

**Nota van beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan “Nootdorp Zuid”
inclusief Staat van wijzigingen**



Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Afdeling BPZ/RZ
Datum: 1 september 2015
Versie: 1

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Overzicht ingediende zienswijzen	pag. 4
Hoofdstuk 1: Zienswijzen	pag. 5
Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen	pag. 14
Bijlage I Vervangende waterparagraaf	pag. 19
Bijlage II Vervangende Molenbiotoop	pag. 25
Bijlage III Aanpassingen verbeelding Hogeveenseweg 12	pag. 27

Inleiding

Procesverloop tot op heden

Voorliggend bestemmingsplan behelst de actualisatie van een deel van het plangebied 'Rondom Nootdorp Centrum'. Het huidige bestemmingsplan voor dit plangebied is binnenkort (meer dan) tien jaar oud en moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht worden herzien.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Nootdorp Zuid' bestaat globaal uit de woonwijken ten zuiden van de dorpskern, die in de jaren '70, '80 en '90 van de vorige eeuw zijn ontwikkeld (Achter 't Raadhuis, Hoogeveen-Zuid). De grens van het plangebied is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum'. Voor de westelijke plangrens is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'.

De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de woonpercelen aan de Ds. C. Spoorlaan en het Oosteinde en de begrenzing van het bestemmingsplan Nootdorp Centrum. In het oosten loopt de plangrens via het Hoornblad, de Heiligenbloem, de Kruisweg tot aan de Hogeveenseweg. De Molenaar Blonkweg vormt de zuidelijke begrenzing en in het westen wordt het plangebied begrensd door de Oudeweg en verschillende woonpercelen aan de Oudeweg.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 september 2014, gevolgd door de raad op 30 oktober 2014, ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid" voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 5 november 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Pijnacker, op www.Pijnacker-Nootdorp.nl en op ruimtelijkeplannen.nl. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 november 2014 naar alle betrokken overleginstanties gestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 6 inspraakreacties ontvangen, alsmede 3 reacties van betrokken andere overheden. Het (voorlopige) standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en overlegreacties is verwoord in de "Nota van Beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid"".

Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 11 juni 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 10 juni 2015. Gedurende een periode van zes weken (tot en met 22 juli 2015) kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn acht zienswijzen ontvangen waarvan twee van een zelfde betrokkene. Op 3 september 2015 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. De raad heeft daarin de indieners van zienswijzen de gelegenheid gegeven hun reactie mondeling toe te lichten.

Het college heeft hierna de ingediende zienswijze van een conceptbeantwoording voorzien. Dit in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een besluit nemen.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Hoofdstuk 2 tenslotte omvat de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Overzicht ingediende zienswijzen

	<i>Onderwerp</i>	<i>ontvangen</i>	<i>Ontvangen van:</i>	<i>Pg</i>
1	Hogeveenseweg 12	19 juni 2015	Dhr. Mol	5
2	Hogeveenseweg 12	19 juni 2015	Dhr. Mol	6
3	Tormentil 12	26 juni 2015	Dhr. Hogervorst	7
4	Hogeveenseweg 12	16 juli 2015	Arag SE Nederland (namens dhr. J.A.M. van der Helm)	8
5	Bouw appartementencomplex Zonnedauw/Pinksterbloem	19 juli 2015	Dhr. S.M.A. de Koning, Mevrouw W.H. Lakens	9
6	Bouw appartementencomplex Zonnedauw/Pinksterbloem	21 juli 2015	Dhr. W.C.M. van Veen	11
7	Waterparagraaf en waterberging	21 juli 2015	Hoogheemraadschap van Delfland	12
8	Molenbiotoop Oudeweg	23 juli 2015	Provincie Zuid-Holland	13

Hoofdstuk 1: Zienswijzen

1.		
Ontvangen op:	19 juni 2015	
Ontvangen van:	Dhr. M.J.E. Mol Zwolse Anjer 47 2631 TR Nootdorp	
Betreft:	Hogeveenseweg 12	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene wordt het volgende punt naar voren gebracht:	
a.	Betrokkene verzoekt de tuinbestemming te wijzigen in een 1 meter brede strook gemeten van de zijdelingse perceelgrens gelegen aan het fietspad, conform de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid uit het "verzamelplan Nootdorp". De te realiseren ontsluiting voor de 2 ^e woning van het perceel is namelijk gelegen aan de zijde van het fietspad. Een mogelijke aanbouw garage zal logischerwijs aan deze zijde moeten plaatsvinden. Echter door de breedte van de tuinbestemming wordt dit onmogelijk gemaakt.

