



**Nota van beantwoording zienswijzen
en wijzigingen**

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Middelland en Honthorst

**Afdeling Ruimte
vakgroep ruimtelijke plannen
mei 2013**

Beantwoording zienswijzen

Op 20 maart 2013 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt, dat het ontwerpbestemmingsplan Middelland en Honthorst ter inzage ligt. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 21 maart 2013 tot en met woensdag 1 mei 2013. In deze periode heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen (met datum ontvangst en registratienummer):

I. schriftelijk:

- | | | |
|----------------------------------|------------|--------------------------|
| 1. Stichting Landgoed Linschoten | 1 mei 2013 | 13.018128 (en 13.017980) |
| 2. NSI Kantoren B.V. Hoofddorp | 1 mei 2013 | 13.017979 |

II. mondeling, opgetekend:

3. Van der Heijden Beheer Woerden 1 mei 2013-13i.02015

De schriftelijke en mondelinge zienswijzen zijn allen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Alle drie de zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

De drie zienswijzen zijn hieronder onder A. puntsgewijs samengevat en van commentaar voorzien. De volledige zienswijzen zijn als bijlagen bij de raadsstukken gevoegd.

Tevens is onder punt B. melding gemaakt van een op te nemen ambtelijke wijziging.

Tot slot geeft punt C een samenvattende conclusie.

A. Zienswijzen

1. Stichting Landgoed Linschoten

a. Zienswijze Kromwijkerdijk

Het object aan de Kromwijkerdijk (115) heeft in het ontwerp bestemmingsplan naast de bestemming wonen de aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf". Verzocht wordt om in de regels op te nemen dat dit garagebedrijf ondergeschikt moet zijn aan de aldaar geldende woonfunctie. Tevens wordt verzocht om een maximale oppervlakte op te nemen welke mag worden gebruikt voor de uitoefening van een garagebedrijf.

Reactie

De regeling uit het oude bestemmingsplan zal worden opgenomen. Dit betekent maximaal 400 vierkante meter aan bijgebouwen en bedrijfsgebouwen gezamenlijk. Een maximale goothoogte van 4 meter en de totale hoogte niet meer dan 7 meter. De gebouwen moeten worden afgedekt met een kap met een maximale hellingshoek van 30 graden. Het opnemen van een beperking dat de bedrijfsactiviteiten ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie zal niet worden opgenomen. Dit is in strijd met bestaande rechten en zou het uitoefenen van een garagebedrijf onmogelijk maken.

b. Zienswijze locatie Scoutinggroep (Kromwijkerdijk 116)

Verzocht wordt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening op te nemen dat binnen de aanduiding "verenigingsleven" in de regels wordt opgenomen dat deze locatie bestemd is voor de aldaar gevestigde scoutinggroep.

Reactie

Het beperken van de gebruiksmogelijkheden van een bestemming tot een specifieke eigenaar is in de ruimtelijke ordening niet toegestaan. Naar aard en omvang vergelijkbare functies zijn altijd toegestaan. In het nu nog geldende bestemmingsplan heeft de locatie bestemming de "Maatschappelijk". De

nieuwe bestemming sluit hier op aan. Het is niet de bedoeling van dit bestemmingsplan om gebruiksmogelijkheden verder in te perken als daar geen concrete noodzaak voor is. Aan het verzoek in de zienswijze wordt en kan niet worden voldaan. De zienswijze is ongegrond.

Voor de duidelijkheid wordt, los van de zienswijze, nog wel aanvullend de definitie van verenigingsleven opgenomen. Deze gaat luiden: “*Totaal van activiteiten van verenigingen, clubs en dergelijke, zoals een scoutinggroep*”.

c. Zienswijze publicatie Staatscourant

Publicatie van het ontwerp heeft niet plaatsgevonden in de Staatscourant.

Reactie

Feitelijke controle was helaas niet meer mogelijk. Navraag bij de beheerder van website officielebekendmakingen.nl (Staatscourant) leidde echter tot de conclusie dat de bekendmaking wel heeft plaatsgevonden. Het plan is bereikbaar via deze link:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2013-7187.html>. Via deze link is ook de authentieke versie te downloaden.

Er is geen sprake van een te verwijten omissie die (ruimtelijke) gevolgen voor de inhoud en het vervolg van de procedure heeft.

