdoeleinden. Het warmtestation Harnaschpolder ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour van het multifuel-tankstation. Het warmtestation is geen kwetsbaar object." Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het perceel van Eneco (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.	In het bestemmingsplan is de bestemming specifiek gericht op de huidige situatie. De tekst in de toelichting wordt verduidelijkt	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	Aangezien conform het vigerende bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan is het niet relevant of het Warmtestation wel of niet beperkt kwetsbaar is. Er dient rekening te worden gehouden met de planologisch maximale invulling van het perceel (conform het vigerende bestemmingsplan). Reclamant verzoekt de betreffende tekst te vervangen door een juiste omschrijving van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is ter plaatse van het perceel.		
12.9.	Verduidelijken verruiming bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' Er is aangegeven dat de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' in de Vastgoedzone wordt verruimd teneinde een hotel en zelfstandig kantoor toe te staan. Het is onduidelijk of hier daadwerkelijk behoefte aan is. Daarnaast is onduidelijk waar het hotel exact wordt gesitueerd en welke bouwhoogte maximaal wordt toegestaan. Alhoewel een hotel geen geluidsgevoelige functie is in de zin van de Wet geluidhinder is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk de akoestische situatie in beeld te brengen. Ook andere milieuaspecten dienen daarbij in beschouwing te worden genomen. Eneco verzoekt de gemeente duidelijkheid te verschaffen omtrent de beoogde ontwikkeling, zodat zeker is dat Eneco als gevolg van de ontwikkeling niet beperkt wordt in haar (toekomstige) bedrijfsvoering.	Op dit moment zijn de plannen voor een hotel en kantoor binnen het gebied met de bestemming Bedrijventerrein – uit te werken onvoldoende uitgewerkt om te worden gehandhaafd in dit bestemmingsplan. Om die reden worden beide functies uit het bestemmingsplan gehaald.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nr 13	Zienswijze Agro Advies namens Van Marrewijk		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
13.1.	Reclamant verzoekt in combinatie met diverse reeds bij hem in eigendom zijnde percelen het volgende bouwplan kan en mag realiseren volgens de overeenstemming met het Bedrijvenschap Harnaschpolder: 1. Vervangende nieuwbouw woning Lookwatering 61a te Den Hoorn met een inhoud van 2.000 m3 (op de huidige locatie of elders op het perceel); 2. De realisatie van een atelier inclusief tentoonstellingsruimte (maximaal 7 meter nokhoogte en 400 m2 bruto vloeroppervlakte); 3. De realisatie van een dierenverblijf; De realisatie van 3 nieuwe woningen met een inhoud van 750 m3 exclusief bijgebouwen; De realisatie van 2 woon/werk eenheden; 4. De realisatie van een 4de woning, mits een woning in de nabijheid geamoveerd wordt. 5. Verzocht wordt om twee woon/werkeenheden toe te staan. Graag deze twee woon/werkeenheden intekenen op de plankaart of qua tekst in het bestemmingsplan opnemen	Het verzoek is ruimtelijk beoordeeld. De huidige woning op het perceel heeft een afwijkende omvang. Bovendien is sprake van een groot perceel. Deze beide gegevens maken een herbouw van een woning van maximaal 2000 m3 mogelijk. In de huidige situatie is bij de woning een bijgebouw aanwezig met een oppervlakte van ca 400 m2. Binnen de bestemming "Gemengd" zijn verschillende functies voorzien. Het gebruik ten behoeve van een atelier past hierbinnen. Binnen de bestemming "Gemengd" zijn woningen toegestaan. Toevoeging van 3 kavels is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze zijn in het ontwerp bestemmingsplan al opgenomen. Reclamant verzoekt de bouw van een tweetal woon-werkeenheden aan de kant van de Lookwatering. Deze ontwikkeling sluit aan bij de huidige bestemming en de beoogde kleinschaligheid in dit gebied.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
13.2.	Het volgende dient aangepast te worden op de plankaart Het bouwvlak dient rondom de kavel gesitueerd te worden (zie onderstaande kaart met de twee toegevoegde zwarte lijnen); Op de plankaart heeft een gedeelte van het perceel de functieaanduiding "ontsluitingsweg (os)". Deze functieaanduiding is overbodig om reden dat ook binnen de bestemming "gemengd"	Na intensief overleg en beoordeling op de ruimtelijke aspecten is een invulling zoals reclamant voorstelt acceptabel. De aanduiding ontsluitingsweg is een aanduiding. De exacte ligging wordt hier niet mee aangegeven	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	ontsluitingswegen gerealiseerd kunnen worden en bovendien de ontsluitingsweg niet of tenminste zien met zekerheid op exact de aangegeven plaats gerealiseerd gaat worden. De functieaanduiding beperkt en vervuult het plan. Gaarne deze functieaanduiding verwijderen		
13.3.	Op de ter inzage liggende plankaart is als gevolg van het te realiseren multifuel tankstation aan de peuldreef een veiligheidscontour opgenomen welke gedeeltelijk over de eigendommen van cliënt is gesitueerd. Deze veiligheidscontour was in eerdere plankaarten niet opgenomen. De (nadelige) gevolgen van deze veiligheidscontour zijn voor reclamant niet duidelijk. Doch in beginsel wenst reclamant geen veiligheidscontour op zijn eigendommen. Reclamant verzoekt om verwijdering van de contour of tenminste een bevestiging dat de veiligheidscontour de belangen van reclamant nu en in de toekomst op geen enkele wijze gaat beperken.	De contour raken het perceel van reclamant niet. Er zijn geen gevolgen voor de eigenaar van deze gronden. De belangen van reclamant worden dan ook niet geschaad	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
13.4.	Voorts bevreemdt de aanduiding archeologie op de plankaart reclamant, volgens het Bedrijvenschap is de gehele polder inmiddels onderzocht en vrijgegeven. De dubbelbestemming archeologie kan derhalve vervallen.	Het gebied gemengde doeleinden is niet volledig onderzocht, wel het gebied Bedrijventerrein.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr 14	Zienswijze Agro Advies namens Meegaa Investement		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
14.1.	In het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014 zijn de gemaakte afspraken uit de anterieure overeenkomst niet juist opgenomen. Reclamant heeft schriftelijk reeds de volgende opmerkingen gemaakt (augustus 2014 en november 2014): • Toevoegen "(sb-1)" (=specifieke vorm van bedrijf -1) aan uitbreidingsperceel (dit betreft de aanduiding potgrondbedrijf). Bouwhoogte 16 m1 tot aan de Noordhoornseweg conform afspraken in de anterieure overeenkomst welke ook getekend is door de gemeente. Bestemming "Verkeer" op de plankaart tussen woningen Noordhoornseweg 3 en 4 verwijderen.. • Toevoegen 70% bebouwingspercentage aan "bestaande" perceel	In het ontwerp bestemmingsplan is een specifieke aanduiding potgrondbedrijf opgenomen. De bestemming "Verkeer" tussen de woningen Noordhoornseweg 3 en 4 is opgenomen ten behoeve van een ondergeschikte verbinding. Ook in het geldende bestemmingsplan was een verkeersbestemming opgenomen. Een bebouwingspercentage van 70% is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
14.2.	De toevoeging "sb-1" aan het uitbreidingsperceel was een essentiële voorwaarde voor MeeGaa bij het tot stand komen van de anterieure overeenkomst. In de ontwerpbestemmingsplankaart is deze toevoeging wel opgenomen voor het uitbreidingsperceel maar niet meer voor het bestaande perceel. Conform afspraken de aanduiding "sb-1" derhalve opnemen op het bestaande en de uitbreidingslocatie	De aanduiding specifieke vorm van bedrijf - 1 is wel in het ontwerp bestemmingsplan voor het gehele bedrijf opgenomen	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
14.3.	De bouwhoogte van 16 m1 is overeengekomen (zie anterieure overeenkomst) maar wordt telkens niet opgenomen op de plankaart in de zone langs de Noordhoornseweg. in de zone langs de Noordhoornseweg is een lagere bouwhoogte opgenomen. Zoals al	Door Meega is een aangepast voorstel ingediend. In dit voorstel is een tijdelijke ruimte voor de loodsen aan de Noordhoornseweg verwijderd. Tussen de huidige en nieuw te realiseren bebouwing is daarmee een groenstrook met	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	enkele malen beargumenteerd, heeft MeeGaa een bouwhoogte van 16 m1 nodig om haar activiteiten efficiënt te kunnen uitvoeren. Juist de bouwhoogte van 16 m1 is van essentieel belang. MeeGaa verzoekt derhalve nogmaals om aanpassing van de bestemmingsplankaart zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst. Volledigheidshalve merkt reclamantj op dat de schade voor MeeGaa fors is indien de gehele uitbreiding niet met een bouwhoogte van 16 m1 kan worden gerealiseerd.	een breedte van ca 5 –8 mogelijk. Ruimtelijk heeft het de voorkeur om de hoogte aan de Noordhoornseweg te beperken in verband met de kleinschaligheid langs de weg. Door de bebouwing te verwijderen is de directe overgang tussen hoogbouw (16 m) en de weg beter inpasbaar. Ruimtelijk is er geen verschil met het eerdere standpunt. Om meer zicht te geven op de gevolgen is een doorsnede opgesteld van de toekomstige situatie. Het heeft nog steeds de voorkeur om de hoogte aan de kant van de Noordhoornseweg enigszins te beperken. Enige reden om nu mee te werken is het feit dat in de overeenkomst met Meegaa Substrate een maximale hoogte van 16 m is opgenomen. Voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan een hogere bouwhoogte is door de strook voor het gebouw een bestemming "Groen" te geven in plaats van een onbebouwbare bestemming "Bedrijventerrein" bovendien worden de goot- en bouwhoogte van de voorgesteld uitbreiding opgenomen resp. 12 en 16 m.	
14.4.	Onderdeel van de bereikte overeenstemming tussen MeeGaa en het Bedrijvenschap Harnaschpolder is dat er geen verbinding ontsluiting gerealiseerd zal worden voor gemotoriseerd verkeer tussen de woningen Noordhoornseweg 3 en 4. MeeGaa heeft grote bezwaren tegen een ontsluitingsweg vlak langs de woning Noordhoornseweg 3 te Den Hoorn. Reclamant verzoekt derhalve om de verkeersbestemming tussen de woningen Noordhoornseweg 3 en 4 te verwijderen uit het plan.	In het geldende bestemmingsplan is ook al een ontsluiting op deze locatie voorzien. Wel is deze gescheiden van de woonbestemming door een groenbestemming. De aard en functie van de huidige weg verschilt aanzienlijk ten opzichte van de situatie ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan. De functie is niet een doorgaande ontsluitingsweg. Maar uitsluitend bestemmingsverkeer.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
14.5.	De toevoeging 70% bebouwingspercentage is nog steeds niet vermeld op de plankaart voor het "bestaande" perceel. Nogmaals het verzoek om dit te vermelden op de plankaart zoals	Voor het gehele perceel is in het ontwerp bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 al een bebouwingspercentage van 70% opgenomen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	overeengekomen.		
14.6.	Reclamant merkt op dat bij het intact blijven van de verkeersbestemming tussen de woningen Noordhoornseweg 3 en 4, MeeGaa geen andere keuze rest dan het indienen van een planschadeclaim	Indienen van een verzoek tot planschade is wettelijk geregeld. Daarbij wordt een vergelijking tussen de oude en nieuwe bestemming van de gronden gemaakt. In dit geval was er als sprake van een verkeersbestemming op korte afstand	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr 15	Zienswijze Lexence Advocaten & Notarissen namens Van Neerbos e.a.		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
15.1.	Van Neerbos e.a. zijn bovendien belanghebbende bij het (mogelijk) vast te stellen bestemmingsplan, omdat zij als concurrenten actief zijn binnen hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment als de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte Bauhaus. Bovendien hebben zij waardedaling van hun panden te vrezen, dreigt leegstand en zal als gevolg van de in het plan voorgenomen ontwikkelingen een verslechtering van het ondernemersklimaat optreden. De natuurlijke personen c.q. omwonenden namens wie deze zienswijze wordt ingediend, zien zich onder meer geconfronteerd met een vergaande aantasting van het woon- en leefklimaat. De omgeving zal als gevolg van de Bauhaus volledig van kleur verschieten, met alle (ruimtelijke en financiële) gevolgen van dien.	Het distributie planologisch onderzoek toont aan dat er voldoende marktruimte is voor de vestiging van een bouwmarkt op het bedrijventerrein Harnaschpolder-Noord. De beschreven effecten zullen niet als gevolg van de komst van Bauhaus optreden. Binnen de geldende bestemming voor het gebied zijn bedrijven in milieucategorie 3.2 toegestaan. De maximale bouwhoogte daarbij bedragen 16 m. Ten behoeve van Bauhaus is deze maximale bouwhoogte teruggebracht tot 11 m.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
15.2.	Reclamant is van mening dat een groot aantal vereiste onderzoeken niet uitgevoerd of – voor zover wel reeds uitgevoerd – niet met het plan ter inzage gelegd.	Alle benodigde onderzoeken zijn beschikbaar en maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Met name de onderbouwing voor Bauhaus is uitvoerig in diverse rapporten onderbouwd. Naar aanleiding van zienswijzen heeft een aanvulling op die onderzoeken plaatsgevonden. Deze maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
15.3.	<i>Verkeer en parkeren onvoldoende onderzocht en onderbouwd</i> Een dergelijke onderbouwing is onbegrijpelijk en bovendien volstrekt onvoldoende. Met de Bauhaus-bouwmarkt wordt immers invulling gegeven aan een witte vlek in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord. Bezien had moeten worden wat de effecten	In de toelichting is een verkeersparagraaf opgenomen. De parkeervoorziening van Bauhaus is getoetst aan de nota Parkeernormen. Bauhaus voorziet in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Aanvullende maatregelen buiten het eigen terrein zijn niet voorzien. Op	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

van deze invulling zijn, uitgaande van de (representatieve) maximale planologische invulling daarvan. Ten onrechte is dit niet gebeurd. De verwijzing naar de gemeentelijke verkeersmodellen en het enkel stellen van voldoende wegcapaciteit is onvoldoende. Op deze manier wordt het belanghebbenden onmogelijk gemaakt om de invloed van de ontwikkelingen na te gaan en eventueel hun bedenkingen te uiten. Ook voor wat betreft het onderdeel 'parkeren' schiet de onderbouwing tekort. De gemeente heeft miskend dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan nagegaan dient te worden in hoeverre de (nieuwe) parkeerbehoefte van de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daarbij dienen ook eventuele bestaande tekorten/problemen in ogenschouw te worden genomen. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, dient daarbij te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. Dat verkeer- en parkeeronderzoek ontbreken is te meer bezwaarlijk nu de nieuwe mogelijkheden onmiskenbaar tot een grote parkeervraag en omvangrijke verkeersbewegingen zullen leiden (Bauhaus 16.000 m², kantoren 3000 m², GDV- vestiging 5000 m², hotel 6000 m²). Het is op voorhand niet aannemelijk dat de oprit naar de A4 berekend is op de nieuwe verkeersbewegingen. Voorts zal de verkeersafwikkelingen van de Hadrianuslaan/Lookwatering/Woudselaan naar Harnaschdreef gescheiden (moeten) worden, hetgeen ook reorganisatie vereist van de kruising Harnaschdreef met de Hadrianuslaan/Woudselaan/Lookwatering. Tevens is er veel sluipverkeer te verwachten vanuit Delft, Den Hoorn en Rijswijk via de Woudselaan en de Lookwatering.	basis van deze cijfers zijn parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw voorzien voor personeel en aan de voorzijde voor bezoekers van de bouwmarkt. In de huidige plannen zijn 367 parkeerplaatsen voor en 138 parkeerplaatsen achter de bouwmarkt voorzien. In het geldende bestemmingsplan bestemmingsplan was de mogelijkheid voor vestiging van twee bouwmarkten opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze komen te vervallen en vervangen door één bouwmarkt. Het vloeroppervlak hiervan is geringer dan de mogelijkheid in het vorige plan. De verkeersonderzoeken tonen aan dat de verwachte verkeersdruk goed kan worden verwerkt op de wegenstructuur.	
---	---	--

	De effecten, kosten e.d. hiervan zijn niet (kenbaar) onderzocht.		
15.4.	<i>Akoestisch onderzoek ontbreekt</i> In het bestemmingsplan worden, al dan niet na toepassing van afwijkingsmogelijkheden, nieuwe woningen mogelijk gemaakt en bestaande woningen worden positief bestemd (gemengde zone tussen MeeGaa en Bauhaus, locatie Kleiweg, Dijkhoornseweg 217, Noordhoornseweg 43). Gelet op deze ontwikkelingen en de overige (akoestisch relevantie) ontwikkelingen in het plangebied had er akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit onderzoek had met de stukken ter inzage moeten worden gelegd. Op geen enkele wijze wordt op dit moment inzicht gegeven in hoeverre het plan voldoet aan de eisen van het Activiteitenbesluit (o.a. relevant m.b.t. Bauhaus), de Wet geluidhinder en een 'goede ruimtelijke ordening'. De bestaande (gedateerde?) akoestische onderzoeken die kennelijk bestaan, hebben Van Neerbos e.a. niet bij de stukken aangetroffen.	Er komen nauwelijks nieuwe woningen bij en de woonwerkwoningen zijn verdwenen. Daardoor zijn de bestaande onderzoeken toereikend. In het geval er nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen) toegevoegd worden, dient hiervoor geluidsonderzoek uitgevoerd te worden. Voor bestaande geluidgevoelige functies is geluidsonderzoek vereist indien sprake is van een reconstructie van wegen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
15.5.	<i>Onderbouwingen (regionale) behoefte onvolledig</i> De (dreigende) toename van leegstand is een reëel probleem in de regio (zie ook hierna onder punt 3 en 4). Op dit punt hadden Van Neerbos e.a. dan ook de nodige onderbouwingen en onderzoeken verwacht. Het noodzakelijk REO-advies – door de adviseurs van de gemeente 'herbevestiging' genoemd – is nog niet voor handen, althans niet bij de stukken ter inzage gelegd (vgl. p.11 van de reactie van de Provincie Zuid-Holland). Daarnaast ontbreken de documenten/onderzoeken waarnaar het ter inzage gelegde onderzoek 'DPO Grootschalige bouw- en tuinmarkt Harnaschpolder Midden-Delfland' wordt verwezen, hetgeen laatstgenoemd onderzoek moeilijk leesbaar en onbegrijpelijk maakt.	De herbevestiging wordt gehaald uit de inspraakreactie van de Provincie. Alle subonderzoeken hoeven niet ter inzage gelegd te worden, ons DPO vervangt juist al de andere DPO's. Er wordt aangegeven dat het DPO de eerdere DPO's vervangt, maar in de zienswijze wordt aangegeven dat er wel naar verwezen wordt.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
15.6.	<i>Geen m.e.r. beoordeling verricht</i> Ten onrechte is bij de stukken geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gevoegd. Volgens Van Neerbos e.a. betreft de voorgenomen	Wij zijn het met deze stelling van reclamant niet eens. Het bedrijventerrein neemt qua omvang nauwelijks toe. De afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	ontwikkeling van een Bauhaus namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject op grond waarvan een (vormvrije) m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. De enkele stelling dat er volgens de gemeente sprake is van een 'conserverend plan' – waar de facto dus geen sprake van is – doet hier niet aan af.	aanzienlijk. Overigens overlegt reclamant geen eigen onderzoek waaruit zou blijken dat er in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling tot ene andere conclusie had moeten worden gekomen.	
15.7.	<i>Financiële uitvoerbaarheid niet onderbouwd</i> De huidige onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van het plan kan de toets der kritiek niet doorstaan. Ter zake wordt thans volstaan met de volgende opmerking: <i>Momenteel wordt nog bekeken op welke manier aan de exploitatieverplichting wordt voldaan.</i> <i>Het Bedrijvenschap Harnaschpolder en de gemeente Midden-Delfland zijn voornemens om voor de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst te sluiten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.</i> Bovendien wordt met de huidige onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid miskend, dat een (financieel) uitvoerbaar plan iets wezenlijk anders is, dan het wettelijke kostenverhaal waar de gemeente nu slechts aan refereert. Van Neerbos e.a. hebben geen onderbouwing bij de stukken aangetroffen op grond waarvan vastgesteld kan worden dat alle ontwikkelingen financieel haalbaar zijn (binnen de planperiode van tien jaar). Nu van directe uitgeefbare grond en een sluitende grondexploitatie niet is gebleken, dient de gemeente de bereidheid tot onteigening uit te spreken, wil sprake zijn van een uitvoerbaar plan. Voorts wensen de omwonden inzicht in de planschaderegeling die ter zake de komst van Bauhaus tot stand is gekomen (hetgeen	Voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein geldt een kostenverhaalbesluit dat jaarlijks wordt aangepast. Daarnaast zijn met grondeigenaren in het plangebied exploitatie overeenkomsten gesloten. De planschaderegeling geldt standaard na vaststelling plan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	tevens een voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het plan is).		
15.8.	<i>Bodem: onderzoek onvolledig en gebrekkige onderbouwing</i> In de toelichting op het bestemmingsplan staat vermeld dat de volledige rapportages van de uitgevoerde bodemonderzoeken als separate bijlagen bij de toelichting gevoegd zouden zijn. Van Neerbos e.a. hebben deze bij het plan behorende stukken echter niet aangetroffen. Blijkens de plantoelichting is evenwel ter plaatse van de beoogde Bauhaus sprake van een geval van ernstige verontreiniging (ter plaatse van de gedempte sloot). Ook ter plaatse van deelplan 5 en deelplan 6 van de Harnaschpolder zijn verschillende sterke verontreinigingen aangetroffen en zullen asbesthoudende materialen van het maaiveld verwijderd moeten worden. Daar komt bij dat op geen enkele wijze wordt gemotiveerd of het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is gelet op de met de sanering gepaard gaande kosten.	De achterliggende onderzoeken worden in het bestemmingsplan genoemd en zijn bijlage bij eerdere stukken. Dat is ook reden dat deze niet opnieuw zijn toegevoegd. Ten aanzien van de verontreiniging bij de locatie van Bauhaus kan worden opgemerkt dat hiervoor een saneringsplan is opgesteld en uitgevoerd. De kosten van de sanering zijn geregeld in de overeenkomst met de verkopende partij.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
15.9.	<i>Onderzoek luchtkwaliteit onvolledig</i> In de plantoelichting wordt in paragraaf 7.5.3 geconcludeerd dat formele toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit moet plaatsvinden, omdat het plan ontwikkelingen mogelijk maakt en omdat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ wordt overschreden langs de ontsluitingswegen. Van Neerbos e.a. hebben deze toets niet bij de stukken aangetroffen. Bovendien ontbreekt ieder (concreet) onderzoek inzake luchtkwaliteit met betrekking tot de bestaande en voorgenomen ontwikkeling van woningen en andere gevoelige bestemmingen in het gebied, terwijl de uitstoot – mede als gevolg van de toenemende verkeersbewegingen (planuitvoering, doortrekken A4 etc.) – sterk zal stijgen. Vervolgonderzoek is gelet op zowel het Besluit gevoelige bestemmingen als het beginsel van een goede ruimtelijke ordening	Onderzoek naar luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de gevoelige bestemmingen in het plangebied wordt de toelichting aangepast en verduidelijkt.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