Reactie gemeente

a.	Hetgeen betrokkene naar voren brengt wordt niet beschouwd als onredelijk. Derhalve zal de tuinbestemming naast het fietspad van het perceel Hogeveenseweg 12 op de verbeelding worden versmald naar 1 meter. Dit conform bijlage I van dit document.
----	--

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid". Verbeelding voor Hogeveenseweg 12 zal aangepast worden conform bijlage I van dit document.
--

2.		
	Ontvangen op:	19 juni 2015
	Ontvangen van:	Dhr. M.J.E. Mol Zwolse Anjer 47 2631 TR Nootdorp
	Betreft:	Hogeveenseweg 12

Ingediende zienswijze

Betrokkene heeft het volgende punt naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt de bouwhoogte voor de twee woningen aan de Hogeveenseweg 12 te verhogen van 9 meter naar maximaal 10 meter. Hierdoor kan beter worden aangesloten op de omliggende woningen. Deze hebben namelijk een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast levert dit een beperking op de keuzevrijheid van de te bouwen woningen.
----	--

Reactie gemeente

a.	De tien meter waaraan betrokkene refereert heeft betrekking op de achterliggende woningen van de betreffende wijk. De nieuw te bouwen woningen komen echter te liggen in het lint van de Hogeveenseweg waar aparte regels voor zijn opgesteld. Zo zijn de meeste woningen in dit lint 8 meter. Een woning van 10 meter hoog ligt derhalve niet voor de hand.
----	--

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid".
--

3.		
Ontvangen op:	26 juni 2015	
Ontvangen van:	Dhr. J.R. Hogervorst Tormentil 55 2631 DD Nootdorp	
Betreft:	Bouw appartementencomplex Zonnedaau/Pinksterbloem	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Betrokkene geeft aan dat deze te horen heeft gekregen dat het ingediende plan voor het realiseren van patiowoningen voor senioren niet uitvoerbaar wordt geacht door de gemeente. Dit vanwege de ligging ten opzichte van het naastgelegen autobedrijf Nootenboom met de aanliggende schoorstenen. De uitstoot hiervan kan niet bepaald milieuvriendelijk genoemd worden. De ernst hiervan blijkt beoordeeld als ontoelaatbaar voor de daar nieuw te realiseren aangrenzende senioren woningbouw. De gevolgtrekking is logischerwijs dat om milieutechnische redenen woningbouw in het algemeen niet mogelijk is.
b.	Betrokkene vraagt zich eveneens af of de hierboven aangegeven huidige schoorsteenuitstoot oorzakelijk verband zou kunnen hebben met de vermoedelijke roetneerslag in de terrashoek van Tormentil 55.
c.	Het parkeren op eigen terrein is bij het ontwerpen van het bouwplan één van de opties geweest waaraan voldaan zou moeten worden. In het ontwerpplan is dan ook parkeerruimte gecreëerd voor tenminste 5 auto's achter de woningen, bereikbaar via het pad met voldoende breedte voor personenauto's tussen twee woningen aan de Zonnedaau. Aan de voorkant van de woningen is ook nog parkeergelegenheid voor minstens 4 auto's.
d.	Betrokkene nodigt de betrokken ambtenaren uit ter plaatse poolhoogte te komen nemen naar de vervuiling op de terrasmuur van zijn woning aan de Tormentil 55 in Nootdorp.

