

Nota van beantwoording

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voorontwerpbestemmingsplan Paradijsweg Westzijde

Naam Adres	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro reactie	Antwoord gemeente
Provincie Zuid-Holland Postbus 90602 2509 LP Den Haag	Het plan geeft aanleiding tot een reactie. Vraag: hoe verhoudt het plan zich tot de provinciale belangen. Het plan is op een aantal punten niet conform het beoordelingskader VRM en de verordening.	
	Opmerkingen De doelstellingen van het project worden door overlegpartner onderschreven. Overlegpartner is positief maar heeft nog een aantal opmerkingen.	
	Programma en beoordeling kader Volgens het plan wordt de bouw van 33 woningen bij recht mogelijk gemaakt. Met een wijzigingsbevoegdheid worden ook een onbekend aantal woningen mogelijk gemaakt. Elders in het plan staat dat 45 woningen mogelijk worden gemaakt; dit aantal is opgenomen in de regionale planlijst woningbouw 2018 die nog niet is aanvaard. Verzoek: meer duidelijkheid geven omtrent het programma en het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid. In de gebieden die worden ingezet voor verbetering van het landschap, is maar beperkte ruimte om meer dan de 33 woningen te plaatsen. Vraag is of de toevoeging van de extra woningen de ambities voor het gebied nog kunnen waarmaken. Op grond van art. 2.1.1 van de Verordening ruimte moet de behoefte aan de ontwikkeling worden geschreven. Deze ontbreekt in voorontwerpplan. Verzoek: reparatie hiervan in het ontwerpplan.	Het ontwerp bestemmingsplan maakt de bouw van totaal 41 ruimte voor ruimte woningen mogelijk. Het merendeel wordt mogelijk gemaakt door het saneren van glasopstanden in het gebied. In de planregels is het kader voor de ruimte voor ruimte woningen (aantal m2 te saneren glas etc.) vastgelegd. Een deel van de woningen is mogelijk als gevolg van verplaatsing van drie glastuinbouwbedrijven uit dit gebied naar andere glasconcentratie gebieden. In de planregels is geborgd dat beide categorie woningen ook alleen gebouwd kunnen worden op basis van het vastgelegde kader. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is nader ingegaan op de woningbehoefte en afstemming aan de verschillende kaders. Tevens heeft er nader overleg plaatsgevonden waar onder meer dit aspect aan de orde is gekomen.
	Ruimtelijke kwaliteit De aanleiding van het plan is om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren. Overlegpartner verwacht dat in het beeldkwaliteitsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf wordt ingegaan op de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.	In het ontwerp bestemmingsplan is ruime aandacht gegeven aan dit aspect.
	Natuurnetwerk Nederland (NNN) Binnen het projectgebied is een strook grond aangewezen als NNN-gebied. In de plantoelichting staat dat in het plangebied geen NNN aanwezig is. Verzoek: dit gegeven in het plan verwerken.	De plantoelichting is hierop aangepast, waarbij in paragraaf 3.3.2 specifiek op dit aspect in relatie tot artikel 6.24 uit de Omgevingsverordening is ingegaan.

	<p>Recreatieve voorzieningen</p> <p>In de vlekkenplannen zijn geen recreatieve voorzieningen opgenomen en is een aantal relevante bestemmingen niet rechtstreeks toegestaan.</p> <p>Verzoek: bovenstaande alsnog in het ontwerpplan mogelijk maken.</p>	De recreatieve voorzieningen zijn alsnog in de bestemmingen mogelijk gemaakt.
	<p>Recreatiewoningen</p> <p>In het provinciale beleid is vastgelegd dat nieuwe zelfstandige recreatiewoningen niet zijn toegestaan.</p> <p>Verzoek: in de toelichting onderbouwen dat het geen nieuwe recreatiewoningen betreft.</p>	In het ontwerp bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe recreatiewoningen. Op één locatie is een omissie uit het vigerend bestemmingsplan glastuinbouw 2013 hersteld. Ter plaatse van Paradijsweg 102a is al sinds enkele tientallen jaren sprake van een sta-caravan. Eigenaar heeft dit ook kunnen aantonen. De voormalige gemeente ter Aar heeft ook schriftelijk de aanwezigheid bevestigd en indertijd aangegeven dat de omissie al in het bestemmingsplan Glastuinbouw zou worden hersteld. Per abuis is dit niet gebeurd, wat met dit bestemmingsplan wordt hersteld.
	<p>Conclusie</p> <p>Het plan houdt onvoldoende rekening met de provinciale belangen.</p> <p>Verzoek: aanpassing van het plan op genoemde onderdelen.</p>	Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.
HHRS van Rijnland Postbus 156 2300 AD Leiden	Het plan geeft aanleiding tot het maken van volgende opmerkingen.	
	<p>Advies</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Blz. 15 - Peilbeheer</i> <p>Het plangebied is gelegen in de Noordeinde- en Geerplolder met twee peilvlakken (zie bijlage 1) en niet in boezemland.</p>	De plantoelichting in paragraaf 2.2.3 wordt hierop aangepast.
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>5.8 - Water</i> <p>Hier staat dat naar verwachting ca. 10 ha aan glasopstanden wordt gesloopt.</p> <p>Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen bekend waarbij een toename aan verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Mocht dat in de toekomst alsnog plaatsvinden, dan moet rekeningen gehouden worden met de opmerking in bijlage 2.</p>	Hiervan wordt kennisgenomen. De opmerking heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.
Veiligheidsregio Hollands Midden Postbus 1123 2302 BC Leiden	Het verzoek om advies betreffende het voorontwerpplan, is door de gezamenlijke hulpdiensten vertaald in een adviesrapport – zie hiervoor bijlage 1 . Hierna volgen de conclusies van deze analyse.	
	<p>Opmerkingen t.a.v. het plangebied en advies</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van maximaal 3 minuten. Geadviseerd wordt om de geringe overschrijding te accepteren. 	Hiervan wordt kennisgenomen. De opmerking heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.
	<ul style="list-style-type: none"> • Om zowel de zelfredzaamheid als de brandschade te beperken bij brand, is het aan te bevelen om woning- of waterleidingsprinklers aan te brengen. Ook wordt geadviseerd om rookmelders te 	Hiervan wordt kennisgenomen. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen is dit een aandachtspunt

	plaatsen in de ruimte(n) waarin een reële kans bestaat in het ontstaan van brand en waar geslapen zal worden.	
	<ul style="list-style-type: none"> In de Paradijsweg zijn meerdere brandkranen geprojecteerd. De onderlinge afstand tussen de brandkranen bedraagt op enkele plaatsen ongeveer 600 meter. Deze afstand voldoet niet aan het Bouwbesluit en de Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening. Een toereikende primaire bluswatervoorziening kan op verschillende manieren worden gerealiseerd (zie bijlage 1). 	Hiervan wordt kennisgenomen. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen is dit een aandachtspunt.
	<ul style="list-style-type: none"> Het projectgebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkeling die binnen dit gebied plaatsvinden. Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. 	Hiervan wordt kennisgenomen.