	noodzakelijk, maar dit onderzoek is (nog) niet uitgevoerd.		
15.10	<i>Vervolgonderzoek Flora- en Fauna wet noodzakelijk</i> In de plantoelichting staat vermeld dat er een quick-scan/bureauonderzoek is uitgevoerd naar de soorten(bescherming). Van Neerbos e.a. menen dat de inhoud van deze quick-scan alle aanleiding geeft om vervolg(veld)onderzoek uit te voeren. Een dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd, althans niet met de stukken ter inzage gelegd. Volgens vaste jurisprudentie komen de vragen of voor de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, in beginsel weliswaar eerst aan de orde in een procedure op grond van de Ffw, maar dat doet er niet aan of dat de raad het plan niet mag vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Dat is hier het geval, althans dit kan op basis van het huidige onderzoek zeker niet worden uitgesloten. De bestemmingsplanprocedure dient derhalve ten behoeve van het noodzakelijke vervolgonderzoek te worden afgebroken. Ruimtelijke onderbouwing gaat ten onrechte niet uit van maximale planologische mogelijkheden: ruimtelijke gevolgen van potentiële ontwikkelingen, verruiming van bestemmingen en afwijkingmogelijkheden zijn niet onderzocht. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende flexibiliteitsmogelijkheden opgenomen, onder meer ten aanzien van de bouw van extra woningen en detailhandel (artikelen 6.5.2 t/m 6.5.5, 7.4, 15.4, 16.4, 17.4, 18.4). Ten onrechte zijn de ruimtelijke gevolgen van de (mogelijke) toepassing van deze flexibiliteitsmogelijkheden niet bij het onderhavige 'moederplan'	Een quick scan naar flora en fauna is uitgevoerd. Dit onderzoek is voldoende op dit moment.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	onderzocht. Bijvoorbeeld, de ruimtelijke gevolgen van het afwijken ten behoeve van een grootschalige detailhandelsvestiging (5.000 m² bvo (!)) zijn niet in ogenschouw genomen (artikel 6.5.3). Volgens vaste jurisprudentie is het 'doorschuiven' van ruimtelijk onderzoek naar een latere (plan)fase niet toegestaan. Voorts geldt dat het plan voorziet in verschillende globale (gemengde) eindbestemmingen en veelal ruime (vestigings)mogelijkheden voor bedrijven op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ten onrechte is bij de voorbereidingen van dit plan niet onderzocht of al deze mogelijkheden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Indien de gemeente bijvoorbeeld voor wat betreft de 'Bauhaus locatie', enkel voornemens is een Bauhaus mogelijk te maken, dan dienen de planregels daartoe ook beperkt te blijven.		
15.11	<i>Aan milieuzonering wordt niet voldaan: maatwerkonderzoek noodzakelijk</i> Het plangebied heeft, zoals eerder opgemerkt, een sterk gemengd karakter. Een zorgvuldige milieuzonering is derhalve noodzakelijk. De gemeente hanteert ter zake de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Deze brochure is echter onjuist toegepast. De in de plantoelichting genoemde afstanden van 30 resp. 50 meter tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (woningen) zijn onjuist, omdat ten onrechte een kortere verplichte afstand wordt gehanteerd vanwege het vermeende 'gemengde gebied'. Het betreft hier juist een klassieke situatie waar lintbebouwing (wonen) de bedrijvigheid 'ontmoet' (vgl. uitsnede structuurvisie hierna onder 3). De afstanden worden bovendien ook niet gehaald. Een voorbeeld hiervan is te zien op onderstaande kaartuitsnede (afstand categorie 3.1-bedrijf en woning <15 meter).	Het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013 is ten aanzien van milieueffecten onderzocht. In verband met de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 is opnieuw aanvullend onderzoek gedaan. De verschillende milieucategorieën zijn afgestemd op het gemengde karakter van het gebied.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	Nu blijkt dat niet kan worden voldaan aan de 'standaardhandreiking' van de VNG, zal maatwerkonderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit onderzoek zal uitgevoerd moeten worden bij alle 'grensgebieden' van bedrijven en gevoelige bestemmingen. Zo dienen ook de milieucontouren van de beoogde Bauhaus vestiging in beeld te worden gebracht. Vooralsnog ontbreekt dit maatwerkonderzoek.		
15.12	Van Neerbos e.a. concluderen als volgt. Kort geleden waren nog enkele 'witte vlekken' in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord opgenomen. Gelet op het voorgaande, concluderen Van Neerbos en anderen dat de besluitvormingsprocedure prematuur is opgestart. Vele stukken en onderbouwingen ontbreken of hebben niet ter inzage gelegen (artikel 3:11 Awb). De gemeente heeft hiermee miskend dat de bestemmingsplanprocedure wordt gekenmerkt door een getrapt stelsel, waarbij het inbrengen van zienswijzen en bedenkingen in beginsel een vereiste is om beroep in te stellen. Teneinde alle betrokkenen in staat te stellen om tegen het ontwerpplan gemotiveerd zienswijzen bij de raad te kunnen inbrengen, is dan ook vereist dat niet alleen 'een' ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, maar tevens alle de daarop betrekking hebbende stukken. Dit is ten onrechte niet gebeurd.	De voor een bestemmingsplan benodigde onderzoeken zijn in voldoende mate uitgevoerd en maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een aantal van de onderzoeken wordt bovendien in het kader van de vergunningverlening uitgevoerd.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
15.13	EXTERNE VEILIGHEID: MINIMUMNORM SCHIET TEKORT De situatie met betrekking tot de externe veiligheid in het gebied is daarnaast zorgelijk. Van Neerbos e.a. zijn van mening dat het tankstation op korte afstand van de woningen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn in het huidige ontwerpplan de risico's onvoldoende beheerst zijn en de benodigde maatregelen niet realistisch dan wel niet handhaafbaar zijn.	Ten aanzien van externe veiligheid heeft uitvoerig onderzoek plaatsgevonden. Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de conclusies opnieuw beoordeeld. Dit leidt tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Bovendien is niet gemotiveerd waarom er twee pompstations planologisch mogelijk moeten worden gemaakt, terwijl op een steenworp afstand bij de snelweg in Wateringen ook reeds twee pompstations aanwezig zijn (nut en noodzaak). Meest in het oogspringend is de LNG-veiligheidscontour, die onder meer vrijwel het gehele gebied van de voorgenomen Bauhaus bestrijkt en ook overlapt met de woning van een van de bezwaarden (en gebied 'Wonen-3'). Teneinde het groepsrisico als gevolg van het LNG-tankstation te beperken, is daarom in de planregels bepaald dat het aantal aanwezige personen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied' in de dag-, avond- en nachtperiode niet meer mag bedragen dan het aantal aanwezige personen als genoemd in een bijlage van de regels (artikel 29.5.1. van de planregels). Op de parkeerplaats mogen bijvoorbeeld geen mensen aanwezig zijn (gebied B3: 0 personen), in de drive-in 20 personen (gebied B4a) en in de bouwmarkt, afhankelijk van de dag/het dagdeel, mogen 150 tot maximaal 330 personen aanwezig zijn. Op zondag mogen geen mensen aanwezig zijn (en zal de bouwmarkt dus gesloten moeten zijn). Volgens van Neerbos e.a. is het gelet op deze beperking niet mogelijk om een ter plaatse een omvangrijke bouwmarkt te exploiteren. De planregels dienen daar dan ook op aangepast te worden, in die zin dat de vestiging van een grootschalige bouwmarkt niet mogelijk wordt gemaakt. Het plan is immers niet (realistisch) uitvoerbaar. Een grootschalige bouwmarkt zal op piekmomenten namelijk veel meer bezoekers kennen dan het thans (veilig) toegestane aantal bezoekers. Uit ervaringscijfers van vergelijkbare Hornbach		
--	--	--

	vestigingen kan bijvoorbeeld opgemaakt worden dat er op een gemiddelde zaterdagmiddag 458 auto's bij de bouwmarkt staan geparkeerd (bijlage 1, m.n. p. 7-10). Aangenomen dat er gemiddeld twee personen in een auto zitten, betekent dit dat er op dat moment bijna 1.000 mensen aanwezig zijn. Dat is drie maal zoveel als het toegestane 'veilige aantal'. Bovendien achten Van Neerbos e.a. het zeer twijfelachtig of een dergelijk voorschrift wel handhaafbaar (en verbindend) is. Zonder aanvullende maatregelen, zoals een slagboom waarmee het maximum aantal bezoekers wordt 'bewaakt', is het bezoekersaantal immers niet 'af te dwingen'. In dit verband merken Van Neerbos e.a. ook op dat in de plantoelichting genoemde bouwkundige veiligheidsmaatregelen in de planregels niet voorwaardelijk zijn voorgeschreven. Ook de verplichte zondagsluiting is thans niet, althans onvoldoende handhaafbaar verankerd.		
15.14	<i>Strijd met het gemeentelijk beleid</i> De gemeentelijke structuurvisie 'Midden Delfland 2025' is helder: detailhandel hoort niet op bedrijventerreinen (dus ook geen Bauhaus bouwmarkt). De voorgenomen vestiging van Bauhaus zal sterk gaan concurreren met de 'branchegenoten' die gevestigd zijn (of zouden kunnen vestigen) in het centrum van onder meer Den Hoorn. Dit verdraagt zich niet met de in de structuurvisie uitgesproken ambitie om de dorpskern te herontwikkelen, waarbij het centrum een impuls moet gaan krijgen en de winkelvoorzieningen verder moeten groeien. Ook de economische beleidsvisie van de gemeente 'Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012-2016' is in dit verband	De Harnaschpolder blijft aangemerkt als bedrijventerrein. Zowel in het gemeentelijk als provinciaal beleid zijn er functies die niet passen binnen een centrum- of gemengd gebied. Dit geldt ook voor de vestiging van een bouwmarkt. Dat is ook de reden dat in het vigerende bestemmingsplan al een mogelijkheid voor de vestiging van een bouwmarkt was opgenomen. Dit soort functies zijn in de dorpskern ongewenst en niet haalbaar. Hier is bovendien geen sprake van reguliere detailhandel	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	duidelijk: Nieuwe ontwikkelingen aan de rand van een dorp, dat concurreert met bestaande winkelstructuren in de centra zijn niet mogelijk. Gelet hierop, zijn Van Neerbos e.a. van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid.		
15.15	<i>Strijd met het regionaal beleid</i> Voorts is volgens Van Neerbos e.a., anders dan de adviseurs van de gemeente van mening zijn, de voorgenomen vestiging van een Bauhaus in strijd met de Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden 2013–2020 (hierna: regionale structuurvisie). De regionale structuurvisie stelt namelijk eisen aan nieuwe detailhandel, óók bouwmarktvestigingen, die in de rapportage worden weggeschreven of simpelweg genegeerd. Zo worden in de regionale structuurvisie algemene doelstellingen (§ 3.1) en beoordelingscriteria (§ 3.4) genoemd die in de onderbouwing van de gemeente niet, althans onvoldoende, aan de orde komen. Zo gelden bijvoorbeeld de volgende criteria: - Samenhang en complementariteit in de voorgestelde detailhandelstructuur (<i>daarvan is geen sprake, aan de detailhandelstructuur wordt een nieuwe, hevig concurrerende solitaire locatie toegevoegd</i>); - Ruimtelijke concentratie van winkelvoorzieningen (<i>daarvan is geen sprake, het betreft een nieuwe solitaire vestiging</i>); - Behoud en versterking van de bestaande winkelstructuur. Primaire locaties zijn de bestaande winkelconcentratiegebieden (<i>daarvan is geen sprake, er wordt een nieuwe locatie 'aangeboord' die hevig zal concurreren met de bestaande winkelstructuur</i>);	In de detailhandelsstructuurvisie 2013–2020 is ten aanzien van de toetsing van initiatieven het volgende opgenomen (pagina 10): "Plannen van meer dan 2.000 m² bvo in bedoelde bestaande en nieuwe winkelconcentraties en ontwikkelingen op perifere locaties groter dan 1.000 m² bvo worden getoetst door het Stadsgewest Haaglanden. Plannen onder deze grenzen worden gemeld bij de Werkgroep Detailhandel en Leisure. De ambtelijke Werkgroep Detailhandel en Leisure voert deze toetsing uit en stelt een concept-advies op voor het Bestuurlijk Overleg Economie. Dit Bestuurlijk Overleg adviseert vervolgens het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur stuurt tenslotte een brief met een standpunt aan de gemeente waarin het initiatief speelt en stelt de provincie Zuid-Holland in kennis van deze brief. Inzake detailhandelsinitiatieven heeft het Stadsgewest Haaglanden een adviserende functie richting de provincie. Een brief van het dagelijks bestuur geldt voor de provincie als REO-advies. Aan het bovenstaande is voldaan en het DB van Haaglanden heeft ingestemd met de ontwikkeling van Bauhaus. Er is dus geen sprake van strijd met het regionaal beleid.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	- Initiatieven dienen de bestaande identiteit, positionering en profilering van winkelgebieden te versterken en de aantrekkelijkheid te vergroten (<i>er heeft geen enkele afstemming plaatsgevonden, laat staan versterking van bestaande winkelgebieden</i>); - Streven naar multifunctionaliteit en integratie van detailhandel met andere functies (<i>daarvan is geen sprake, Bauhaus zoekt in geen enkel opzicht integratie met andere functies</i>); - Locatie: zijn er andere locaties beoordeeld? (<i>nee</i>); - Branchering: is het een aanvulling of past de branche binnen het thema (<i>dat is niet het geval, er wordt 'veel van hetzelfde' toegevoegd en de vestiging staat in de Harnaschpolder op zichzelf</i>); - Meerwaarde voor de bestaande detailhandelsstructuur (<i>veel van hetzelfde; zie hierna</i>); - Ruimtelijke inpassing (<i>daarvan is niet gebleken; Bauhaus staat, zoals hiervoor toegelicht, zelfs op gespannen voet met andere functies in het gebied (wonen, externe veiligheid etc.)</i>); - Beeldkwaliteit (<i>Bauhaus wordt buiten het Beeldkwaliteitsplan gehouden, zie hierna</i>); - Kansen/oplossingen/maatregelen voor sanering en herstructurering (<i>nee</i>); - Etc.		
15.16	<i>Strijd met het provinciaal beleid</i> Voorts geldt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid. Dit is overigens ook reeds door de provincie Zuid-Holland in het kader van het vooroverleg geconstateerd.	In het DPO is het volledige doe-het-zelfaanbod, waaronder alle bouwmarkten, meegenomen in de distributieve berekening en de effectenanalyse op de bouwmarktenstructuur. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe-	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	Een dergelijke benadering doet echter geen recht aan het provinciale beleid, zoals omschreven in de Provinciale Structuurvisie, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte. Op grond van dit beleid en jurisprudentie inzake behoefte (en 3.1.6 Bro) is vereist dat aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit (effecten leegstand) niet (onevenredig) wordt aangetast. Een enkele verwijzing naar een DPO is daarbij onvoldoende. Bovendien ontbreekt, zoals gesteld, het definitieve REO-advies ter zake (nog daargelaten dat de Provincie het initiatief ook zelf – dus regio overstijgend – zal moeten beoordelen). De ruimtelijke kwaliteit zal onder meer aangetast worden door de (in het onderzoek onderkende) verdringingseffecten in de doe-het-zelf-sector (leegstand, gevolgd door verloedering van de omgeving). De omvang en aanvaardbaarheid daarvan komt in het onderzoek niet aan de orde, laat staan dat de gemeente zich een oordeel kan vormen of het aanvaardbaar is dat dergelijke effecten op de koop toe worden genomen. Ook in zoverre is het ontwerpbestemmingsplan dus onvoldoende onderbouwd en onzorgvuldig.	het-zelf aanbieders. Hieruit blijkt dat verwachte effecten voor het gros van deze aanbieders beperkt zijn, er sprake is van een betere aanbodstructuur voor consumenten en er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van leegstand in winkelgebieden door het initiatief. Het initiatief is niet in strijd met de Verordening Ruimte van provincie Zuid-Holland. Zolang sprake is van een aanbodstructuur met keuze uit meerdere aanbieders binnen redelijke afstand van consumenten is een zo groot mogelijke diversiteit van typen aanbieders en een variatie in formules hierbij vanuit consumentenperspectief toe te juichen. In dat opzicht wordt door toevoeging van enkele grootschalige aanbieders met een breder en dieper doe-het-zelfassortiment dan middelgrote bouwmarkten de keuzemogelijkheid voor consumenten wel degelijk vergroot. Consumenten kunnen, een afweging maken tussen afstand (nabijheid) en aanbod (o.a. assortiment en prijs) en bij deze afweging een keuze maken uit meerdere aanbieders, mede op basis van hun koopdoel op dat moment. Voor de ontwikkeling van Bauhaus is een DPO uitgevoerd en op basis daarvan is een REO-advies gevraagd. Het stadsgewest Haaglanden heeft d.d. 13 november 2013 een positief REO-advies verstrekt. Er is dus geen sprake van strijd met de Verordening Ruimte. De provincie heeft bovendien op dit punt geen zienswijze ingediend. Zij hebben enkel aangegeven dat nog afstemming dient plaats te vinden met de Metropoolregio Rotterdam. Als dat is gebeurd wordt volledig voldaan aan het provinciaal beleid.	
--	---	--	--