Reactie gemeente

a.	Bij toetsing van het bouwplan van betrokkene is uitgegaan van de 6 nieuw te bouwen patiowoningen welke het gehele perceel van het voormalige woonwagenveld Zonnedaau in beslag zouden nemen. Uit onderzoek blijkt dat alleen het voorste deel van voornoemd perceel gebruikt zou kunnen worden wegens geluidsoverlast en andere milieutechnische redenen. Het voorste deel waarop met de nodige maatregelen eventueel nog gebouwd zou kunnen worden is niet groot genoeg voor het realiseren van de aangedragen 6 patiowoningen van betrokkene. Gezien het bovenstaande is het plan van betrokkene dan ook niet uitvoerbaar.
b.	Een dergelijke vraag zal moeten worden getoetst door de omgevingsdienst Haaglanden en staat los van dit bestemmingsplan. Vraag van betrokkene is dan ook doorgegeven aan voornoemde dienst.
c.	Gelet op de voor de locatie gekozen normstelling is het niet opportuun op dit bezwaar in te gaan.
d.	De vraag om de vervuiling op te komen nemen is neergelegd bij de instantie die hierover gaat.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid".
--

4.			
	Ontvangen op:	16 juli 2015	
	Ontvangen van:	ARAG SE Nederland, namens de heer J.A.M. van der Helm Hogeveenseweg 10 2631 PH Nootdorp	
	Betreft:	Hogeveenseweg 12	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene wordt het volgende punt naar voren gebracht:

a.	Betrokkene vreest een verslechtering van zijn privacy en verlies van uitzicht door de komst van een extra woningen naast zijn woning rechtstreeks te bestemmen. Betrokkene verzoekt om alleen bijbehorende bouwwerken (garage) aan zijn kant van het perceel toe te staan.
----	--

Reactie gemeente

a.	De woningen aan de Hogeveenseweg 12 te Nootdorp waaraan betrokkene refereert zijn conform de standaardregels dan wel wijzigingsregels opgenomen. Daarbij is uitgegaan van een zijdelingse perceelafstand van 3 meter. Daarbij kunnen alleen nog maar bijbehorende bouwwerken op de betreffende drie meter gerealiseerd worden. De reactie van betrokkene geeft dan ook geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen.
----	---

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid".
--

5.			
	Ontvangen op:	19 juli 2015	
	Ontvangen van:	Dhr. S.M.A. de Koning en mevr. W.H. Lakens Zonedauw 6 2631 SL Nootdorp	
	Betreft:	Bouw appartementencomplex Zonedauw/Pinksterbloem	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkenen geven aan geen bezwaar te hebben tegen de bouw van 14 appartementen voor hulpbehoevende jongeren. Wel hebben zij een aantal aandachtspunten: Betrokkenen zien de hoofdingang van het appartementencomplex, vanwege de verkeersveiligheid en het toenemen van het aantal verkeersbewegingen, in het bestemmingsplan graag vastgelegd worden aan de zijde van de Pinksterbloem.
b.	Betrokkenen geven aan dat zij de locatie van de parkeerplaats(en), bestemd voor het brengen en halen van de bewoners, graag in het bestemmingsplan vastgelegd zien worden aan de zijde van de Pinksterbloem. Dit uit oogpunt van de verkeersveiligheid.
c.	Door het inrichten van de locatie aan de Zonedauw/Pinksterbloem verwachten betrokkenen een toename van verkeer. Hier zitten zij niet op te wachten en verzoeken de gemeente dan ook om rekening te houden met de wens van betrokkenen om de Zonedauw verkeersluw te houden.
d.	Op de betreffende locatie is aan de zijde van Autobedrijf Nootenboom B.V. een parkeerplaats geschetst voor de bewoners, verzorgers en bezoekers van het appartementencomplex. Mocht het zo zijn dat de bewoners, verzorgers en bezoekers van het appartementencomplex vanaf de parkeerplaats over de Zonedauw naar de hoofdingang moeten lopen, stellen betrokkenen voor om het voetgangers pad te realiseren langs de Zonedauw. Op deze manier kan men veilig langs de Zonedauw heen lopen en ontstaan er geen gevaarlijke situaties in verband met de onoverzichtelijke bocht in de weg.