**>> De zienswijze is ongegrond
Er is wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

2. NSI Kantoren B.V. Hoofddorp

Zienswijze bouwhoogtes

NSI, eigenaresse van een aantal panden op bedrijventerrein Middelland, geeft aan dat de maximale bouwhoogtes in de bestaande situatie al niet voldoen voor hun panden. Dit komt met name voor technische ruimten zoals liftkokers, luchtkokers en andere technische installaties. Verzocht wordt om de maximale hoogte met 3 meter op te hogen of een ontheffing op te nemen voor dergelijke installaties

Reactie

In artikel 2 (Wijze van meten) is al opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en trappenhuisen niet hoeven te worden meegeteld bij de hoogte. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet te worden aangepast.

**>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
De zienswijze is ongegrond.**

3. De heer F. van der Heijden namens Van der Heijden Beheer B.V. Woerden (1 mei 2013)

a. Zienswijze Kantoor Houttuinlaan hoek P+R-terrein

Van der Heijden B.V. is eigenaresse van panden op Middelland. De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij in het recente verleden met de gemeente in overeenstemming had bereikt met de gemeente over het realiseren van een kantoorgebouw aan de Houttuinlaan op de hoek met het P+R-terrein. Dit heeft echter nooit tot een aanvraag om omgevingsvergunning geleid omdat zijn opdrachtgever zich terugtrok. De heer van der Heijden geeft aan dat naar dit soort locaties met kleinere kantoren nog steeds vraag is en vraagt of het mogelijk is om op deze locatie een bouwvlak op te nemen zodat er gelijk actie kan worden ondernomen als er zich een geïnteresseerde meldt.

Reactie

Het haalbaarheidsverzoek voor dit kantoorpand is bekend bij de gemeente Woerden. Inderdaad was er in principe vastgesteld dat dit tot de mogelijkheden behoorde. Het plan was echter nog niet volledig afgerond en er was nog geen planologische wijzigingsprocedure ingezet. Dit is daarom niet voldoende om rechtstreeks een kantoorbestemming op te nemen. Gelet op de leegstand in kantoorruimte in Woerden is het ook niet vanzelfsprekend om extra vierkante meters kantoor te maken zonder dat daar een concrete vraag tegenover staat. Indien zich echter weer een vergelijkbare vraag voordoet staat de gemeente daar in beginsel positief tegenover, maar is het beter dat plan op zijn eigen voor- en nadelen te beoordelen. Het bouwvlak zal daarom niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

b. Zienswijze Pompmolenlaan 26

In de voormalige vestiging van Intratuin bevindt zich een aantrekkelijke en grote loods voor transportbedrijven. Deze is echter slecht bereikbaar via een slingeroute over parkeerplaatsen. De heer Van der Heijden vraagt zich af of het mogelijk is om een rechtstreekse ontsluiting te krijgen op de Pompmolenlaan over de bestemmingen Water en Groen zodat het pand aantrekkelijker wordt voor potentiële kopers.

Reactie

De beide bestemmingen maken het nu al mogelijk om daar in principe ontsluitingen toe te staan. Het bestemmingsplan hoeft daarom dus niet aangepast te worden. De grond is echter in eigendom van de gemeente. Navraag bij de afdelingen die deze grond beheren heeft echter geleid tot de conclusie dat de gemeente deze grond nodig heeft voor waterberging, natuurvriendelijke oevers en de groen aankleding van het bedrijventerrein.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De zienswijze is (voor beide delen) ongegrond.

B. Ambtelijk voorgestelde aanpassingen.

Verenigingsleven

Toe te voegen aan de regels het begrip:

“verenigingsleven

totaal van activiteiten van verenigingen, clubs en dergelijke, zoals een scoutinggroep;

Kantoren

Bij het opnemen van de bestemming “Gemengd” was het niet de bedoeling om kantoren overal toe te staan. Kantoren zijn ook in het nieuwe ontwerp alleen toegestaan op locaties waar dat in de oude planologische situatie ook al was toegestaan. Hiertoe zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen.

Aansluiting op Defensie-eiland

Gebleken is dat de bestemmingsplankaart in het noordoosten niet goed aansluit op het bestemmingsplan Defensie-eiland. Omdat Defensie-eiland van recenter datum is, wordt de contour of de plangrens van de verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Middelland-Honthorst hier op aangepast. Het gaat om kleine grenscorrecties.

Een en ander volgens de als bijlage bij deze Nota gevoegde Staat van wijzigingen.

C. Conclusie.

De drie zienswijzen zijn allen ontvankelijk.

De schriftelijke zienswijze 1 is voor de onderdelen a. en b. gegrond.

Voor het overige (de zienswijzen 1, onderdeel c., 2 en 3) zijn de zienswijzen ongegrond.

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan straks weer gegeven in de Staat van Wijzigingen, behorende de bij het vaststellingbesluit van de gemeenteraad.