15.17	<i>Het kwantitatieve onderzoek is ondeugdelijk</i> Het DPO-onderzoek gaat ervan uit dat zich binnen de invloedsfeer van de voorgenomen Bauhaus bouwmarkt acht Gamma/Karwei bevinden. In werkelijkheid zijn dit er echter twaalf. Dit roept ook vraagtekens op of de inventarisatie van het overige bestaande aanbod wel volledig is. Daarnaast houdt het DPO geen rekening met onbenutte planologische mogelijkheden voor de vestiging van aanvullende bouwmarkten en tuincentra in het invloedsgebied. Ten onrechte hanteert het DPO-onderzoek daarnaast een kilometer grens als 'invloedsgebied'. Aanleiding om een bouwmarkt te bezoeken is immers niet zozeer afstand maar (reis)tijd. In dit verband is ook de regio Schiedam relevant, omdat deze immers na het doortrekken van de A4 als 'marktgebied' zal worden ontsloten. Indien de juiste 'input' gebruikt zou worden, ziet men de vermeende uitbreidingsruimte verdampen, waarbij vermeld dient te worden –de onjuiste 'input' daargelaten– dat de eerder berekende ontwikkelingsruimte in de doe–het–zelf sector slechts 16.000 tot 20.000 m² is (dus geen 34.400 of zelfs > 50.000, zoals wel wordt beweerd). Nu ook reeds een Hornbach vestiging in de regio is voorzien, is de uitbreiding van de regionale doe–het–zelf–sector dus (kwantitatief) onmogelijk. Daarnaast geldt dat het DPO-onderzoek geen rekening houdt met de flexibiliteitsmogelijkheden in het plan (vgl. punt 1.19 hiervoor). De onderbouwing geeft er bijvoorbeeld geen blijk van dat de in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van een grootschalige detailhandelsvestiging (5.000 m² bvo) bij de DPO-berekeningen is betrokken. Onduidelijk is bovendien of bij de	In het DPO is het volledige doe–het–zelfaanbod, waaronder alle bouwmarkten, meegenomen in de distributieve berekening en de effectenanalyse op de bouwmarktenstructuur. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe–het–zelfaanbieders. Bijgaand deze notitie is een actueel verkooppuntenbestand toegevoegd, waaruit blijkt dat het volledige doe–het–zelfaanbod is meegenomen. Vanuit kwalitatieve overwegingen is een dergelijk grootschalige bouwmarkt een wenselijke aanvulling op de bestaande aanbodstructuur voor consumenten in de regio. Een locatie met voor het initiatief benodigde locatiemarkers (o.a. directe ontsluiting aan snelweg en voldoende omvang) ontbreekt in de bestaande planologische mogelijkheden, behoudens de locatie op Ypenburg, waar echter al een grootschalige bouwmarkt voor Hornbach planologisch mogelijk wordt gemaakt. DTNP stelt in het DPO ook op basis van reistijd het relevante verzorgingsgebied vast, waar Schiedam inderdaad een onderdeel van uit maakt. Bij vergelijkbare afstand (in tijd en/of meters) geeft een consument vaker de voorkeur aan een grotere aanbieder. Hierdoor zullen er omzetteffecten zijn voor nabijgelegen bouwmarkten en breedpakketzaken (ondanks de aanwezigheid van voldoende uitbreidingsruimte) zonder dat dit naar verwachting zal leiden tot een verslechtering van de aanbodstructuur voor de consument (behoud meerdere aanbieders op korte afstand) of onaanvaardbare leegstand ontstaat. De berekening van de distributieve ruimte is gebaseerd op	
--------------	--	--	--

	berekeningen steeds is uitgegaan van maximale planologische mogelijkheden. Hier komt nog bij dat de gehanteerde omzet in de marktruimteberekening (€ 200,-) niet realistisch is. De jaarlijkse gemiddelde omzet is de afgelopen jaren gemiddeld steeds met 8 % gedaald en de toekomstverwachting zijn bepaald niet positief. Dit komt onvoldoende tot uitdrukking in de in het DPO-onderzoek gehanteerde omzetcijfers. Ten onrechte, want het is volstrekt gebruikelijk om de HBD-kencijfers in dit opzicht volledig te corrigeren. Tot slot geeft noch het DPO-onderzoek noch het ontwerpbestemmingsplan er blijk van dat de ladder voor duurzame verstedelijking (nauwkeurig en kenbaar) is doorlopen.	onafhankelijke bronnen en dataverstrekkingen. De gehanteerde omzetkenngetallen zijn conform actuele beschikbare data van detailhandel.info: http://detailhandel.info/index.cfm/branches/huis-tuin/doe-het-zelfzaken/ In het DPO is reeds uitgegaan van een iets lagere omzet per inwoner, terwijl in deze regio (in tegenstelling tot de meeste andere landsdelen) sprake is van grote toename van woningen en een relatief groot aandeel inwoners in de opbouwfase van hun leven en/of die investeren in hun woning door een veranderende woonsituatie (20 tot 60 jarigen, samenwonen, gezinsvorming, kinderen uit huis, etc.). Er wordt onterecht gesteld dat de kwantitatieve behoefte ondeugdelijk berekend is.	
15.18	<i>Het kwalitatieve onderzoek is ondeugdelijk</i> In het DPO-onderzoek wordt de niet-onderbouwde veronderstelling gehanteerd dat het Bauhaus initiatief inspeelt op de (schaalvergrotings)behoefte van de consument in de regio. Deze veronderstelling is onjuist. Zelfs als aangenomen zou worden dat de consument behoefte zou hebben aan schaalvergroting, wordt reeds in deze (vermeende) behoefte voorzien door het Hornbach initiatief in de regio (met een identiek aanbod: bijlage 3). Niet onderbouwd wordt dat de regionale consument wenst te kunnen kiezen uit twee regionale bouwmarktgianten. De komst van een Bauhaus betekent slechts "meer van hetzelfde". Volgens Van Neerbos e.a. voegt Bauhaus ook helemaal niets toe als	In het DPO is het volledige doe-het-zelfaanbod, waaronder alle bouwmarkten, meegenomen in de distributieve berekening en de effectenanalyse op de bouwmarktenstructuur. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe-het-zelfaanbieders. Bijgaand deze notitie is een actueel verkooppuntenbestand toegevoegd, waaruit blijkt dat het volledige doe-het-zelfaanbod is meegenomen. Vanuit kwalitatieve overwegingen is een dergelijk grootschalige bouwmarkt een wenselijke aanvulling op de bestaande aanbodstructuur voor consumenten in de regio. Een locatie met voor het initiatief benodigde locatiemarken (o.a. directe ontsluiting aan snelweg en voldoende omvang) ontbreekt in de bestaande planologische mogelijkheden, behoudens de locatie op Ypenburg, waar echter al een grootschalige bouwmarkt voor	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	het gaat om de keuze voor de consument. Ook niet ten opzicht van 'normale' bouwmarkten. Anders dan wel wordt beweerd, is geen sprake van een unieke formule. Het enkele feit dat er een andere naam op de gevel komt te staan, maakt niet dat met deze ontwikkeling wordt voorzien in een (kwalitatieve) behoefte.	Hornbach planologisch mogelijk wordt gemaakt. DTNP stelt in het DPO ook op basis van reistijd het relevante verzorgingsgebied vast, waar Schiedam inderdaad een onderdeel van uit maakt. Bij vergelijkbare afstand (in tijd en/of meters) geeft een consument vaker de voorkeur aan een grotere aanbieder. Hierdoor zullen er omzeteffecten zijn voor nabijgelegen bouwmarkten en breedpakketzaken (ondanks de aanwezigheid van voldoende uitbreidingsruimte) zonder dat dit naar verwachting zal leiden tot een verslechtering van de aanbodstructuur voor de consument (behoud meerdere aanbieders op korte afstand) of onaanvaardbare leegstand ontstaat. De berekening van de distributieve ruimte is gebaseerd op onafhankelijke bronnen en dataverstrekken. De gehanteerde omzetkengetallen zijn conform actuele beschikbare data van detailhandel.info: http://detailhandel.info/index.cfm/branches/huis-tuin/doe-het-zelfzaken/ In het DPO is reeds uitgegaan van een iets lagere omzet per inwoner, terwijl in deze regio (in tegenstelling tot de meeste andere landsdelen) sprake is van grote toename van woningen en een relatief groot aandeel inwoners in de opbouwfase van hun leven en/of die investeren in hun woning door een veranderende woonsituatie (20 tot 60 jarigen, samenwonen, gezinsvorming, kinderen uit huis, etc.). Er wordt onterecht gesteld dat de kwantitatieve behoefte ondeugdelijk berekend is.	
15.19	STATUS BEELDKWALITEITSPLAN EN BEELDKWALITEIT (INHOUDELIJK)	Het ontwerp beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Harnaschpolder" is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het

	Tot slot merken Van Neerbos e.a. op dat de status van het afzonderlijk ter inzage gelegde en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder' ongewis is. Hetzelfde geldt voor het inrichtings- en beplantingsplan van Bauhaus. Beide 'plannen' maken onderdeel uit van de plantoelichting, maar slechts het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de toelichting gehecht. In de planregels staat met betrekking tot de Beeldkwaliteit onder 'bouwregels' het volgende vermeld: <i>"Op deze gronden mag, met inachtneming van de bebouwingstypologie en ruimtelijke kwaliteit (met uitzondering van de maatvoering) zoals deze in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder Midden-Delfland' zijn opgenomen, worden gebouwd en gelden de volgende regels".</i> Hiermee lijkt het Beeldkwaliteitsplan als een concreet toetsingskader voor aanvragen van omgevingsvergunningen voor (onder meer) de activiteit bouwen bedoeld te zijn. Onduidelijk is waarom de gewenste beeldkwaliteit voor Bauhaus geen toetsingskader vormt. Volgens Van Neerbos e.a. is een dergelijke verwarrende regeling in strijd met de rechtszekerheid. Onduidelijk is welke Beeldkwaliteitseisen nu voor Bauhaus gelden of gaan gelden. Bovendien valt niet in te zien waarom de beeldkwaliteit voor Bauhaus niet 'verankerd' wordt, terwijl dat voor de rest van de Harnaschpolder wel het geval is. Op welke manier is nu precies de overgang ('groene buffer') van het bedrijventerrein naar het woonmilieu geregeld en (als voorwaardelijke verplichting)	Belanghebbenden waren gedurende deze periode in de gelegenheid om een reactie in te dienen. Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Het vormt vervolgens een toetsingskader voor ingediende omgevingsvergunningen. In het bestemmingsplan zijn groenstroken en waterpartijen als overgang naar de Lookwatering en de daaraan grenzende woningen als zodanig bestemd. Bovendien is een groenplan en beplantingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de overeenkomst met Bauhaus. Op die wijze is de aanleg verankerd. De constatering dat ten aanzien van de hoogte van de reclamemast voor algemene commerciële doeleinden een wijziging heeft plaatsgevonden is juist. De hoogte van deze mast is bepaald op 40 m om op deze wijze medegebruik van de mast mogelijk te maken. De suggestie dat in het bestemmingsplan 3 masten met een hoogte van 40 m zijn toegestaan is onjuist. Er zijn net als in het geldende bestemmingsplan 2 reclamemasten toegestaan. Daarnaast is een mogelijkheid opgenomen voor een derde mast. Maar ook dat was in het geldende bestemmingsplan al mogelijk. De locatie van Bauhaus heeft in het geldende bestemmingsplan een bestemming Bedrijven. De maximale bouwhoogte bedraagt deels 16 m en 7 m. In het ontwerp bestemmingsplan is de bouwhoogte dus teruggebracht naar	bestemmingsplan
--	---	---	-----------------

	verankerd? Waarom mogen er tuinhuisen tentoongesteld worden door Bauhaus in de 'groene buffer'? Voorts is gebleken dat er twee verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen zijn voor de zoekgebieden voor reclamemasten ('Overige zone – reclamemast 1' en 'Overige zone –reclamemast 2'). Binnen de eerste zone mag een reclamemast tot 40 meter hoog voor algemene commerciële doeleinden worden gebouwd, binnen de tweede zone mogen in totaal twee reclamemasten tot 25 meter hoog voor bedrijfsgebonden reclaimedoeleinden worden gebouwd. Van conserverend bestemmen is beslist dus geen sprake. Er is eerder sprake van een salamitactiek: In de 'oude planologie' waren geen masten toegestaan, in het plan uit 2013 wordt dit er een (25 meter) en thans zijn het drie masten tot max. 40 meter. Eenzelfde salamitactiek is gehanteerd voor wat betreft de bouwhoogte van het Bauhaus complex. Eerdere planologie stond een bouwhoogte van maximaal 9 meter toe, op informatieavonden wordt gesproken over 10 meter, waarna in het ontwerpbestemmingsplan een bouwhoogte van 11 meter wordt opgenomen. Dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel en dergelijk bouwhoogte is niet ruimtelijk onderbouwd. Verder zijn verschillende groenvoorzieningen ten onrechte 'wegbestemd. De groenzone bij de Hadrianuslaan (kavel 9–12) is niet langer 'groen' bestemd, maar voorzien van een verkeersbestemming. De omwonenden wensen het groen/verkeer karakter te behouden.	11 m. Bovendien is de bebouwing met bebouwingsgrenzen aangegeven. Hierdoor is het bebouwingspercentage feitelijk fors lager dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan.	