Reactie gemeente

a.	Op bladzijde 41 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een mogelijke indeling van het daar nieuw te komen pand te vinden. Bij deze indeling is te zien dat de hoofdingang bij dat plan aan de kant van de Pinksterbloem is gelegen. Om dit juridisch ook vast te leggen zal een voorgeelrooilijn aangegeven worden.
b. c.	In het bestemmingsplan kan parkeren alleen aangegeven worden als het bouwplan reeds bekend is. De plek waar deze uiteindelijk gerealiseerd worden en de uitrit is gelegen zal derhalve bij het uiteindelijke bouwplan getoetst moeten worden. Tevens is het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de komst van de nieuwbouw van de zorgappartementen niet noemenswaardig hoog. Dit past in het verzoek van betrokkene om Zonedauw verkeersluw te houden.
d.	Het verzoek van betrokkene wordt aan de afdeling verkeer en de ontwikkelaar meegegeven zodat bij het uiteindelijke bouwplan daar rekening mee gehouden kan worden. Aangezien er nog geen concreet bouwplan is ligt het niet voor de hand dat het betreffende perceel zo gedetailleerd bestemd wordt dat er zelfs voetpaden worden ingetekend.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Nootdorp Zuid”.

6.			
	Ontvangen op:	21 juli 2015	
	Ontvangen van:	Dhr. W.C.M. van Veen Pinksterbloem 2 2631 SB Nootdorp	
	Betreft:	Bouw appartementencomplex Zonnedauw/Pinksterbloem	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene kan instemmen met de schetsen zoals voorgesteld door de Stichting Win waarbij de voorgevel is gesitueerd aan de Pinksterbloem, de zijgevel van het gebouw in het verlengde van de voorgevels van de huizen aan de Tormentil en de voorgevel van het gebouw precies 7,5 meter voor en 7,5 meter achter de links en rechts aangrenzende bebouwing te positioneren. Hiermee behoudt betrokkene in enige mate zijn privacy, blijft de zon redelijk op zijn huis en in de tuin schijnen zoals voorheen. Betrokkene verzoekt hiermee rekening te houden in het bestemmingsplan.
b.	In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat de voorgevel aan de Zonnedauw ligt in het verlengde van de woningen aan de Tormentil. Wordt hiermee de zijgevel aan de Zonnedauw bedoeld?
c.	De hoogte van het gebouw is bepaald op 11 meter boven peil. Betrokkene geeft aan dit te hoog te vinden, zeker ten opzichte van de omliggende woningen. Betrokkene vraagt zich af wat als peil wordt genomen. Het terrein is in de loop van de jaren flink opgehoogd. Is het peil gerelateerd aan zijn woning aan de Pinksterbloem 2 of is dit gerelateerd aan het maaiveld van de bouwlocatie?

Reactie gemeente

a.	Er wordt kennis genomen van hetgeen betrokkene naar voren brengt. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan worden de door betrokkene aangehaalde afstandsmaten aangehaald.
b.	De verwarring van betrokkene is begrijpelijk. Het gaat hierbij om de hoofdentree die zich langs de Pinksterbloem zal bevinden.
c.	Bij de begripsomschrijving van de regels wordt het woord "peil" gezien als het punt waaruit de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) worden gemeten. Met dien verstande dat de hoogte van de kruin van de weg, in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Pijnacker-Noord". Op bladzijde 42 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid" zal de zin "De locatie grenst met twee voorkanten aan de Zonnedauw en aan de Pinksterbloem..", vervangen worden door: "De locatie grenst met de hoofdentree/voorkant aan de Zonnedauw."

7.		
Ontvangen op:	21 juli 2015	
Ontvangen van:	Hoogheemraadschap van Delfland Postbus 30621 2601 DB Delft	
Betreft:	Waterparagraaf en waterberging	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Ter plaatse van het plan is een deel van het water een bergingsgebied. Een bergingsgebied moet de dubbelbestemming "Waterstaat-Bergingsgebied" krijgen op de verbeelding en in de regels. Op deze manier is visueel duidelijk, dat water een extra functie heeft. Betrokkene verzoekt de verbeelding en de regels aan te passen.
b.	In de sub paragraaf "Waterhuishouding" wordt aangegeven dat voor beide ontwikkelingen geen watercompensatie nodig is, omdat de bestemming "Wonen" in het huidige bestemmingsplan al aanwezig was. Dit geeft niet aan, of dan ook het bouwvlak of –percentage hierbij worden vergroot. Betrokkene verzoekt in de sub paragraaf aan te geven dat het bouwvlak en –percentage niet worden vergroot en dat daardoor geen watercompensatie nodig is.
c.	Voor het controleren van de waterparagraaf is het eenvoudiger om de structuur van de Handreiking watertoets voor gemeenten aan te houden. De thema's die beschreven moeten worden, staan hierin beschreven. Betrokkene verzoekt de overige thema's aan de waterparagraaf toe te voegen. Op het moment dat een thema niet van toepassing is op dit gebied kan dit worden aangegeven. Het thema "Beleid" kan toegevoegd worden, waarin de relevante beleidsstukken genoemd kunnen worden.