Nr 16	Zienswijze Initiatief Overbewinkeling		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
16.1.	Met nadruk willen reclamanten erop attent maken dat tal van landelijke en regionale onderzoeken en studies aantonen dat de marktruimte in de doe-het-zelfbranche zeer beperkt is. In de bijlage 1 is het meest recente DPO-rapport voor de regio gevoegd. Landelijke onderzoeken tonen aan dat de fysieke ruimte voor winkelmeters blijvend afneemt, alsook dat de verwachting in de doe-het-zelfbranche voor de komende jaren geen verbetering laat zien. Bijgevoegd is het meest recente rapport van ING Retail, inzake de trends in de doe-het-zelfbranche.	Het geschetste landelijke beeld is juist. Winkelbestedingen nemen af. Deze regio wijkt af van het landelijke beeld in dat opzicht dat sprake is van onderbewinkeling in doe-het-zelfaanbod, het een zeer dichtbevolkte regio betreft met grote toename van woningen en bevolkingsgroei verwacht mag worden. In de distributieve berekening in het DPO wordt niet uitgegaan van een verbetering van de omzet per hoofd in doe-het-zelfzaken.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
16.2.	Reclamanten dienen deze zienswijze in namens een groeiende groep bezorgde ondernemers uit Midden-Delfland, Rijswijk, Delft, Den Haag en Westland. Het toevoegen van grootschalige vierkante meters detailhandel, is dan ook in strijd met uw wens om de bestaande winkels in uw kernen te behouden. Het actief meewerken aan de vestiging van een hypermarkt als BAUHAUS, staat dan ook op gespannen voet met de profilering van de gemeente Midden-Delfland als CITTASLOW gemeente.	In verband met onderzoek naar haalbaarheid en mogelijke effecten op bestaande detailhandel is een distributieplanologisch onderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat voldoende marktruimte is voor toevoeging van oppervlak aan bouwmarkt en boven dien is aangetoond dat er geen effecten optreden voor bestaande bedrijven.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
16.3.	In strijd met gemeentelijk beleid De gemeentelijke structuurvisie 'Midden Delfland 2025' geeft duidelijk aan dat detailhandel niet op bedrijventerreinen thuishoort. In de structuurvisie is het plangebied tevens aangewezen als locatie voor vestiging van 'bedrijven' en als 'ontwikkelingslocatie wonen'. Detailhandel, in welke vorm dan ook, vormt hier geen onderdeel van.	Er komt geen GDV, alleen PDV. Zie 15.14	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	In de gemeentelijke beleidsvisie 'Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012 – 2016' is tevens duidelijk beschreven dat nieuwe ontwikkelingen met een concurrerende werking, thuishoren in centrumgebieden, en niet aan de randen van steden of dorpen. Dit beleid is ook van toepassing op een filiaal van BAUHAUS. <i>De ontwikkeling van detailhandel in dit gebied is voorts in strijd met het vigerend gemeentebeleid.</i>		
16.4.	In strijd met het regionaal beleid Initiatief Overbewinkeling is van mening dat de ontwikkeling van BAUHAUS op deze locatie, in strijd is met de 'Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden 2013–2020'. Onderdeel van dit regionale beleid is het tegengaan van leegstand en versterken van bestaande winkelgebieden en –structuren. De impact op winkelleegstand, en op alle getroffen 120 ondernemers binnen het verzorgingsgebied (zie DPO Haaglanden 2013, i.o.v. REO Haaglanden), is onvoldoende onderbouwd. Ondanks de uitzondering die in de regionale structuurvisie wordt gemaakt voor bouwmarkten en tuincentra ('mogen vestigen buiten bestaande detailhandelsstructuren'), kan door de gemeente onvoldoende worden onderbouwd waarom de vestiging op deze locatie niet in strijd is met het vigerend regionaal beleid, waarin de wens tot clustering van bouwmarkten en tuincentra nadrukkelijk wordt uitgesproken. Met de toevoeging van BAUHAUS op deze locatie, ontstaat een ongewenste spreiding van bouwmarkten en tuincentra. Hornbach in Wateringen en het geprojecteerde filiaal van Hornbach in Den Haag Ypenburg, beide zeer grootschalige bouwmarkten en tuincentra, liggen in hetzelfde verzorgingsgebied. BAUHAUS is, anders dan wordt betoogd door de gemeente, meer dan	In de detailhandelsstructuurvisie 2013–2020 is ten aanzien van de toetsing van initiatieven het volgende opgenomen (pagina 10): "Plannen van meer dan 2.000 m² bvo in bedoelde bestaande en nieuwe winkelconcentraties en ontwikkelingen op perifere locaties groter dan 1.000 m² bvo worden getoetst door het Stadsgewest Haaglanden. Plannen onder deze grenzen worden gemeld bij de Werkgroep Detailhandel en Leisure. De ambtelijke Werkgroep Detailhandel en Leisure voert deze toetsing uit en stelt een concept–advies op voor het Bestuurlijk Overleg Economie. Dit Bestuurlijk Overleg adviseert vervolgens het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur stuurt tenslotte een brief met een standpunt aan de gemeente waarin het initiatief speelt en stelt de provincie Zuid–Holland in kennis van deze brief. Inzake detailhandelsinitiatieven heeft het Stadsgewest Haaglanden een adviserende functie richting de provincie. Een brief van het dagelijks bestuur geldt voor de provincie als REO–advies. Aan het bovenstaande is voldaan en het DB van Haaglanden heeft ingestemd met de ontwikkeling van Bauhaus. Er is dus geen sprake van strijd met het regionaal beleid.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	een bouwmarkt annex tuincentrum. Op de website van BAUHAUS Nederland staat dat BAUHAUS een veel breder assortiment aanbiedt (zie onderstaande afbeelding). Gezien de omvang van BAUHAUS, worden alle hieronder genoemde assortimentsgroepen in grote schaal verkocht. Dit is in een aantal gevallen in strijd met het maximaal te voeren nevenassortiment, zoals bij de verkoop van elektro, gallery en decoratie.		
16.5.	In strijd met provinciaal beleid Initiatief Overbewinkeling is van mening dat het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 in strijd is met het provinciaal vigerend beleid, waaronder de Provinciale Structuurvisie, het Programma Ruimte, de Verordening Ruimte en de Nota Detailhandel van de Provincie Zuid-Holland. In het DPO dat ten grondslag ligt aan de vestiging van BAUHAUS, wordt onterecht te weinig rekening gehouden met de branches zoals omschreven onder 2.3. Er wordt gekeken naar de (leegstands)effecten op bouwmarkten en tuincentra in de regio, maar leegstand- en verdringingseffecten bij kleinere aanbieders blijven buiten beschouwing. Voorts is het DPO onvolledig. Het provinciaal beleid ziet erop toe dat nieuwe ontwikkelingen geen onevenredige afbreuk mogen doen op bestaande detailhandelsstructuren. De huidige DPO toont negatieve effecten op kleinere ondernemers en branchegenoten onvoldoende aan. Het provinciaal beleid ziet er tevens op toe dat nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen (>1000 m²) moeten bijdragen aan consumentenbehoeften en regionale vraag en tevens een onderscheidend karakter dienen te hebben. Gezien het karakter van BAUHAUS, dat een-op-een vergelijkbaar is met het karakter van	In het DPO is het volledige doe-het-zelfaanbod, waaronder alle bouwmarkten, meegenomen in de distributieve berekening en de effectenanalyse op de bouwmarktenstructuur. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe-het-zelf aanbieders. Hieruit blijkt dat verwachte effecten voor het gros van deze aanbieders beperkt zijn, er sprake is van een betere aanbodstructuur voor consumenten en er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van leegstand in winkelgebieden door het initiatief. Het initiatief is niet in strijd met de Verordening Ruimte van provincie Zuid-Holland. Zolang sprake is van een aanbodstructuur met keuze uit meerdere aanbieders binnen redelijke afstand van consumenten is een zo groot mogelijke diversiteit van typen aanbieders en een variatie in formules hierbij vanuit consumentenperspectief toe te juichen. In dat opzicht wordt door toevoeging van enkele grootschalige aanbieders met een breder en dieper doe-het-zelfassortiment dan middelgrote bouwmarkten de keuzemogelijkheid voor consumenten wel degelijk vergroot. Consumenten kunnen, een afweging maken tussen afstand (nabijheid) en aanbod	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	de eveneens Duitse mega bouwmarkten van Hornbach, kan worden gesteld dat de toevoeging van BAUHAUS niet bijdraagt aan een regionale behoefte, noch bijdraagt aan een reeds ingevuld consumentenbehoefte (Hornbach Wateringen, Hornbach Den Haag).	(o.a. assortiment en prijs) en bij deze afweging een keuze maken uit meerdere aanbieders, mede op basis van hun koopdoel op dat moment. Voor de ontwikkeling van Bauhaus is een DPO uitgevoerd en op basis daarvan is een REO-advies gevraagd. Het stadsgewest Haaglanden heeft d.d. 13 november 2013 een positief REO-advies verstrekt. Er is dus geen sprake van strijd met de Verordening Ruimte. De provincie heeft bovendien op dit punt geen zienswijze ingediend. Zij hebben enkel aangegeven dat nog afstemming dient plaats te vinden met de Metropoolregio Rotterdam. Als dat is gebeurd wordt volledig voldaan aan het provinciaal beleid.	
16.6.	Regionale afstemming onvoldoende Bij regionaal-overstijgende detailhandelsvestigingen dient te worden toegezien op strikte regionale afstemming door de vertegenwoordigers van betrokken gemeentebesturen. Uit het DPO, bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat het verzorgingsgebied van BAUHAUS een omvang heeft van circa 15 autominuten, respectievelijk 25 kilometer. Uit de antwoorden van Gedeputeerde Staten op Statenvragen, ingediend door de PvdA- en SP-fracties van Provinciale Staten (zie onderstaande afbeelding), blijkt dat de gemeente Midden-Delfland verzocht is overleg te voeren met de gemeenten in de regio Rotterdam-Rijnmond. Uit de documentatie die is bijgevoegd bij het bestemmingsplan, blijkt nergens dat deze afstemming heeft plaatsgevonden en wat de uitkomst van deze afstemming is. Het toevoegen van 16.000 m² v.w.o. bouwmarkt en tuincentrum wordt slechts onderbouwd met de veronderstelling dat in de regio	Het initiatief voor Bauhaus is regionaal afgestemd in het REO. En uit de beantwoording van de zienswijze van de provincie blijkt dat het initiatief ook nog zal worden voorgelegd aan de Metropoolregio Rotterdam. Als dat is gebeurd is er dus tevens sprake van regionale afstemming in de regio Rotterdam-Rijnmond. De berekening van de distributieve ruimte is gebaseerd op onafhankelijke bronnen en dataverstrekkingen. De gehanteerde omzetkenngetallen zijn conform actuele beschikbare data van detailhandel.info: http://detailhandel.info/index.cfm/branches/huis-tuin/doe-het-zelfzaken/ In het DPO is reeds uitgegaan van een iets lagere omzet per inwoner, terwijl in deze regio (in tegenstelling tot de meeste andere landsdelen) sprake is van grote toename van woningen en een relatief groot aandeel inwoners in de opbouwphase van hun leven en/of die investeren in hun	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	Haaglanden nog marktruimte is voor uitbreidingen in de doe-het-zelf-sector en tuincentra, in combinatie met de veronderstelling dat Bauhaus tegemoet komt aan de wensen van de consument en derhalve 'anders' is. De kengegevens uit het DPO, die de basis vormen voor de berekening van de marktruimte (€200,-- per inwoner) zijn echter niet realistisch in een branche die hun omzetten jaarlijks met circa 8% ziet dalen. Deze kengegevens hadden dan ook gecorrigeerd moeten worden op basis van actuele cijfers en vormen zodoende een onrealistische basis voor de aannames zoals in het DPO worden betoogd. In de Provinciale Structuurvisie, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte staat dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen aantasting op het woon-, werk- en leefklimaat mogen vormen. Dit kan, mede door de gebrekkige basis van het DPO, niet worden aangetoond en is derhalve in strijd	woning door een veranderende woonsituatie (20 tot 60 jarigen, samenwonen, gezinsvorming, kinderen uit huis, etc.). Rekening houdend met de afname van bestedingen in de laatste jaren, wordt in het DPO uitgegaan van iets lagere totale winkelomzet per hoofd van de bevolking dan op basis van detailhandel.info te berekenen is. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe-het-zelf aanbieders. Uit het DPO en de aanvullende notitie blijkt dat verwachte effecten voor het gros van deze aanbieders beperkt zijn, er sprake is van een betere aanbodstructuur voor consumenten door toevoeging van een grootschalige bouwmarkt, er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van leegstand in winkelgebieden als gevolg van het initiatief en het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast. Net als de regio Haaglanden bestaat de regio Rotterdam niet meer. De toevoeging van een bouwmarkt is recent voorgelegd aan de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. In april wordt een bestuurlijk standpunt bepaald.	
16.7.	Gelet op de hierboven genoemde argumenten, verzoeken wij uw raad om te besluiten het bestreden ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Alvorens de eventuele vaststelling plaatsvindt, verzoeken wij uw raad de effecten op het woon-, werk- en ondernemersklimaat in uw gemeente opnieuw te laten onderzoeken, op basis van actuele gegevens en beargumenteerde onderbouwingen. Volgens reclamant dient ook het distributieplanologisch-onderzoek opnieuw te worden uitgevoerd en dient hierbij ook rekening te	In het DPO is het volledige doe-het-zelfaanbod, waaronder alle bouwmarkten, meegenomen in de distributieve berekening en de effectenanalyse op de bouwmarktenstructuur. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe-het-zelf aanbieders. Hieruit blijkt dat verwachte effecten voor het gros van deze aanbieders beperkt zijn, er sprake is van een betere aanbodstructuur voor consumenten en er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van leegstand in winkelgebieden door het initiatief.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	worden gehouden met de meer dan 120 gespecialiseerde, reeds gevestigde ondernemers in de regio, alsmede de ondernemers in de regio Rotterdam-Rijnmond. Dit DPO dient er op toe te zien dat de effecten op alle branches die worden verkocht bij BAUHAUS, nauwkeurig in kaart worden gebracht.	Regionaal afspraken over beperkingen ten aanzien van verkoop van nevenassortimenten in bouwmarkten en tuincentra (lid 5 van artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte van provincie Zuid-Holland en beleidsregels REO) worden nageleefd en gelden ook voor Bauhaus.	

Nr 17	Zienswijze Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
17.1.	Artikel 13 Verkeer – Rijksweg In dit artikel is opgenomen dat de rijksweg ten hoogste 2 x 2 rijstroken heeft. Reclamant wil graag aangeven dat dit op dit moment juist is, maar Rijkswaterstaat wel met de verkenning Haaglanden bezig is om op de A4 ter plaatse naar 2 x 3 rijstroken met vluchtstrook te gaan. De uitvoering zal na 2020 plaatsvinden, maar mogelijk toch binnen de planperiode van uw plan.	Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijkheid om in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Bij een verbreding van de weg dienen de benodigde onderzoeken te worden opgesteld.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
17.2.	Vrijwaringszone voor verbreding A4 In het 'Bestuursakkoord inzake uitvoering van de A4 Passage en Poorten & Inprikkers' van 12 november 2012 is opgenomen dat de A4 ook ter hoogte van het plangebied zal (kunnen) worden verbreed. Dit plan is nog niet opgenomen in de vrijwaringsruimte langs snelwegen, zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Derhalve is de gemeente nog niet verplicht om langs de A4 een reserveringszone op te nemen van 34 meter. Binnen de vrijwaringszones in het Barro mag geen wijziging plaatsvinden van de bestemming, ten opzichte van het – op het moment van aanwijzing van de vrijwaringszone – geldende ruimtelijk plan of besluit, voor zover de wijziging de volgende activiteiten of bestemmingen mogelijk maakt: - het bouwen van een bouwwerk waarvoor een	In de toelichting zal dit onderdeel bij de verkeersparagraaf worden opgenomen.	Zienswijze gegrond Bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

	omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, uitgezonderd een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder a, van die wet of een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1, eerste lid, bij het Besluit omgevingsrecht; - stortplaats voor afvalstoffen; - bergingsgebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet. Deze reservering is nodig om de geplande uitbreiding van infrastructuur van nationaal belang zonder belemmering mogelijk te maken. Gelet op het bestuursakkoord alsmede de Rijksstructuurvisie "A4Passage_Poorten_Inprikkers" van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de aankomende verwachte aanpassing van het Barro verzoekt reclamant alvast deze vrijwaringszone in lijn van het Barro in de regels, toelichting en de verbeelding op te nemen		
17.3.	Functieaanduiding Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg Aan de A4 Peulwijk oostzijde (verzorgingsplaats) is de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" opgenomen. Aan de westzijde mist reclamant deze aanduiding. Het belang van Rijkswaterstaat is dat ook aan de westzijde een verkooppunt komt. Rijkswaterstaat heeft in 2010 al voor deze locatie een vergunning verleend in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Reclamant verzoekt de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' op de verbeelding aan de westzijde van de A4 toe te voegen.	Naar aanleiding van deze zienswijze en die van Woudaapie (onder nr 3) wordt de bestemming verkooppunt motorbrandstoffen opgenomen in het bestemmingsplan.	Zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
17.4.	Mobiliteitseffecten Binnen het plan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Rijkswaterstaat verlangt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen	De verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling is in de toelichting nader beschreven. Belangrijk hierbij is de afwijking van het vigerende bestemmingsplan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluiting van) rijksweg A4 in beeld worden gebracht. In zo'n mobiliteitsparagraaf worden de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan in beeld gebracht voor zowel de rijksweg A4 als het onderliggend wegennet. Tevens dient inzicht gegeven te worden in: de mobiliteit die wordt gegenereerd, de gevolgen voor de rijkswegen, de ontsluiting (openbaar vervoer, wegen, transport over water), de consequenties van de verkeerstoename op de aansluitingen van de rijkswegen, de te treffen maatregelen om de bereikbaarheid te garanderen en om bereikbaarheidsproblemen in de omgeving te beheersen. En bij negatieve effecten (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) dient in deze analyse ook aangegeven te worden welke maatregelen daartegen worden getroffen en wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is geborgd. In paragraaf 7.10 Mobiliteit wordt op hoofdlijnen over de effecten gesproken. Reclamant verzoekt de onderliggende verkeersanalyse, zoals hierboven is aangegeven toe te sturen. Zodoende kan Rijkswaterstaat beoordelen of de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op het hoofdwegennet.		De gevraagde informatie wordt toegestuurd.
17.5.	Verkeersveiligheid – geen afleiding door reclamezuilen In de contouren van de molenbiotoop blijkt uit het plan dat er een reclamemast wordt toegestaan. Tevens wordt er in het plan gesproken over een 2e reclamemast. Rijkswaterstaat vindt het belangrijk dat het verkeer op de A4 op een veilige manier kan blijven doorstromen en dus niet wordt afgeleid/gehinderd door bijvoorbeeld bewegende, knipperende, snel wisselende, felle/verblindende, onduidelijke of aanstootgevende (reclame) boodschappen. In het beoordelingskader voor objecten	In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor het college om bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van de bouw van reclamemasten. Er bestaat geen bezwaar om het verzoek van Rijkswaterstaat te honoreren. Bij het verlenen van ontheffing door B&W zal advies worden gevraagd bij de wegbeheerder.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

	langs autosnelwegen heeft Rijkswaterstaat een aantal criteria opgenomen voor het beoordelen van dergelijke initiatieven. http://www.rijksoverheid.nl/documenten-enpublicaties/richtlijnen/2011/10/12/beoordeling-van-objecten-langs-autowegen-en-autosnelwegen.html reclamant verzoekt daarom in de regels op te nemen dat alvorens Burgemeester en wethouders vergunning verlenen voor een reclamemast, eerst advies bij de beheerder van de rijksweg dient te worden opgevraagd. Tevens verzoekt reclamant te informeren over de exacte locatie van de 2 reclamemasten.		

Nr 18	Zienswijze Provincie		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
18.1.	Artikel 1.66 webwinkel Het betreft hier een afhaalpunt waarbij niet is aangegeven dat hier slechts niet dagelijkse goederen afgehaald kunnen worden. Ook is niet opgenomen dat er geen etalage/showroom aanwezig mag. Op beide punten is strijdigheid met de verordening ruimte. Artikel 1.55 (pick-up point) is goed gedefinieerd binnen de kaders van de verordening	Voor deze punten geldt dat we de definities van de Provincie zullen overnemen.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
18.2.	Artikel 1.45 (internetverkoop), artikel 1.55 (pick-up point), artikel 1.66 webwinkel) i.c.m. Artikel 5.4 sub h. 1 en h. 2. Doordat in de begripsomschrijvingen bij internetverkoop (artikel 1.45) artikel 1.55 (pick-up point), artikel 1.66 webwinkel) staat aangegeven dat dit specifieke vormen van detailhandel zijn, wordt via artikel 5.4 sub h.1 toch een showroom mogelijk gemaakt bij deze drie vormen van specifieke detailhandel. Zoals eerder aangegeven is dit in strijd met de verordening. Artikel 5.4 sub h.1 verwijst naar artikel 5.1. In artikel 5.1 wordt naast internetverkoop alleen een tuincentrum annex bouwmarkt mogelijk gemaakt. Deze heeft geen showroom mogelijkheid. Kortom: In de artikelen 1.45 (internetverkoop) 1.55 (pick-up point), artikel 1.66 webwinkel) verwijderen omdat het gaat om specifieke vormen van detailhandel of artikel 5.4. sub h.1 en sub h.2	Akkoord om geen showroom mogelijk te maken bij internetverkoop, pick-up point en webwinkel. Een showroom bij bedrijven van max. 10% b.v.o. blijft wel mogelijk	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

	schrapen.		
18.3.	Artikel 5.1 sub f. i.c.m. artikel 5.4 sub. G Beide artikelen maken een tuincentrum annex bouwmarkt inclusief drive Inn mogelijk van 16.000 m² vwo. De onderbouwing van het bestemmingsplan dient hiervoor in ieder geval aan te tonen dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en is zo nodig een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. In de onderbouwing constateert de Provincie dat het verzorgingsgebied van de bouwmarkt annex tuincentrum zich bevindt in Schiedam, Vlaardingen en Maassluis. De Provincie verzoekt daarom ook afstemming te realiseren met deze gemeenten eventueel via het stadsgewest Rotterdam. In beide artikelen ook aangeven hoe de onderlinge verhouding ligt binnen de 16.000 m² die mogelijk wordt gemaakt: welk deel is tuincentrum en welk deel is bouwmarkt. Drive Inn maakt onderdeel uit van het bruto vloeroppervlak.	De verdeling in oppervlak is circa 4.000 m² tuincentrum en circa 12.000 m² bouwmarkt. In verband met duidelijkheid over de omvang van de verschillende onderdelen wordt in het bestemmingsplan een onderscheid tussen beide functies in de planregels en verbeelding opgenomen. Ten aanzien van de afstemming met het voormalige stadsgewest Rotterdam, wordt het plan Bauhaus afgestemd met de metropoolregio.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
18.4.	Artikel 6.4 sub g.1 en Artikel 6.4 sub g2. Hiervoor geldt hetzelfde als gesteld onder Artikel 5.4 sub h1 en sub h2.	De doelstellingen en uitgangspunten van de Provincie zijn helder. De mogelijkheid van een showroom wordt expliciet uitgesloten binnen de genoemde artikelen	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
18.5.	Artikel 6.4 N Uitstallingsruimte is een vorm van etalage/showroom en is bij een pick-up point dan wel internetwinkel niet toegestaan op basis van artikel 2.1.4 van de verordening en bijbehorende toelichting en dient daarom uit het bestemmingsplan verwijderd te worden	Geen uitstallingsruimte, behoudens de tuinhuisen naast Bauhaus die meegenomen zijn in het totale metrage bouwmarkt.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
18.6.	Artikel 6.4 h1. En h2. Artikel 2.1.4 lid 5 van de verordening geeft aan dat nevenassortimenten alleen mogelijk is bij tuincentra, bouwmarkten,	Dit onderdeel wordt in het bestemmingsplan verwerkt.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

	detailhandel in de woninginrichting en bij perifere detailhandel zoals benoemd in artikel 1.54 van voorliggend bestemmingsplan. Tuincentra en bouwmarkten worden in artikel 6.1, waarnaar verwezen wordt, niet mogelijk gemaakt. Detailhandel in de woninginrichting evenmin. Daarom nevenassortiments mogelijkheden alleen koppelen aan perifere detailhandel en niet aan kleinschalige detailhandel, internetverkoop en pick-up-points		
18.7.	Artikel 6.4 q. De toelichting op artikel 2.1.4 van de verordening stelt dat in principe 1 kleinschalige detailhandelsvestiging mogelijk is. Een bedrijventerrein wordt niet gezien als een locatie waar veel bezoekers komen. Graag motiveren waarom dan toch 2 kleinschalige detailhandelsvestigingen mogelijk worden gemaakt	In elk geval is de vestiging van een kleinschalige detailhandelsvestiging gewenst voor een aantrekkelijk , volwaardig en duurzaam bedrijventerrein. Het aantal wordt teruggebracht van 2 naar 1 kleinschalige detailhandelsvestiging.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.
18.8.	Artikel 6.5.2 afwijken voor een tuincentrum Een combinatie van een tuincentrum/Hornbach wordt reeds mogelijk gemaakt in artikel 5.1 f. Indien er nog meer meters tuincentrum mogelijk worden gemaakt dient dit eveneens voor vaststelling van het bestemmingsplan onderbouwd te worden en dient regionale afstemming plaats te vinden. Het REG- advies uit 2013 dekt een aanvullende afwijkingsmogelijkheid niet	In het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 zijn geen nieuwe tuincentra opgenomen. Binnen de planperiode verdwijnt het bestaande tuincentrum aan de Dijkshoornseweg en het bestaande tuincentrum op de locatie waar de bouwmarkt met tuincentrum wordt bestemd.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
18.9.	Artikel 6.5.3 afwijken voor een grootschalige detailhandelsvestiging In de begripsomschrijving is 'grootschalige detailhandel' niet gedefinieerd. Alleen detailhandel in levensmiddelen worden uitgesloten. Dat betekent dat alle andere branches wel mogelijk worden gemaakt. Dit is in strijd met artikel 2.1.4 lid 1 van de verordening ruimte die stelt dat detailhandel zich in centra moet huisvesten. Dit artikel dient daarom in zijn geheel geschrapt te worden	Dit onderdeel wordt in het bestemmingsplan verwerkt.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
18.10	Artikel 6.5.5. afwijken voor cultuur en ontspanning Onduidelijk is wat met cultuur en ontspanning wordt bedoeld. Om alle onduidelijkheid weg te nemen, in dit artikel detailhandel	Dit onderdeel wordt in het bestemmingsplan verwerkt.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

	uitzonderen van de afwijkmogelijkheid.		
18.11	Artikel 7.1 sub. L. i.c.m. artikel 7.5 sub h. Hier wordt een tuincentrum mogelijk gemaakt. Neem aan dat dit een bestaand tuincentrum is. In de specifieke gebruiksregels in artikel 7.5 sub. H. de huidige maat van het tuincentrum opnemen in bvo	Het tuincentrum aan de Dijkshoornseweg is in dit bestemmingsplan vervallen.. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
18.12	Artikel 15.5 sub. D., artikel 16.5 sub D. en artikel 17.5 sub. D De verordening maakt in artikel 2.1.4. lid 3 sub c ondergeschikte detailhandel alleen mogelijk in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf. Dit geldt nadrukkelijk niet voor assemblage- en groothandelsbedrijven. Dit artikel in voorliggend bestemmingsplan zo opstellen dat duidelijk is dat slechts ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf mogelijk is. Indien dit niet passend is in de primaire hoofdfunctie wonen, de ondergeschikte detailhandelsfunctie verwijderen.	Het artikel wordt verduidelijkt ten aanzien van de ondergeschikte detailhandel	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
18.13	Kantoren Bij het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie opmerkingen gemaakt over het feit dat in het plan in artikel 19 "Bedrijven-Uit te werken", een zelfstandige kantoorontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Zo'n regel is in strijd met het beleid zoals verwoord in de verordening. In de Nota van Overleg bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014, wordt door de gemeente hierop ingegaan. De gemeente concludeert dat "om tegemoet te komen aan de reactie van de provincie in de regels in ieder geval het bruto vloeroppervlak wordt gemaximeerd op 3.000m ² . Voorts wordt aan artikel 19.2 een nieuw uitwerkingsregel toegevoegd: de oppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt ten hoogste 3.000m ² b.v.o. per vestiging, met dien verstande dat slechts 1 vestiging is toegestaan". De Provincie constateert dat in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan deze nieuwe uitwerkingsregel niet is terug te	Het artikel ten aanzien van zelfstandige kantoorontwikkeling wordt voor dit moment uit het bestemmingsplan gehaald. We zijn nog steeds van mening dat een kantoor op de genoemde locatie ruimtelijk en planologisch goed inpasbaar is. Bovendien wij hebben een akkoord van Stadsgewest Haaglanden en positief REO-advies mede omdat er kantoorruimtes worden uitgenomen in de gemeente Den Haag. Wij hebben dus voldaan aan de voorwaarden. Op het moment dat er meer zicht is op realisatie wordt via een nadere onderbouwing het verzoek bij de Provincie ingediend.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

	vinden. Dit is niet consistent. Overigens is de provincie van mening dat een dergelijke uitwerkingsregel voor de realisatie van een zelfstandig kantoor van 3000m² ongewenst is. De reactie in de Nota van overleg en ook de gesprekken met de gemeente hebben ons niet overtuigd van de noodzaak om voor het betreffende bedrijf een uitzondering te maken om het provinciale beleid met betrekking tot kantoren. Wij merken op dat in artikel 18.4 (Bedrijventerrein –Uit te werken, afwijken van de bouwregels) ruimte wordt geboden aan het bevoegd gezag voor afwijking van de bouwregels. De gehanteerde formulering biedt ruimte voor uw gemeente om een zelfstandig kantoor, zoals men beoogd voor de firma Post-Kogeko, toe te staan. Een dergelijke regeling is in strijd met onze verordening. Dit onderdeel, artikel 18.4, dient uit het plan geschrapt te worden.		
18.14	Archeologie De bescherming voor het AMK terrein met monumentnummer 10664 is onvoldoende. Niet volstaan kan worden met de zinsnede: "Voor aanvullende informatie wordt verzocht contact op te nemen met de afdeling archeologie van Delft". De motivatie moet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Zo lang deze informatie niet gegeven wordt, betreft het een archeologisch terrein van provinciaal belang dat staat op de kaart van de verordening en dat dus beschermd dient te worden.	Het gebied met de aanduiding WR-A1 is inderdaad vrijgegeven, met uitzondering van de kleine hoek noordoostelijk. Die locatie wordt bij het WR-A3 gebied getrokken. De zienswijze van de Provincie heeft waarschijnlijk betrekking op alle voormalige AMK-terreinen die door de Provincie worden gezien als een Provinciaal Belang. Het al dan niet vrijgeven van gronden tbv dit bestemmingsplan is op basis van inhoudelijke argumenten gebeurd, die uiteen gezet zijn in de toelichting. In de toelichting wordt genoemd dat er in grote gebieden van dit bestemmingsplan reeds onderzoek heeft plaatsgevonden en dat dit ook geldt voor een terrein van hoge archeologische waarde (voorheen AMK-terrein 10664). Tijdens proefsleuvenonderzoek in 2010 is aangetoond dat zich hier geen resten bevinden die planologisch beschermd dienen te worden.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

		Het bestemmingsplan zal op dit punt worden verduidelijkt.	
18.15	Het plan besteed op zeer uitvoerige wijze aandacht aan het groepsrisico en vooral ook het borgen daarvan. Toch ontbreekt een essentieel element welke in het plan dient te worden opgenomen. In het plan ontbreken nadere eisen ten aanzien van vluchtmogelijkheden en mechanische ventilatie bij de regels voor Bedrijventerrein-Uit te werken (art 18). Gezien het provinciale ruimtelijke belang voor wat betreft het groepsrisico dient dit wel in het bestemmingsplan te worden opgenomen.	Het bestemmingsvlak Bedrijventerrein- Uit te werken (BT-U) ligt in het invloedsgebied van het LNG-tankstation, de aardgastransportleiding en de route gevaarlijke stoffen (rijksweg A4). Het is wenselijk om ook voor dit bestemmingsvlak nadere eisen op te nemen ten aanzien van vluchtmogelijkheden en mechanische ventilatie. In de bestemming Bedrijventerrein- Uit te werken (BT-U) worden nadere eisen opgenomen voor vluchtmogelijkheden en mechanische ventilatie. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

Nr. 19	Zienswijze G.A.M. van Leeuwen		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
19.1.	vanuit ambtelijk oogpunt als vanuit ons, de verbeelding en de bestemmingstekst nog niet geheel sluitend opgenomen. Dit heeft o.a. te maken met het nieuwe gegeven dat de gasleiding die binnen het private gebied ligt op last van het energiebedrijf een beschermingszone zou moeten krijgen waarbinnen niet zonder meer gebouwd zou kunnen worden en hierdoor de concept stedenbouwkundige schets aangepast moet worden (andere inrichting parkeerplaatsen en trottoir evenals verschuiven van bouwwerken), zie bijlage 2.	In verband met de ligging van de gasleiding is een mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om deze te verplaatsen. Andere mogelijkheid is om het bouwblok langs de Dijkshoornweg naar achteren te verplaatsen. Dit zou leiden tot een herpositionering van de parkeerplaatsen aan de achterzijde.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
19.2.	Het bouwvlak in W-3 moet, net zoals bij het plan Harnasmolen, het hele gele bestemmingsvlak W-3 omvatten. Het maximale bebouwingspercentage moet immers zien op het gehele bestemmingsvlak W-3. Immers de afstanden van (hoofd)gebouwen tot grenzen (3,5 m) en andere bouwregels worden al in de bestemmingstekst vastgelegd en horen niet in de verbeelding thuis. Nu is het bouwvlak per ongeluk op ca. 3,5 m vanaf gele bestemmingsvlak W-3 ingetekend en dat is niet goed.	In verband met nadere uitwerking en wijze van ontwikkeling is een directe bestemming van verkeer wel gewenst. De parkeerplaatsen worden via de regels vorm gegeven. Een bestemming Wonen voor het gehele gebied is niet wenselijk omdat onvoldoende zicht wordt geboden op de ontsluiting van het gebied. De regeling voor de woningbouwlocatie Dijkshoornseweg worden gelijk getrokken met de regeling die geldt voor de woningen aan de Harnasmolen.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
19.3.	Het bouwvlak in W-1 moet het hele gele bestemmingsvlak W-1 omvatten. Immers de afstanden van (hoofd)gebouwen en andere regels worden al in de bestemmingstekst vastgelegd en horen niet in de verbeelding thuis. Nu is het bouwvlak per ongeluk op afstand van de voor- en achter bestemmingsvlakgrens W-	Voor de woningen met de bestemming "Wonen-1" is in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen. Het bebouwingspercentage voor deze woningen aan de Dijkshoornseweg wordt afgestemd op de diepte van het perceel.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

	1 ingetekend en dat is niet goed. Ter toelichting: het bouwvlak zelf in W-1 is nu 12 meterdiep getekend. Als hier het bebouwingspercentage van 50% voor geld zouden er slechts rijwoningen van 6 meter diep gebouwd kunnen worden, terwijl een standaard rijwoning al gauw 10 m1 diep is.		

Nr 20	Zienswijze		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
	<i>Strijd met 3:11 Awb; terinzagelegging onvolledig</i>		
20.1.	Reclamant wijst erop dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in strijd met art. 3:11 Awb is geschied. Dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage moeten worden gelegd. In paragraaf 7.3.2 van de toelichting worden de conclusies van een nader bodemonderzoek op de Bauhaus-locatie kort samengevat. In een voetnoot wordt verwezen naar <i>"Nader bodemonderzoek Lookwatering 6IA Den Hoorn, Milieutechnisch adviesbureau RSK – EMN, rapportnummer 512347.001, d.d. 10 april/2014"</i>. Dit onderzoek is echter niet ter inzage gelegd In paragraaf 7.11.1 van de toelichting wordt in een voetnoot verwezen naar een geuronderzoek dat zou zijn uitgevoerd. Ook dit <i>"Geurrapport AWZI Harnaschpolder ten behoeve van aanvraag revisievergunning Wet milieubeheer, PRA Odournet bv, rapportnummer DESEIOA3, d.d. 3 mei 2010"</i> is niet ter inzage gelegd. Uit de Memorie van toelichting bij art. 3:11 Awb blijkt dat adviezen en rapporten die over te nemen beslissingen zijn uitgebracht zeker	De betreffende onderzoeken zijn samengevat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In de voetnoot is melding gedaan van de onderzoeken. Artikel 3.11 Awb stelt geenszins dat een samenvatting van bepaalde onderzoeken onvoldoende zou zijn. Ingevolge artikel 3.11 Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage. Naar oordeel van de gemeenteraad is het bodemonderzoek voor Bauhauslocatie – mede gelet op uw belang – geen stuk dat redelijkerwijs noodzakelijk is voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. Het geuronderzoek, ziet op de AWZI Harnaschpolder, is uitgevoerd ten behoeve van de revisievergunning en heeft als zodanig bij dat besluit als bijlage ter inzage gelegen. In zoverre heeft het geuronderzoek geen betrekking op dit ontwerpbestemmingsplan. Overigens had reclamant – indien de stukken waren opgevraagd – deze zonder enig probleem kunnen inzien.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	voor terinzagelegging in aanmerking komen Art. 3:11 Awb is opgesteld in het kader van actieve openbaarmaking door bestuursorganen. Een korte samenvatting van de conclusies in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volstaat daarbij niet?		
	<i>Strijd met artikel 3.1.6 Bro</i>		
20.2.	In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking moet niet alleen worden onderzocht of binnen een bepaalde gemeente de behoefte bestaat aan een nieuwe stedelijke functie, maar ook of deze behoefte aanwezig is als de reikwijdte van het onderzoek wordt verruimd naar regionaal niveau. Hierdoor kan worden voorkomen dat twee naburige gemeenten tegelijkertijd een vergelijkbaar initiatief ontwikkelen. Met andere woorden, de ladder voor duurzame verstedelijking dwingt naburige gemeenten tot afstemming op regionaal niveau. ³	Voor de nieuwe functies in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 heeft overleg plaatsgevonden met de regio gemeenten. Daarnaast heeft voor enkele van die functies ook besluitvorming plaatsgevonden binnen Stadsgewest Haaglanden.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.3.	Uit het bestemmingsplan noch uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat regionale afstemming van de voorgenomen ontwikkelingen heeft plaatsgevonden. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met art. 3.1.6 lid 2 Bro.	De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen wel degelijk regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is namens het college uitvoerig vooroverleg geweest met de Provincie, het Stadsgewest Haaglanden en REO Haaglanden. Zowel het Stadsgewest Haaglanden en het REO Haaglanden hebben schriftelijk bevestigd te kunnen instemmen met deze ontwikkeling. Er is een REO-advies en een besluit van het DB Haaglanden.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.4.	Hoewel in toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar het Bro, wordt in de toelichting niets vermeld over de vraag of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Om deze reden is het bestemmingsplan in strijd met art. 3.1.6 lid 2 Bro.	De gemeenteraad had zich op het standpunt gesteld dat uit het door Droogh Trommelen en Partners uitgevoerde DPO duidelijk blijkt dat er actuele regionale behoefte bestaat. Nu het DPO deel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is er geen sprake van strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Voortschrijdend inzicht hebben ertoe geleid dat het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking,	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

		zoals is verwoord in het uitgevoerde DPO, ook verwoord is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.	
20.5.	Uit de toelichting blijkt dat een distributie-planologisch onderzoek is uitgevoerd. Reclamant wijst er echter op dat een DPO wordt opgesteld in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een ontwikkeling en derhalve niet kan worden gebruikt om de regionale behoefte te bepalen. Door Droogh Trommelen en Partners ('DTNP') is een distributieplanologisch onderzoek ("DPO") uitgevoerd dat als bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzake is gelegd, terwijl het onderzoek dat ingevolge artikel 3.1.6, lid 2, Bro dient te worden uitgevoerd een veelomvattender onderzoek is. Bij het onderzoek ingevolge artikel 3.1.6, lid 2, Bro gaat het om een onderzoek naar de actuele regionale behoefte. Dat onderzoek heeft DTNP niet uitgevoerd. Bovendien zijn de berekeningswijze en kengetallen van het DPO wel conform geldende afspraken, maar is het DPO onnauwkeurig en niet meer dan indicatief.	In het DPO is de regionale behoefte op zowel kwantitatieve als kwalitatieve wijze onderbouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening waarbij de consument centraal is gesteld. De berekeningen zijn gebaseerd op onafhankelijke bronnen en dataverstrekkingen. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe-het-zelf aanbieder. Uit het DPO en de aanvullende notitie blijkt dat verwachte effecten voor het gros van deze aanbieders beperkt zijn, er sprake is van een betere aanbodstructuur voor consumenten door toevoeging van een grootschalige bouwmarkt, er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van leegstand in winkelgebieden als gevolg van het initiatief en het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.6.	Uit de Nota van overleg blijkt dat het Stadsgewest Haaglanden op 2 december 2013 in een reactie op het voorontwerp heeft aangegeven zowel het initiatief van Bauhaus in de Harnaschpolder als het initiatief van Hornbach in Ypenburg zorgvuldig tegen het licht te hebben gehouden en getoetst aan het regionale detailhandelsbeleid. Het Stadsgewest stelt dat het bezig was met het formuleren van nieuw detailhandelsbeleid toen de verzoeken van Bauhaus en Hornbach binnen kwamen. Het Stadsgewest stelt dat het door hem ingehuurd onderzoeksbureau concludeert dat in het kader van een ruimtelijk evenwichtige spreiding beide initiatieven als passend zijn te beoordelen. Het onderzoek waarnaar het Stadsgewest verwijst is een onderzoek van het Bureau Stedelijke Planning d.d. 20 september 2013. In dit rapport oordeelt BSP juist dat in de regio maar één bouwmarkt moet worden toegestaan	DTNP heeft een DPO opgesteld dat door het Stadsgewest en de Provincie is getoetst. Zoals eerder aangegeven is er een positief REO-advies, Het rapport van BSP zegt niet dat er maar ruimte is voor 1 bouwmarkt. Er is ruimte voor twee bouwmarkten, maar ze raden aan met 1 bouwmarkt in te stemmen, zodat er eventueel nog ruimte zou zijn voor toekomstige initiatieven. Het Stadsgewest heeft vervolgens echter besloten met beide initiatieven in te stemmen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.7.	Indachtig de handvatten die de ladder voor duurzame verstedelijking	In deze zeer verstedelijkte regio is een aanbodstructuur	Zienswijze ongegrond

	biedt, kan worden geconcludeerd dat zowel kwalitatief als kwantitatief een regionale behoefte aan één nieuwe grootschalige bouwmarkt in Stadsgewest Haaglanden goed te motiveren is. Gegeven de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen in de retailsector in algemene zin, en die in de DHZ-sector specifiek (effect internet, crisis in de woningmarkt) adviseert reclamantj het voorlopig bij deze ene grootschalige bouwmarkt te laten. Bij honorering van een tweede grootschalig bouwmarktinitiatief wordt de spanning tussen vraag en aanbod groter. Bovendien heeft honorering van twee grootschalige initiatieven tot gevolg dat dit minder distributieve ruimte laat voor optimalisering van het meer lokaalverzorgende DHZ-aanbod. De variant waarin voor één grootschalige bouwmarkt wordt gekozen laat wel ruimte voor versterking van het lokale aanbod.	mogelijke met een klein aantal zeer grootschalige bouwmarkten met behoud van een structuur met middelgrote en kleine bouwmarkten en overige doe-het-zelfaanbieders op relatief beperkte afstand tot de consument (hoge bevolkingsdichtheid = hoge aanboddichtheid). Er is voldoende marktruimte voor zowel het initiatief Bauhaus op Harnaschpolder als Hornbach op Ypenburg. Ook dan zijn er vanuit distributief oogpunt mogelijkheden voor optimalisatie van lokaal verzorgende aanbieders. REO Haaglanden heeft daarop besloten met beide initiatieven in te stemmen.	leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.8.	Regionale afstemming had moeten plaatsvinden tussen de gemeente Den Haag en de gemeente Midden-Delfland over de aanvaardbaarheid van twee bouwmarkten in de regio. In elk geval kan uit het onderzoek van BSP, dat het Stadsgewest heeft uitgevoerd, niet worden afgeleid dat twee bouwmarkten in de regio aanvaardbaar zijn	Die regionale afstemming heeft plaats gevonden in het REO, aangezien beide initiatieven gelijktijdig zijn besproken en het besluit van het DB van dezelfde datum is.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.9.	Bureau iXin heeft op verzoek van reclamant een second opinion naar aanleiding van het DTNP-rapport opgesteld. Dit rapport is bijgevoegd. In de eerste plaats worden in deze second opinion grote vraagtekens geplaatst bij de afbakening van de omvang van het verzorgingsgebied van Bauhaus Harnaschpolder. Het gebied dat op 15 autominuten van de Bauhaus is gelegen, is in werkelijkheid fors beperkter dan het door DTNP geschetste beeld. Ook wanneer de A4 volledig zal zijn aangelegd bereikt het gebied dat op autominuten van Bauhaus is gelegen niet de door DTNP geschetste omvang hebben	Op basis van dezelfde Nationale bereikbaarheidskaart blijkt dat na het doortrekken van de A4 het relevante verzorgingsgebied (tot circa 15 minuten rijafstand) de omvang heeft zoals aangegeven op kaart 1 in het DPO:	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

		 www.bereikbaarheidskaart.nl (situatie 2020 in daluren; dan worden winkels bezocht)	
20.10	In de tweede plaats zijn sommige door DTNP gebruikte gegevens ten dele onjuist en achterhaald. De door DTNP gehanteerde bestedingen per hoofd van de bevolking liggen te hoog. Ook heeft bureau iXin vraagtekens bij het door DTNP gehanteerde percentage koopkrachtbinding. Voorts zijn onlangs op www.detailhandel.info de geactualiseerde kerngetallen van de detailhandel gepubliceerd. Toepassing van de nieuw cijfers leidt tot een afname in de distributieve ruimte met 35%. De door DTNP gehanteerde toevloeiing van 5% is onrealistisch nu in de omgeving direct grenzend aan het verzorgingsgebied voldoende alternatieve verkoopplaatsen zijn, zodat het weinig aannemelijk is dat deze	In het DPO is volledigheidshalve de distributieve ruimte voor de gehele doe-het-zelfsector berekend, waarbij in de berekening het volledige doe-het-zelfaanbod in het relevante verzorgingsgebied is meegenomen, zie ook het verkooppuntenbestand dat bij de aanvullende notitie van DTNP is opgenomen. De gehanteerde koopkrachtbinding en -toevloeiing heeft betrekking op het totale doe-het-zelfaanbod in het relevante verzorgingsgebied (afvloeiing van bestedingen door inwoners uit de ene gemeente bij aanbieders in de andere gemeente binnen dit gebied is ook	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	groep mensen naar de Bauhaus vestiging in de Harnaschpolder zal gaan. DTNP is voorbijgegaan aan de vraag waarom Bauhaus ten opzichte van de reeds aanwezige bouwmarkten voldoende onderscheidend is. Ook is het overzicht van het huidige winkelaanbod onvolledig, nu enkele binnen de 15 minutengrens gelegen bouwmarkten niet in de berekeningen zijn meegenomen. Alle door iXin toegepaste correcties bij elkaar opgeteld leiden tot een negatieve distributieve ruimte van 50.000m² winkelvloeroppervlak.	koopkrachtbinding). Nagenoeg alle doe-het-zelfbestedingen zullen door het ruime aanbod binnen het relevante verzorgingsgebied plaatsvinden. Het aandeel toevloeiing van 5% is geen toevloeiing naar Bauhaus, maar toevloeiing naar doe-het-zelfaanbod in het relevante verzorgingsgebied (met name bouwmarkten aan de randen van dit gebied). De gehanteerde omzetkengetallen zijn conform actuele beschikbare data van detailhandel.info: http://detailhandel.info/index.cfm/branches/huis-tuin/doe-het-zelfzaken/. In het DPO is reeds uitgegaan van een iets lagere omzet per inwoner, terwijl in deze regio (in tegenstelling tot de meeste andere landsdelen) sprake is van grote toename van woningen en een relatief groot aandeel inwoners in de opbouwfase van hun leven en/of die investeren in hun woning door een veranderende woonsituatie (20 tot 60 jarigen, samenwonen, gezinsvorming, kinderen uit huis, etc.). Er wordt onterecht gesteld dat er te positief of te onnauwkeurig gerekend is.	
20.11	Los van de vraag of de gegevens al dan niet juist zijn, kan uit het rapport van iXin voorts worden opgemaakt dat de manier van rekenen van DTNP nogal discutabel is. Kleine correcties op de door DTNP gehanteerde parameters leiden, wanneer deze worden toegepast op een groot verzorgingsgebied tot enorme gevolgen ten aanzien van de distributieve ruimte. Daarmee is de gehanteerde rekenmethode ongeschikt om de actuele regionale behoefte goed te kunnen bepalen	In het iXin-rapport wordt met de vloerproductiviteit (omzet/m²) van enkel bouwmarkten gerekend en wordt deze vloerproductiviteit vervolgens losgelaten op de m² van het totale doe-het-zelfaanbod (gemiddeld lagere vloerproductiviteit). Het aanwezige doe-het-zelfaanbod wordt daarna nog eens onterecht verder opgehoogd. Bovendien wordt met een inwonertal van een kleiner gebied gerekend, maar wordt bij de aanbodzijde wel met hetzelfde grotere verzorgingsgebied gerekend.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

		In het rapport van iXin zijn geen 'kleine correcties' gedaan, maar worden meerdere grote fouten gemaakt.	
20.12	Tot slot merkt reclamant op dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt dat is getoetst aan de tweede en derde trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierover is, in tegenstelling tot de eis uit art. 3.1.6 lid 2 Bro geen verantwoording opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.	Bij toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking ziet de eerste trede op de vraag of er sprake is van een actuele regionale behoefte. Het antwoord op die vraag is naar oordeel van de gemeenteraad bevestigend. De tweede trede behandelt de vraag of er binnen bestaand stedelijk gebied aan deze actuele regionale behoefte voldaan kan worden. Ook hier luidt het antwoord bevestigend. Aan de toetsing van de derde trede wordt gelet op het bevestigende antwoord op de vraag uit trede 2 niet meer toegekomen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.13	Hoewel het onderzoek dat bureau iXin heeft uitgevoerd specifiek ziet op bouwmarkten, wijzen cliënten erop dat de bezwaren ten aanzien van de regionale behoefte in gelijke mate gelden voor tuincentra, nu de uitgevoerde onderzoeken uitgaan van dezelfde onjuistheden ten aanzien van marktruimte en toekomstige ontwikkelingen. In dat kader wijzen cliënten erop dat in december 2014 een vergunning is verleend aan Tuincentrum 't Haantje voor een uitbreiding van 7.000m ² , waarvan 3.100m ² bebouwd vloeroppervlak naar 15.000m ² , met een bebouwd vloeroppervlak van 5.765m ² . Dat komt neer op een verdubbeling van het totale oppervlak van het tuincentrum. Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling heeft tot gevolg dat er minder marktruimte bestaat dan in het onderzoek van DTNP weergegeven	Het klopt dat wanneer er elders in het verzorgingsgebied tuincentrumaanbod wordt toegevoegd de beschikbare uitbreidingsruimte voor tuincentra kleiner wordt. Echter, de distributieve ruimte voor tuincentra is dermate groot dat uitbreiding van één of meer bestaande tuincentra én de ontwikkeling van Bauhaus geen structuurverstorende effecten hebben. Vergroting van de keuze in tuinaanbod is voor consumenten een positieve ontwikkeling, regionale afspraken over beperkingen ten aanzien van verkoop van nevenassortimenten (lid 5 van artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte van provincie Zuid-Holland en beleidsregels REO) worden nageleefd. De conclusies over structureffecten als gevolg van ontwikkeling van het tuinmarktdeel van Bauhaus, zoals in het DPO opgenomen, blijven onverminderd van kracht.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
Strijd met Verordening Ruimte 2014			
20.14	Uit hetgeen in onderdeel 2.2 is gesteld volgt dat aan het bepaalde in artikel 2.1.1, lid 1 en lid 3 niet is voldaan, zodat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de Verordening Ruimte. Voorts is niet voldaan aan het bepaalde in artikel 2.1.4, lid 4, van de	Dit onderdeel betreft een herhaling van de zienswijze die ziet om het ontbreken van het aantonen van de actuele regionale behoefte en de regionale afstemming, etc. In zoverre wordt verwezen naar de eerdere beantwoording.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	Verordening Ruimte. Er is geen onderzoek aanwezig dat aantoont dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er is geen onderzoek aanwezig waaruit blijkt dat er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Het DPO van DTNP kan niet gelden als een onderzoek waaruit volgt dat er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Uit de second opinion van bureau iXin blijkt dat DTNP ten onrechte geen differentiatie heeft gemaakt in de regionale situatie en dat onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke leegstand voor omliggende winkels	Uit het DPO blijkt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en onaanvaardbare leegstand. Ook daarop is eerder in de beantwoording al ingegaan	
20.15	Op grond van art. 6.5.2 van de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan kan het bevoegd gezag afwijken van art. 6.4 van de planvoorschriften en binnen de bestemming "Bedrijventerrein-2" detailhandel toestaan in de vorm van een tuincentrum met een minimale oppervlakte van 1.000m ² b.v.o. In de eerste plaats is onduidelijk welk bestuursorgaan met het 'bevoegd gezag' is bedoeld. In de tweede plaats geldt dat wanneer de planwetgever een dergelijke afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan opneemt, de planwetgever onderzoek moet doen naar de (planologische) gevolgen van deze bevoegdheid, alsmede naar de regionale behoefte. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan noch uit enige andere documenten blijkt dat de planwetgever een dergelijk onderzoek heeft gedaan. Uit de toelichting blijkt slechts dat op ambtelijk niveau overleg is gevoerd over het toestaan van maximaal één tuincentrum. Hiermee is sprake van onvoldoende objectieve begrenzing van de afwijkingsbevoegdheid. Reeds bij het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid moet immers worden beoordeeld of deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en dus uitvoerbaar is. ⁸ Daarbij volstaat ambtelijk overleg niet. Voorts kan de voorwaarde dat een DPO moet worden opgesteld en advies van het Regionaal Economisch Overleg (REO) moet worden	In artikel 6.5.2, onder d van de regels is uitdrukkelijk gesteld dat uit distributieplanologisch onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur, waarvoor advies ingewonnen wordt van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Uit deze formulering blijkt dat aan de hand van een DPO moet blijken of, en zo ja hoeveel ruimte er nog is voor een of meerdere tuincentra. Hiermee is naar oordeel van de gemeenteraad sprake voldoende objectieve begrenzing.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	ingewonnen, niet worden aangemerkt als voldoende begrenzing. Het is slechts een voorwaarde om te voldoen aan de Verordening Ruimte 2014.		
	Flora en fauna-quick scan		
20.16	In hoofdstuk 4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt het toetsingskader van de Flora- en faunawet beschreven. Ten behoeve van de toetsing is ten behoeve van de quick scan een bureauonderzoek uitgevoerd. De toelichting op het bestemmingsplan bevat een integrale weergave van de quick scan. Uit deze quick scan blijkt dat zich in het plangebied waarschijnlijk beschermde soorten bevinden, waaronder vleermuizen, vogels en diverse soorten planten. Er heeft echter geen aanvullend (veld) onderzoek plaatsgevonden Blijkens de toelichting worden vervolgonderzoeken uitgesteld tot het moment dat feitelijk wordt aangevangen met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, te weten vergraven of dempen van water, verbouwen of slopen van bebouwing, kappen van bomen of aantasten van oevervegetaties. Dit is echter een beperkt aantal activiteiten. Op grond van de quick scan kan niet worden uitgesloten dat andere activiteiten ook nadelige gevolgen hebben voor de aanwezig flora en fauna	Uit de plantoelichting blijkt in voldoende mate met welke omstandigheden vanuit de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet rekening moet worden gehouden. Voorts is niet gebleken dat het verkrijgen van een ontheffing op basis van de Ffw onmogelijk is. de haalbaarheid is hiermee vanuit dit aspect naar het oordeel van de gemeenteraad in voldoende mate aangetoond. Nu het bestemmingsplan een geldigheidsduur heeft van 10 jaar en veldonderzoeken een houdbaarheid hebben van 3 à 4 jaar, acht de gemeenteraad het niet onjuist om de uitgebreide onderzoeken te verrichten op het moment dat de werkzaamhedendaadwerkelijk aan de orde zijn. Ook dan kunnen eventuele maatregelen in de vergunningverlening worden meegenomen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

20.17	Uit de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ten aanzien van soortenbescherming geconcludeerd dat in alle gevallen rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Hieraan wordt volgens de planwetgever voldaan door een verbod om met de versturende werkzaamheden te beginnen in het broedseizoen. Er wordt echter niets geconcludeerd ten aanzien van andere, eveneens versturende werkzaamheden. Daarnaast bevat het bestemmingsplan geen voorschriften om te verzekeren dat aan het verbod wordt voldaan. Clënten menen dat hiermee onvoldoende is nagegaan in hoeverre de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staat. In zoverre ligt onvoldoende onderzoek aan het bestemmingsplan ten grondslag	Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze is de gemeenteraad van oordeel dat de Ffw voldoende waarborgen bevat om eventuele verstoring van soorten tegen te gaan. Overigens wordt afgevraagd welk belang reclamant hier nu precies heeft. Zie de beantwoording hiervoor.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
Mobiliteit			
20.18	Met betrekking tot de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling bevat de plantoelichting slechts in algemene zin een berekening. Voorts wordt overwogen dat voorheen voorzien was in meer volumineuze detailhandel dan in het onderhavige ontwerp is voorzien. Deze afname zou ook leiden tot minder verkeer. Een adequaat verkeersonderzoek waaruit dit blijkt, ontbreekt echter. Het is reclamanten, mede gezien op de regionale aantrekkingskracht van Bauhaus, niet duidelijk waarop de stelling van de planwetgever is gebaseerd. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre dan ook onzorgvuldig voorbereid	Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft verkeersonderzoek plaatsgevonden. In aanvulling hierop is een nader onderzoek verricht naar de verkeersafwikkeling in het gebied. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat vestiging van Bauhaus niet leidt tot problemen ten aanzien van verkeersafwikkeling in het gebied. Dit onderzoek wordt in het bestemmingsplan opgenomen	Zienswijze deels gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
20.19	Blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd een grote vestiging van Bauhaus te realiseren. Daarbij is het van groot belang dat er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en dat inzicht wordt gegeven in de verkeersstromen van en naar deze locatie. Opmerkelijk is dan ook dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan slechts in algemene zin een berekening bevat ten aanzien van de verkeersafwikkeling van het	De parkeervoorziening van Bauhaus is getoetst aan de nota Parkeernormen. Bauhaus voorziet in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Aanvullende maatregelen buiten het eigen terrein zijn niet voorzien. Op basis van deze cijfers zijn parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw voorzien voor personeel en aan de voorzijde voor bezoekers van de bouwmarkt.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	plangebied. Onderbouwing van deze berekeningen door middel van een onderzoek ontbreekt.	In de huidige plannen zijn 367 parkeerplaatsen voor en 138 parkeerplaatsen achter de bouwmarkt voorzien.	
20.20	Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan is het uitgangspunt dat de volledige bedrijfsvoering plaatsvindt op het eigen kavel. De toelichting bevat echter geen enkele verwijzing of indicatie dat dit bij het opstellen van het plan ook daadwerkelijk het uitgangspunt is geweest en hoe deze eis planologisch wordt verzekerd. Daarmee is het ontwerp onzorgvuldig	We zien niet precies welk bezwaar reclamant hier nu precies heeft. Uitgangspunt is inderdaad dat de volledige bedrijfsvoering plaatsvindt op de eigen kavel. Dit betekent dat ook de expeditie, laden/loss en parkeren ten behoeve van werknemers en bezoekers op eigen kavel geregeld wordt en aantoonbaar in het inrichtingsontwerp van de kavel verwerkt is. Parkeren voor medewerkers, bezoekers, bedrijfsauto's en toeleverende/ afhalende diensten dient volledig op eigen terrein te worden geacommodeerd. Voor het parkeren van personenauto's op eigen terrein, moet rekening worden gehouden met ruimtereservering voor de plaatsen zelf en een rijbaan. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de parkeernorm, hoe groter het kantoordeel, hoe meer ruimte voor het parkeren van personenauto's. Tevens is ruimte nodig voor het entreegebied, ten behoeve van het afzetten en ophalen van mensen door een auto. Voor medewerkers en bezoekers die op de fiets komen zal een fietsenstalling aanwezig moeten zijn, bij voorkeur overdekt. Bij de vergunning aanvraag zal e.e.a. duidelijk d.m.v. een inrichtingstekening tot uitdrukking moeten worden gebracht. Dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt onzorgvuldig is ziet de raad niet in.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.21	Evenals het beeldkwaliteitsplan, vermeldt de toelichting ten aanzien van het parkeren enkel dat dit op eigen terrein wordt opgelost, waarbij de parkeernormen van de parkeernota van de gemeente Midden-Delfland worden aangehouden. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter iedere vorm van nadere	Zie voor beantwoording de reactie hiervoor onder punt 20.20	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	onderbouwing ten aanzien van de aanvaardbaarheid met betrekking tot het parkeren. Daarmee is onduidelijk of op de eigen locatie voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd en wat het effect is van het beoogd aantal bezoekers van de locatie op de verkeersstromen. Daarmee is de haalbaarheid van de beoogde bestemming onvoldoende onderbouwd		
20.22	Uit art. 28 van de planvoorschriften, waar- in de aanvullende werking van de bouwverordening wordt uitgesloten, valt op te maken dat het bevoegd gezag aansluiting zoekt bij de op grond van de bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland geldende parkeernormen. Daaruit maken reclamanten op dat de parkeernormen eerst bij verlening van een omgevingsvergunning in beeld komen. Op 30 oktober 2014 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een wetwijziging waarin onder andere de grondslag om in de gemeentelijke bouwverordeningen stedenbouwkundige bepalingen op te nemen, komt te vervallen per 1 juli 2018. 10 Vanaf dat moment vervalt art.8 lid 5 Woningwet, dat ten grondslag ligt aan art. 2.5.30 bouwverordening, en moeten parkeernormen worden opgenomen in bestemmingsplannen. De verplichting om te voldoen aan de gestelde parkeernormen vloeit vanaf dat moment niet langer voort uit de verleende omgevingsvergunning maar rechtstreeks uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat voor deze datum de stedenbouwkundige voorschriften (onder andere parkeernormen) indien wenselijk is dat die blijven gelden, opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Zoals hiervoor uiteengezet, is dat in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet het geval. Nu een bestemmingsplan in beginsel tien jaar heeft te gelden, menen cliënten dat de parkeernormen direct in het bestemmingplan hadden moeten worden opgenomen	Op 30 oktober 2014 heeft de tweede kamer inderdaad ingestemd met een wetwijziging waarin onder andere de grondslag om in gemeentelijke bouwverordeningen stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeereis, op te nemen, komt te vervallen. Op 1 november is artikel 3.1.2 Bro gewijzigd. Het tweede lid van dit artikel heeft het volgende mogelijk gemaakt: 2. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten: a. waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels; gelet hierop bestaat de mogelijkheid om het gemeentelijk parkeerbeleid aan het bestemmingsplan toe te voegen. De verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid wordt in het bestemmingsplan opgenomen.	Zienswijze is gegrond. Bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.

	<i>M.e.r.-beoordeling</i>		
20.23	De huidige bestemmingsplanprocedure heeft tot doel de vestiging van een grote Bauhaus- bouwmarkt mogelijk te maken. Deze ontwikkeling dient aangemerkt te worden als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, daarbij inbegrepen de bouw van een winkelcentrum of parkeerterrein" als bedoeld in categorie D11 .2 van onder- deel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de beoogde bouwmarkt ligt weliswaar beneden de blijkens de bijlage geldende grenswaarden, maar de enkele omstandigheid dat de activiteit is opgenomen in de bij lage betekent dat de raad moet beoordelen op grond van de selectiecriteria van bijlage lil bij de m.e.r. Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben en dat toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 6.19 van de Wet Milieubeheer daarom achterwege kon blijven. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de raad bij het vaststellen van dit plan niet voornemens is om met toepassing de criteria uit Bijlage 111 bij de m.e.r.- Richtlijn een volledige beoordeling te verrichten van de mogelijke nadelige gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op grond waarvan de stelling dat het vast te stellen bestemmingsplan geen belangrijke gevolgen voor het milieu kan hebben. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts summier overwogen dat de ontwikkelingen niet leiden tot een wezenlijke uitbreiding van het bedrijventerrein en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op grote afstand zijn gesitueerd, zodat de criteria van Bijlage bij de m.e.r-Richtlijn niet nopen tot verdere stappen. Zoals cliënten hiervoor reeds overwogen, is de stelling van de raad dat de plannen niet leiden tot een wezenlijke uitbreiding, onjuist. Cliënten zijn dan ook van oordeel dat de raad ten onrechte van	De gemeenteraad is het met deze stelling van reclamant niet eens. Het bedrijventerrein neemt qua omvang nauwelijks toe. De afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is aanzienlijk. Overigens overlegt reclamant geen eigen onderzoek waaruit zou blijken dat er in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling tot ene andere conclusie had moeten worden gekomen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	mening is dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot verdere m.e.r.-verplichtingen.		
	Voortoets en Natura 2000-gebieden		
20.24	De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan vermeldt dat het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied zich op ongeveer 7 kilometer van het plangebied bevindt. Op de grens van het plangebied is geen significante toename van stikstofdepositie geconstateerd, zo wordt in de toelichting gesteld. Om deze reden zouden de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan niet van invloed zijn op de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden. Aan deze conclusie is een onderzoek van KuiperCompagnons vooraf gegaan. Dit onderzoek is naar het oordeel van cliënten echter dusdanig summier en onduidelijk dat het de conclusies zoals overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet kan dragen. Het onderzoek gaat weliswaar in op de vraag of het plangebied afzonderlijk gevolgen zou hebben voor Natura 2000-gebieden, maar vermeldt niets over de vraag of het plan in samenhang met andere plannen mogelijk significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden op grond waarvan ingevolge art. 7.2a Wet milieubeheer en art. 19j Natuurbeschermingswet 1998 een passende beoordeling moet worden gemaakt. Daarnaast zijn de in het onderzoek gehanteerde emissiegegevens afkomstig uit 2008 en daarmee sterk verouderd.	De gemeenteraad is het met deze stelling van reclamant niet eens. Het bedrijventerrein neemt qua omvang nauwelijks toe. De afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is aanzienlijk. Overigens overlegt reclamant geen eigen onderzoek waaruit zou blijken dat er in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling tot ene andere conclusie had moeten worden gekomen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
20.25	In het onderzoek van KuiperCompagnons wordt uitgegaan van een grenswaarde van 0,05 mol/ha/y. Volgens KuiperCompagnons is dit een door de provincie Zuid-Holland gehanteerde grens. Nergens blijkt echter waarop deze grenswaarde is gebaseerd of uit welk Provinciaal document deze grenswaarde afkomstig is. Uit bijlage 2 bij het onderzoek van KuiperCompagnons, de resultaten stikstofdepositie Harnaschpolder Noord, dat de stikstofdepositie	De regelgeving omtrent stikstofdepositie geeft geen normen. Uitgangspunt is dat onderzocht moet worden of sprake is van een verslechtering die zodanige significante nadelen op de in nabijheid gesitueerde Natura 2000 gebieden heeft dat er een passende beoordeling en een plan m.e.r. noodzakelijk is, waarin de eventuele maatregelen ter waarborging van de betreffende Natura 2000 gebieden	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen 0,049 bedraagt. Deze stikstofdepositie zit dicht tegen de grens van 0,05 mol/ha/y. Het onderzoek gaat hier echter verder niet op in, zodat het voor cliënten onduidelijk is hoe de gegevens in deze bijlage moeten worden geduid. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre dan ook onvoldoende zorgvuldig voorbereid. In elk geval kan uit het onderzoek van KuiperCompagnons niet worden geconcludeerd dat er geen significant effect te verwachten is van de ruimtelijke ontwikkeling op het Natura 2000 gebied.	worden opgenomen. Hiervan is geen sprake. Overigens is niet duidelijk welk bezwaar reclamanten hier nu precies hebben.	
	Beleid waterbeheer		
20.26	Blijkens de Nota van overleg, waarin de reacties op het voorontwerp zijn weergegeven, heeft het Hoogheemraadschap van Delfland gesteld dat het waterbelang onvoldoende is geborgd en nog onvoldoende invulling is gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer. Naar aanleiding van deze opmerkingen zou de toelichting op dit punt worden aangevuld. Blijkens de tekst van paragraaf 5.2 is dit echter nog niet gebeurd, zodat nog onduidelijk is hoe aan de bezwaren van het Hoogheemraadschap tegemoet zal worden gekomen. Ten aanzien van de waterkwantiteit wordt opgemerkt dat in de nieuwe waterstructuur wordt uitgegaan van een toelaatbare peilstijging van 0,40 m in het zuidelijk deel en 0,50 m in het noordelijke deel van de polder en een drooglegging van ca. 1,20 m van het maaiveld. Nergens wordt echter met een onderzoek nader onderbouwd waarom deze peilstijgingen toelaatbaar zijn. Ook ten aanzien van de andere door het Hoogheemraadschap aangedragen punten heeft nog geen aanvullend onderzoek plaatsgevonden, maar wordt dit uitgesteld tot de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is in zoverre dan ook sprake van een onzorgvuldige voorbereiding.	De gemeenteraad ziet niet in waarom reclamant hier het belang van het Hoogheemraadschap als eigen belang ziet. Voor de beantwoording op dit onderdeel wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van het Hoogheemraadschap, voor zover van belang. Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Een aantal van deze aspecten is al in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze van het Hoogheemraadschap wordt de waterparagraaf verder aangevuld.	Zienswijze deels gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
	Reclamemast		

20.27	Het bestemmingsplan maakt drie reclamemasten mogelijk. Een centrale mast van maximaal 40 meter en twee masten voor bedrijfsreclame van 25 meter. Het beeldkwaliteitsplan vermeldt echter slechts dat om het aantal reclamemasten te beperken en de herkenbaarheid van het bedrijventerrein te vergroten, nabij de A4 een centrale reclamemast is voorzien met een hoogte van max.40 meter. De andere twee masten zijn niet meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Beeldkwaliteitsplan	Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor aanvragen. Wel is het zo dat er geen discrepantie moet zijn tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor bouwen en gebruik.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.28	Bovendien is onduidelijk hoe verzekerd is dat het Beeldkwaliteitsplan wordt uitgevoerd.	Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingkader voor aanvragen omgevingsvergunning. Op die manier zal het ook worden benut.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
20.29	Daarnaast vragen reclamanten zich af of de reclamemasten zich wel verdragen met de molenbiotoop	De reclamemast bevindt zich binnen maar aan de rand van de molenbiotoop. Over de consequenties en eventuele aanvullende maatregelen heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie en de eigenaar van de molen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Kreekzone			
20.30	Tussen de Harnaschdreef en de bedrijfskavels ligt een groenzone die in het ontwerp bestemd wordt als 'Kreekzone'. Deze zone vormt blijkens het Beeldkwaliteitsplan een centrale open ruimte waaraan de bedrijven- en woongebieden zijn gelegen en speelt volgens het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol in het waterbeheer van de gehele Harnaschpolder. Naar het oordeel van reclamanten blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken onvoldoende wat voor gevolgen het plan heeft voor deze kreekzone. Het ontwerpbestemmingsplan berust in zoverre dan ook op een onzorgvuldige voorbereiding	De door reclamant bedoelde kreekzone ligt niet in dit bestemmingsplangebied, maar ligt in Harnaschpolder-Zuid. Overigens is niet duidelijk welk bezwaar reclamant precies heeft.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Groen			
20.31	Blijkens de planvoorschriften zal de groenstrook parallel aan de Noordhoorn worden gebruikt voor het tentoonstellen van tuinhuisen (showmodellen). Uit het bestemmingsplan blijkt echter niet in welk kader deze tuinhuisen zullen worden tentoongesteld. Onduidelijk is	De vierkante meters onder de tuinhuisen zijn meegenomen in het totaal w.v.o. van de bouwmarkt. Maar hebben wel een specifieke aanduiding gekregen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	of met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – showmodellen' beoogd is het daadwerkelijke verkoopoppervlak van Bauhaus uit te breiden. Indien dit inderdaad beoogd is, wijzen cliënten erop dat voor de bestemming "bouwmarkt" en "tuincentrum" specifiek is bepaald dat enkel binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Deze regel lijkt nu te worden omzeild. Indien dit het geval is, blijkt uit het ontwerp noch de toelichting of enige andere documentatie dat deze extra Bauhaus-oppervlakte is meegenomen in de aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken.		
Bedrijventerrein–Uit te werken			
20.32	Blijkens het ontwerp is de noordelijke punt van het bedrijventerrein bestemd als 'Bedrijventerrein– Uit te werken'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie, horecabedrijven en ten hoogste een zelfstandig kantoor met een maximum oppervlak van 3.000m ² bvo. Uit het ontwerp blijkt naar het oordeel van reclamanten echter onvoldoende dat onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de vestiging van bedrijven op deze locatie. Daarnaast volgt uit art. 18 van de planvoorschriften niet of ook beoogd is detailhandel mogelijk te maken op dit bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is in zoverre dan ook onzorgvuldig voorbereid	De bestemmingsregeling voor deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013. In de toelichting op het bestemmingsplan worden de gevolgen nog iets nader toegelicht.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
Archeologie en cultuurhistorie			
20.33	Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt niet dat er een archeologisch onderzoek in de zin van de Monumentenwet voor een deel van het plangebied nog heeft plaatsgevonden. Uit de toelichting blijkt dat de archeologische verwachting voor dit deel wordt gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Delfland. Uit dezelfde toelichting blijkt echter dat deze beleidskaart verouderd is. Zoals blijkt zijn bij het onderzoek dat op een deel van het plangebied is uitgevoerd, enkele archeologische	Het gebied met de aanduiding WR-A1 is inderdaad vrijgegeven, met uitzondering van de kleine hoek noordoostelijk. Die locatie wordt bij het WR-A3 gebied getrokken. De zienswijze heeft waarschijnlijk betrekking op alle voormalige AMK-terreinen die door de Provincie worden gezien als een Provinciaal Belang Het al dan niet vrijgeven van gronden tbv dit	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

	vondsten gedaan. Door zich te baseren op oude informatie waarvan aannemelijk is dat deze informatie (deels) achterhaald is, heeft de planwetgever onzorgvuldig gehandeld.	bestemmingsplan is op basis van inhoudelijke argumenten gebeurd, die uiteen gezet zijn in de toelichting. In de toelichting wordt genoemd dat er in grote gebieden van dit bestemmingsplan reeds onderzoek heeft plaatsgevonden en dat dit ook geldt voor een terrein van hoge archeologische waarde (voorheen AMK-terrein 10664). Tijdens proefsleuvenonderzoek in 2010 is aangetoond dat zich hier geen resten bevinden die planologisch beschermd dienen te worden.	
	Molenbiotoop		
20.34	De toelichting op het plan bevat overeenkomstig de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid-Holland enkele passages over het opnemen van een vrijwaringszone- molenbiotoop voor de Schaapweimolen. In het ontwerp is blijkens art. 29.1 van de planvoorschriften voor deze zone een afstand van 400 meter aangehouden waarbinnen geen nieuwe bebouwing mag worden 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. De hier gehanteerde norm is die voor bestaand stads- en dorpsgezicht. De norm voor niet-bestaand stads- en dorpsgezicht ligt aanzienlijk hoger, te weten 1/100. Het ontwerpbestemmingsplan bevat echter geen gronden ter ondersteuning van de keuze voor de hoogte van 1/30 in plaats van 1/100, nu de molen midden in een polder is gelegen en er daarmee naar het oordeel van cliënten niet zonder meer sprake is van bestaand stads- of dorpsgezicht. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre dan ook onzorgvuldig voorbereid	In de molenbiotoop is aangegeven dat het gaat om een molen in stedelijk gebied.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 21	Zienswijze		
	H.A. Stoel en J.M.A. de Wit Dijkshoornseweg 217 2635 EN Den Hoorn		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
21.1.	Waar reclamanten zich ernstig zorgen over maken is de bedrijfsbestemming zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen van het bedrijfsterrein voor de op- en overslag van potgrond aan de directe overzijde van ons perceel en woonhuis. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord" uit 2013 valt het bedrijf in milieuklasse 2 en geldt een maximale goothoogte van 6 m1 en een maximale bouwhoogte van 12 m1. Echter in het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord 2014" wordt in de toelichting gesproken over een opschaling van de milieucategorie 3.1 en is op de bestemmingsplankaart alleen nog een maximale bouwhoogte van 12 m1 aangegeven (de maximale goothoogte van 6 m1 ontbreekt)	De bepalingen ten aanzien van goot- en bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. Een directe goothoogte van 12 m aan de kant van de Lookwatering is ruimtelijk ongewenst, de overgang naar de kleinschalige bebouwing is van belang. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De nu geldende goot- en bouwhoogten worden overgenomen	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
21.2.	Het woonperceel met wonen (en woningbouwplannen) van reclamanten ligt op ca. 10 tot 20 meter vanuit het bedrijfsterrein cq. het bestaande bedrijfsgebouw van het potgrondbedrijf. Een hogere dan de vigerende milieucategorie die in het bestemmingsplan van 2013 nog gelijkgesteld is aan milieuklasse 2 voor dit potgrondbedrijf is derhalve niet mogelijk omdat dan niet meer voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG- uitgave. Mocht u overwegen de milieuklasse van het bedrijf op het gedeelte tegenover ons perceel op te schalen dan maken wij daar bij deze ernstig bezwaar tegen	In de voorgaande bestemmingsplannen had het bedrijf een aanduiding milieucategorie 2. In dit ontwerpbestemmingsplan is de feitelijke milieucategorie opgenomen nl 3.1. Het is echter juist om de milieucategorie 2 te handhaven. In het bestemmingsplan is namelijk opgenomen om in afwijking bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 5.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

		De milieuaspecten die aan de orde zijn hebben met name betrekking op geluid en stof. Doordat inpandig wordt opgeslagen is er geen sprake van hinder van stof. Het geluid is in het verleden onderzocht. Door de aanwezige bebouwing komt ook dit aspect overeen met de effecten	
21.3.	Ook maken reclamanten zicht ernstig bezwaar tegen het willen verlaten van de vigerende goothoogte van maximaal 6 m1 van het bedrijfsgebouw tegenover ons perceel waar er in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan enkel nog een bouwhoogte van maximaal 12 m1 is opgenomen. Dit tast o.a. de woonkwaliteiten die ons perceel thans heeft in grote mate aan.	Zie beantwoording onder 1. De goot- en bouwhoogte die in het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013 ten aanzien van dit perceel zijn opgenomen worden ook in dit bestemmingsplan opgenomen	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

Nr 22	Zienswijze Geelkerken namens van der Heijden Hoverniers B.V.		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
22.1.	Uit de weergave van de overlegreacties over het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de regels omtrent de hoogspanningsverbinding zijn gewijzigd op verzoek van TenneT. Reclamant is het niet eens met die wijzigingen. De wijzigingen beperken de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onder de leiding gelegen grond nog meer dan nu. Immers, de mogelijkheid gebouwen te vervangen, vernieuwen of veranderen verdwijnt. Op grond van de voorgestelde regels kan slechts gebouwd worden na overleg met de leidingbeheerder.	De leidingbeheerder heeft belang bij het optimaal kunnen garanderen van energie. Om tegemoet te komen aan de wens van reclamant wordt met TenneT overlegd of een oplossing voor het gebruik van de gronden kan worden gevonden. Uit overleg met TenneT is naar voren gekomen dat het tracé niet op voorhand leidt tot een beperking van het gebruik van de gronden. Wel is vooraf overleg noodzakelijk in verband met bouwactiviteiten of aanplant van groen. De mogelijkheid voor bebouwing uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen. Er is dus geen beperking opgenomen. Wel is geconstateerd dat de aanduiding voor het perceel niet juist is overgenomen. In dat opzicht wordt de verbeelding in overeenstemming gebracht met het geldende plan. Bestaande gebouwen vallen binnen de bouwgrenzen of overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.	Zienswijze ongegrond In verband met onjuiste overname uit het geldende plan wordt de verbeelding aangepast.
22.2.	Reclamant verzoekt de raad met klem de mogelijkheid van het vervangen, vernieuwen en veranderen van bestaande gebouwen zonder overleg met de leidingbeheerder weer in het bestemmingsplan op te nemen, zodat de grondeigenaren in ieder geval voor die werkzaamheden niet afhankelijk zijn van het oordeel van de leidingbeheerder.	Overleg met TenneT is noodzakelijk ter voorkoming van problemen. Naast de situering van bouwwerken kan dit ook betrekking hebben op beplanting en bouwsituaties (bijvoorbeeld gebruik van kranen onder de hoogspanning). Dit heeft geen directe invloed op de bestemmingsplanmogelijkheden.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22.3.	Daarnaast is het bouwperceel op het terrein van reclamant beperkt tot de grond die –vanaf de Lotsweg gezien – voor de hoogspanningsverbinding ligt. Reclamant verzoekt de raad het gehele perceel Lotsweg 6 als bouwperceel aan te wijzen. Immers, de gronden waarop de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding rust worden reeds door die bestemming beschermd tegen ongewenste bebouwing.	De geldende bestemmingsregeling voor dit perceel wordt overgenomen behoudens de hiervoor genoemde punten	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 23	Zienswijze G.A.M. van Leeuwen		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
23.1.	Sionsweg 3 te Rijswijk (kadastraal Rijswijk sectie I nummer 1594) betreft een woonlocatie van ca. 1800 m2 met een bestaand woonhuis waarnaast nog een tweede woning gerealiseerd gaat worden. E.e.a. is onlangs, 30-09-2013, vastgesteld in bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" middels bestemming Wonen voor 2 woningen. De bestaande woning ligt reeds op een afstand van ca. 20 tot 30 m1 van het bedrijfsterrein van het bedrijf voor op- en overslag van potgrond, gevestigd aan de Noordhoornseweg 1, en is daarmee maatgevend voor de milieuruimte van het bedrijf. Ook de nieuwe woning zal op dezelfde afstand als de bestaande woning worden gerealiseerd. In het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan lijkt het erop dat de gemeente voornemens is om het potgrondbedrijf een hogere milieuklasse toe te staan dan de milieuruimte die het nu heeft (opschaling van milieuklasse vergelijkbaar met categorie 2 naar een categorie 3.1). Daar maakt reclamant bij deze bezwaar tegen.	Het bedrijf aan de Noorhoornseweg 1 heeft de bestemming "Bedrijventerrein" met specifieke aanduiding de op en overslag van Potgrondbedrijf. Het gedeelte aan de Lookwatering heeft een maximale milieucategorie 3.1 en een ander deel maximale milieucategorie 2. In de voorgaande bestemmingsplannen had het bedrijf een aanduiding milieucategorie 2. In dit ontwerpbestemmingsplan is de feitelijke milieucategorie opgenomen nl 3.1. Het is echter juist om de milieucategorie 2 te handhaven. In het bestemmingsplan is namelijk opgenomen om in afwijking bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 5.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd; De milieuaspecten die aan de orde zijn hebben met name betrekking op geluid en stof. Doordat inpandig wordt opgeslagen is er geen sprake van hinder van stof. Het geluid is in het verleden onderzocht. Door de aanwezige bebouwing komt ook dit aspect overeen met de effecten	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

23.2.	Tevens staatj op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan bij het potgrondbedrijf enkel bouwhoogten op de plankaart, te weten maximaal 12 m1 tot zelfs 16 m1. Het vigerende bestemmingsplan Harnaschpolder- Noord uit 2013 geeft echter aan een maximale goothoogte van 6 m1 en maximale bouwhoogte van 12 m1. Het toestaan van hogere bouwhoogten dan vigerend 12 m1 en het loslaten van de vigerende maximale goothoogte van 6 m1 kan onevenredig veel schade (woonkwaliteit, uitzicht etc.) voor de er tegenoverliggende woonlocatie betekenen, zowel voor de bestaande woning als de nieuw te realiseren woning, en maken daar (andere hoogten dan vigerend) bezwaar tegen.	De bouwhoogte voor de bedrijfsbebouwing is overgenomen. uit de geldende bestemmingsplannen. Abusievelijk is de goothoogte van 6 m niet overgenomen. In het bestemmingsplan wordt dit deel in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan. Voor de maximale bouwhoogte van 16 m is dat anders. In het geldende uitwerkingsplan is de maximale bouwhoogte deels 7 en deels 16 m. In het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 is het gedeelte met 16 m vergroot voor een optimale bedrijfsvoering en vermindering van milieuoverlast.	Zienswijze deels gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast

Nr. 24	Zienswijze Westland infra		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
23.3.	Van de inhoud hebben wij kennis genomen. Mits er rekening wordt gehouden en er overleg is over het eventueel verleggen van de in het ontwerp aanwezige kabels en leidingen en veiligheidsafstanden van onze bedrijfsmiddelen hebben wij geen bezwaar tegen dit plan. Bij het eventueel verleggen of aanpassen van kabel- en leidingtracés zal dit in een door de gemeente aangeboden tracé met schone grond dienen te gebeuren	Voor kennisgeving aannemen	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Nr. 25	Zienswijze Dhr Ros namens fam. Van Oosten		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
25.1.	Een deel van de gronden is bestemd voor de aanleg van de Sionsdreef. In de uitwerking van de plannen is aangegeven dat deze ontsluitingsweg vrijwel achter het eigendom van reclamant zal eindigen, wat tevens betekent dat een keerlus direct tegen de achtertuin is geprojecteerd. Reclamant maakt zich ernstig zorgen over deze ontwikkeling. Verwacht wordt dat dit deel van de Sionsdreef gebruikt zal worden als parkeer- overnachtingsplaats voor vrachtauto's. Ook zal het te stoppen keren en draaien van het vrachtverkeer onaanvaardbare overlast veroorzaken. Reclamant vraagt aandacht voor bovenstaand probleem, en verzoekt in het bestemmingsplan en bij uitwerking er zorg voor te dragen dat bovengeschetste situatie en overlast niet zal ontstaan	Het gedeelte naast het perceel van reclamant heeft een verkeersbestemming. In het vigerende bestemmingsplan heeft de grond deels de bestemming Gemengde doeleinden en deels een verkeersbestemming. In het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 is een verkeersbestemming opgenomen om een keermogelijkheid te kunnen realiseren. De functie van dit gedeelte van de Sionsdreef is ontsluiting van de aangrenzende percelen. Deze percelen hebben allemaal een keermogelijkheid op eigen terrein. Dit betekent dat een eventuele keermogelijkheid naast het perceel van reclamant uitsluitend zal worden benut door verkeer dat niet de bestemming in de omgeving heeft, maar abusievelijk de Sionsdreef is ingereeden.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 26	Zienswijze Weebers namens Gebiedsontwikkeling c.v.		
	Zienswijze:	Reactie gemeente:	Conclusie
26.1.	De realisatie van Bauhaus levert strijd op met de provinciale Verordening Ruimte 2014 De huidige vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen met betrekking tot het transformatiegebied Harnaschpolder bieden voldoende alternatieve locaties. Niet valt in te zien, waarom de locaties, die thans zijn bestemd voor volumineuze detailhandel worden geschrapt en op een, vanwege de aanwezige woningbouwprojecten, veel minder passende locatie ruimte wordt geboden voor de vestiging van Bauhaus.	Uit locatieonderzoek is naar voren gekomen dat de locatie voor de bouwmarkt in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 de meest geschikte is. Dit heeft onder andere te maken met bereikbaarheid en omvang van het perceel. Uit het DPO blijkt dat deze functie op de beoogde locatie haalbaar is. Voor de ontwikkeling van het totale bedrijventerrein is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt de ruimtelijke kwaliteit nader onderbouwd. Onder andere voor inpassing van Bauhaus zijn aanvullende maatregelen genomen. Deze zijn met bewoners en andere belanghebbenden besproken.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
26.2.	Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder c.v., hierna ook te noemen: ontwikkelaar, is gerechtigd om in het plangebied Harnaschpolder het woningbouwproject 'Het Scharnier' te ontwikkelen inclusief bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. In het plangebied mogen maximaal 80 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De afspraken met de gemeenten zijn gebaseerd op de Structuurschets Harnaschpolder en de (onherroepelijke) bestemmingsplannen Scharnier en Harnaschpolder-Noord. Tevens biedt het bestemmingsplan Harnaschpolder-Midden, dat is goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 november 2005, aanknopingspunten voor de	De destijds geldende bestemmingsplannen zijn in 2013 herzien met de vaststelling van het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2013. Daarbij vormde de onderlinge samenhang tussen de verschillende bestemmingen een belangrijk onderdeel. Ook in dit bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 is dat het geval geweest. De profielen en gewenste overgangen zijn in het beeldkwaliteitsplan en vervolgens in het bestemmingsplan vastgelegd.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. In betreffend bestemmingsplan Harnaschpolder-Midden wordt overwogen dat een verantwoorde samenhang tussen wonen en werken in het gebied wordt bereikt door enerzijds in het ruimtelijke beeld door brede profielen van weg, water en groen afstand te scheppen tussen deze functies en anderzijds door in bedrijfstypologie een zonering te hanteren. Direct langs de woongebieden wordt een hoogwaardig kleinschalig bedrijfsprofiel nagestreefd. Langs de woongebieden ontstaan daarmee verbijzonderde werkmilieus met een bedrijfsbebouwing die zich in maat en schaal (en milieuhinder) voegt naar het bebouwingsbeeld van het wonen (paragraaf 3.3, pagina 23).		
	<i>Strijd met de Verordening Ruimte 2014</i>		
26.3.	Reclamant staat duidelijk niet alleen in haar kritiek op onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Uit de Nota van overleg d.d. 22 oktober 2014 blijkt, dat de Provincie expliciet heeft aangegeven, dat onderhavige ontwikkeling in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte 2014. Reclamant verwijst meer in het bijzonder naar het in de toelichting op pagina 37 aangehaalde artikel 2.1.4. lid 3, waaruit volgt dat onderhavig bedrijventerrein niet als opvanglocatie mag dienen voor perifere detailhandel, waar een bouwmarkt onder valt. Perifere detailhandel of volumineuze detailhandel dient opgelost te worden binnen aangewezen PDV-locaties, waarvan de Harnaschpolder er géén is. Op zijn zachtst gezegd opvallend is de reactie van de gemeente op de opmerkingen van de Provincie Zuid-Holland, namelijk dat de passages, die de suggestie wekken dat de Provincie zou hebben ingestemd met deze strijdigheid, worden geschrapt. Kennelijk laat de gemeente zich nauwelijks wat gelegen liggen aan de felle kritiek,	In het DPO is het volledige doe-het-zelfaanbod, waaronder alle bouwmarkten, meegenomen in de distributieve berekening en de effectenanalyse op de bouwmarktenstructuur. Door DTNP is het DPO verbreed met een aanvullende effectenanalyse voor de kleinschalige doe-het-zelf aanbieders. Hieruit blijkt dat verwachte effecten voor het gros van deze aanbieders beperkt zijn, er sprake is van een betere aanbodstructuur voor consumenten en er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van leegstand in winkelgebieden door het initiatief. Het initiatief is niet in strijd met de Verordening Ruimte van provincie Zuid-Holland. Zolang sprake is van een aanbodstructuur met keuze uit meerdere aanbieders binnen redelijke afstand van consumenten is een zo groot mogelijke diversiteit van typen aanbieders en een variatie in formules hierbij vanuit	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	die de Provincie heeft op het voorontwerpbestemmingsplan. Onderstaand volgen wat illustrerende citaten uit de Nota van overleg d.d. 22 oktober 2014 Voor reclamant is het onbegrijpelijk, dat er geen, althans geen zichtbare afweging met betrekking tot de borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden bij het schrappen van de kleinschalige woon-werk functies tegenover de woningbouwlocatie ten behoeve van de vestiging van een Bauhaus met een omvang van maar liefst 16.000 m² winkelvloeroppervlak, bestaande uit een bouwmarkt van 9.500 m² (inclusief drive-in) en een tuincentrum van 6.500 m² winkelvloeroppervlak. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is in de Nota van overleg aangegeven, dat aan het DPO zou worden toegevoegd, dat het woon- en leefklimaat niet zou worden aangetast. Dit blijkt echter nergens uit het DPO, zoals dat ter inzage is gelegd. Er wordt zelfs in het DPO op- gemerkt, dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden met een positief advies, zowel in het REO, als op provinciaal niveau, terwijl dit door de provincie ronduit wordt ontkend. Evenmin valt uit het DPO op te maken waarom de (veel beter passende) volumineuze detailhandel met de mogelijkheid van een bouwmarkt ten zuiden van de AWZI wordt geschrapt en uitgeruild wordt voor een volstrekt onzekere GDV-vestiging, een afweging die in het kader van de ladder voor de duurzame verstedelijking een vereiste is. Dit klemmt te meer, daar bij de recente vast- stelling van de Verordening	consumentenperspectief toe te juichen. In dat opzicht wordt door toevoeging van enkele grootschalige aanbieders met een breder en dieper doe-het-zelfassortiment dan middelgrote bouwmarkten de keuzemogelijkheid voor consumenten wel degelijk vergroot. Consumenten kunnen, een afweging maken tussen afstand (nabijheid) en aanbod (o.a. assortiment en prijs) en bij deze afweging een keuze maken uit meerdere aanbieders, mede op basis van hun koopdoel op dat moment. Voor de ontwikkeling van Bauhaus is een DPO uitgevoerd en op basis daarvan is een REO-advies gevraagd. Het stadsgewest Haaglanden heeft d.d. 13 november 2013 een positief REO-advies verstrekt. Er is dus geen sprake van strijd met de Verordening Ruimte. De provincie heeft bovendien op dit punt geen zienswijze ingediend. Zij hebben enkel aangegeven dat nog afstemming dient plaats te vinden met de Metropoolregio Rotterdam. Als dat is gebeurd wordt volledig voldaan aan het provinciaal beleid.	
--	---	---	--

	<i>Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt</i>		
26.4.	Sinds 1 oktober 2012 kent het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. De in artikel 3.1.6 lid 2 Bro opgenomen ladder moet bewerkstelligen dat een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over ruimtegebruik. Vastgesteld kan worden dat in het ontwerpbestemmingsplan onderhavige afweging ontbreekt. Hiermee is strijd met artikel 3.6.1. lid 2 Bro. Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro geldt immers: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en; c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld." In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan wordt met geen woord gerept over artikel 3.6.1 lid 2 Bro. Zulks ten onrechte, want onderhavig bestemmingsplan voorziet primair in de nieuwe "ontwikkeling van een bouwmarkt van Bauhaus (inclusief	De gemeenteraad had zich op het standpunt gesteld dat uit het door Droogh Trommelen en Partners uitgevoerde DPO duidelijk blijkt dat er actuele regionale behoefte bestaat. Nu het DPO deel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is er geen sprake van strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Voortschrijdend inzicht hebben ertoe geleid dat het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals is verwoord in het uitgevoerde DPO, ook verwoord is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	tuincentrum en drive-in) aan de Harnaschdree (met een oppervlakte van 16.000 m² winkeloppervlak op een perceel dat tevens een grootschalig parkeerterrein omvat. Voorwaar een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Ook indien sprake is van een gewijzigde invulling van bestaand bedrijventerrein, is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Volgens een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State kan bij een wijziging van een functie sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, ook al zijn nauwelijks bouw mogelijkheden voorzien (ABRvS 2 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2143). Gezien de omvangrijke bouwplannen van Bauhaus leidt het geen twijfel dat het hier een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. De omstandigheid dat door herstructurering het totaal aantal vierkante meters bedrijventerrein niet toeneemt, neemt namelijk niet weg dat de uitbreiding is voorzien op een perceel waar voorheen kleinschalige woon-werk bestemming lag. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft nagelaten om zich hiervan rekenschap te geven en heeft ten koste van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het woningbouwproject 'Het Scharnier', waarvoor zij nota bene een exploitatiebijdrage van € 100,= per uitgeefbare vierkante meter wil ontvangen, de Bauhaus-vestiging onvoldoende gemotiveerd doorgevoerd. Cliënte kan zich ook niet aan de indruk onttrekken, dat (een deel van) het woningbouwproject Het Scharnier wellicht bewust buiten het plangebied is gelaten, omdat niet ontkend kan worden dat de verkoopbaarheid van de vrijstaande kavels en het woon- en leefklimaat ter plekke wordt aangetast door onderhavige grootschalige		
--	--	--	--

	ontwikkeling. Gelet op het voorgaande stelt reclamant vast dat de voorgenomen ontwikkeling niet ruimtelijk inpasbaar is. De inpasbaarheid klemt te meer nu aan het beeldkwaliteitsplan, aan de hand waarvan de ruimtelijke kwaliteit dient te worden gewaarborgd, de nodige gebreken lijken te kleven, onder meer ten aanzien van de wateropgave.		
	Verkeersveiligheid		
26.5.	Gelet op de grootschaligheid van een Bauhaus en de daarbij behorende verkeersbewegingen twijfelt cliënte verder aan de constatering van de gemeente, dat het extra verkeer, dat de nieuwe ontwikkelingen tot gevolg heeft, niet tot problemen zal leiden in de verkeersafwikkeling. Zulks klemt temeer nu de huidige verkeerssituatie reeds onoverzichtelijk is en– met onder andere de busbaan– gevaarlijk. Geregeld nemen automobilisten per ongeluk de verkeerde baan. Met de ontsluiting van het parkeerterrein op de Harnaschdreef wordt dit er niet beter op. Hiermee is niet voldoende onderbouwd– door een onafhankelijke, deskundige partij– dat er sprake is van een veilige verkeersafwikkeling.	De verkeerscirculatie is nadrukkelijk onderzocht. Daarnaast was er in 2014 overleg met de omwonenden in ondernemers in het gebied over de planontwikkeling. Belangrijk onderdeel van deze bijeenkomsten was de verkeerssituatie. Daarvoor zijn enkele concrete voorstellen besproken en die instemming kunnen verwachten. Deze voorstellen leiden niet tot een andere bestemmingslegging in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	I.S. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied		
26.6.	Blijkens de Nota van overleg dienen de resultaten van de voortoets naar de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden in de toelichting worden opgenomen. Die voortoets heeft inmiddels plaatsgevonden (notitie Kuiper Compagnons d.d. 2 december 2014) en hieruit volgt dat op de grens van enkele stikstofgevoelige gebieden een toename in stikstofdepositie is berekend. Omdat de kritische depositiewaarde in die gebieden wordt overschreden is op	Wij zijn het met deze stelling van reclamant niet eens. Het bedrijventerrein neemt qua omvang nauwelijks toe. De afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is aanzienlijk. Overigens overlegt reclamant geen eigen onderzoek waaruit zou blijken dat er in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling tot ene andere conclusie had moeten worden gekomen.	Zienswijze ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	voorhand niet uit te sluiten dat de ontwikkelingen een significant effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van die beschermde natuurgebieden. Er is dus een vervolgonderzoek in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling noodzakelijk. De gemeente geeft aan, dat dit onderzoek in ieder geval voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd, maar gaat op geen enkele manier in op de mogelijke consequenties. Ook in het kader van de natuurwaarden en de daaraan verbonden instandhoudingsdoelstellingen geldt, dat de gemeente zich terdege moet afvragen waarom zij medewerking verleent aan de realisatie van 26 ha. nieuw bedrijventerrein, met alle consequenties voor het woon- en leefklimaat van mensen en beschermde natuurwaarden van dien, terwijl binnen de vigerende plannen ruimte aanwezig is voor de vestiging van bouwmarkten en tuincentra.		
	Artikel 17 Wonen- 3		
26.7.	Ter plekke van fase 1 van het woningbouwproject van reclmant geldt de bestemmingsomschrijving zoals bedoeld in artikel 17 Wonen- 3 van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 17.2.1 sub f is bepaald dat in afwijking van het bepaalde onder e) nieuwe woningen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totale aantal woningen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Volgens de vigerende bestemming geldt een dergelijk maximum niet. Ontwikkelaar acht het niet wenselijk dat thans op dergelijk detailniveau beperkingen worden opgelegd en verzoekt uw Raad om deze beperking te schrappen in de planregels.	Op de verbeelding in het bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord 2014 is een maximum aantal woningen opgenomen. Dit aantal woningen is gebaseerd op het voorgaande beeldkwaliteitsplan en de kavelpasporten die zijn gehanteerd bij verkoop. Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de geldende regeling. Het maximum aantal woningen wordt voor deze locaties in het Scharnier uit het bestemmingsplan gehaald.	Zienswijze gegrond Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast
26.8.	Samenvattend constateert cliënte dat de beslissing van uw gemeente	Voor beantwoording zie de punten hiervoor vanaf 26.1	Zienswijze deels gegrond

	om een Bauhaus-vestiging van deze omvang te faciliteren direct tegenover een kleinschalig woningbouwproject tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat leidt, hetgeen in weerwil is van de bedoelingen van partijen bij het sluiten van de koop- en basisovereenkomst in 2006 en ontwikkelingsovereenkomst in 2010. Er is voorts sprake van strijd met de provinciale Verordening Ruimte 2014, er treden mogelijk significante effecten op voor het nabijgelegen Natura-2000 gebied en er heeft geen afgewogen beslissing plaatsgevonden in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.6.1. lid 2 Bro. Redenen waarom Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder C.V. uw raad in overweging geeft om niet tot vaststelling van onderhavig ontwerpbestemmingsplan over te gaan, voor zover deze – kort samengevat - betrekking heeft op: • de ontwikkeling van een bouwmarkt van Bauhaus (inclusief tuincentrum en drive-in) aan de Harnaschdreef met een oppervlakte van 16.000 m², en in samenhang daarmee • het schrappen van de mogelijkheid voor vestiging van bouwmarkten binnen de vigerende aanduiding 'detailhandel volumineus' direct ten zuiden van de AWZI, in verband met de komst van de bouwmarkt in een van de 'witte vlekken'; • het opsplitsen van de huidige bestemming in de bestemmingen 'bedrijventerrein' en 'bedrijven- terrein- 2', waarbij een verruiming van de toegestane functies wordt voorgestaan (punt 9) met als (mogelijk) onderdeel daarvan een GDV-vestiging, zulks in ruil voor het schrappen van de vigerende aanduiding 'detailhandel volumineus', zoals beschreven onder punt 7 • Het maximeren van het aantal nieuw te bouwen woningen binnen planregel 17. Wonen – 3.		leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Samenvatting.

- Aanvullend verkeersonderzoek wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt en als bijlage toegevoegd;
- Binnen de bestemming "Bedrijventerreinen – Uit te werken" wordt de mogelijkheid van een zelfstandig kantoor en realisatie van een hotel verwijderd;
- De paragraaf in de toelichting die betrekking heeft op de ladder duurzame verstedelijking wordt aangevuld;
- In het bestemmingsplan wordt een verkooppunt motorbrandstoffen Peulwijk West opgenomen;
- Bij perceel Woudselaan 22 wordt op de plankaart een bijgebouw binnen de woonbestemming opgenomen;
- In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Noordhoornseweg 43 ten behoeve van realisatie van een tweede woning indien dit binnen de milieutechnische effecten en molenbiotoop inpasbaar is;
- De geurzone op de plankaart wordt in overeenstemming gebracht met de afspraken die in de overeenkomst zijn vastgelegd;
- De toelichting ten aanzien van de AWZI wordt aangepast;
- De aanduiding milieucategorie bij het bedrijf aan de Noordhoornseweg 1 (Meegaa Substrates) wordt gewijzigd in categorie 2;
- De maximale goot- en bouwhoogte voor de bedrijfsbebouwing aan de Noordhoornseweg 1 wordt voor de bestaande bebouwing in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte van het nieuwe deel (uitbreiding) wordt overgenomen van het ingediende schetsontwerp;
- Bij Lookwatering 59 wordt de plankaart en regels aangepast aan het verzoek van reclamanten;
- De teksten in de toelichting ten aanzien van de waterhuishouding en enkele onderdelen van de AWZI wordt aangepast in lijn met de beantwoording van de zienswijze van Hoogheemraadschap;
- Nabij Lookwatering 61 toevoegen van twee kavels woon-werkeenheden;
- Bij afwijking van het bestemmingsplan voor plaatsing van een reclamemast advies inwinnen bij Rijkswaterstaat;

-
- De opmerkingen van de Provincie ten aanzien van detailhandel in het plangebied worden overgenomen;
 - De archeologieparagraaf wordt nader aangevuld ten aanzien van de uitgevoerde onderzoeken in relatie tot een perceel in het gebied

3. Ambtshalve wijzigingen.

In verband met recente ontwikkelingen wordt de tekst in de toelichting geactualiseerd. Een voorbeeld hiervoor is de opheffing van het Stadsgewest Haaglanden en de oprichting van de Metropoolregio Rotterdam–Den Haag

3.1 Regels

In de planregels is geen aanleiding om naast de wijzigingen als gevolg van zienswijzen ambtshalve wijzigingen voor te stellen.