Reactie gemeente

a.	In overleg met betrokkene is besloten dat het betreffende bergingsgebied niet nog eens extra aan te geven maar de aanwezige klepstuw, ter hoogte van het kruispunt Kievitsbloem/Kaardebol, te waarborgen.
b.	Het Bouwvlak dat is opgenomen aan de Tormentil is een groter bouwvlak dan dat reeds in het voorheen van kracht zijnde bestemmingsplan is opgenomen. De extra bebouwing valt echter binnen de 10% extra bebouwing dat als een acceptabel vergroting wordt gezien zonder dat daar compensatie voor nodig is. De tweede locatie betreft geen vergroting van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. De toelichting zal hierop aangepast worden.
c.	De waterparagraaf zal conform het verzoek van betrokkene aangepast worden. Enkele thema's zullen derhalve aan de waterparagraaf worden toegevoegd dan wel aangepast. Dit conform de nieuwe waterparagraaf welke te vinden is in Bijlage II van dit document. We wordt betrokkene verzocht dit soort opmerkingen bij het vooroverleg aan te geven zodat er nog voldoende tijd is het een en ander aan te passen. In deze fase ontbreekt de tijd om zorgvuldige afwegingen te maken.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Nootdorp Zuid". In artikel 10.2 zal de klepstuw mogelijk worden gemaakt evenals in artikel 4.2.. Tevens wordt er, conform Bijlage I van dit document, een nieuwe waterparagraaf opgenomen.
--

8.			
	Ontvangen op:	23 juli 2015	
	Ontvangen van:	Provincie Zuid-Holland Postbus 90602 2509 LP Den Haag	
	Betreft:	Molenbiotoop	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	In de vooroverleg reactie is aangegeven dat de molenbiotoop van molen “de Windlust” deels over het plangebied valt. De molenbiotoop was wel opgenomen in de toelichting en op de verbeelding maar niet in de planregels. In het ontwerpbestemmingsplan zijn nu regels voor de vrijwaringszone molenbiotoop opgenomen, alleen zijn deze planregels niet conform artikel 2.3.5 bescherming molenbiotoop van de provinciale verordening Ruimte. In de betreffende planregel wordt de regel 1 op 50 gehanteerd terwijl dit de 1 op 30 regel moet zijn. Het betreft een molenbeschermingszone die zowel binnen als buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen en waarbij de molen buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Zie hiervoor artikel 2.3.5b onder iii van de verordening.
b.	De toepassing van een afwijking voor het ‘onevenredig schaden’ is een afwijkingsmogelijkheid die in strijd is met de beschermingsregels molenbiotoop van de verordening. Zie voor de afwijkingsmogelijkheden artikel 2.3.5, lid 2 van de verordening.

Reactie gemeente

a. b.	Hetgeen betrokkene naar voren brengt is correct en derhalve verwerkt in een nieuwe set regels voor de molenbiotoop. Artikel 21 Vrijwaringszone-molenbiotoop van het ontwerpbestemmingsplan zal vervangen worden door de in Bijlage II van dit document toegevoegde Artikel 21.
-------	--

Conclusie

De zienswijze is buiten de termijn ontvangen maar binnen de termijn ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Nootdorp Zuid”. Artikel 21 Vrijwaringszone-molenbiotoop van het ontwerpbestemmingsplan zal derhalve vervangen worden door het in Bijlage II van dit document opgenomen Artikel 21 voor de molenbiotoop.

Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nootdorp Zuid' zijn er zienswijzen ontvangen en wordt er aanleiding gezien om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen ambtshalve aan te passen. Behoudens ondergeschikte tekstuele verbeteringen worden de volgende belangrijkste wijzigingen voorgesteld:

Toelichting		
blz		voorgestelde wijziging
		Identificatienummer: NL.IMRO.1926.bp000140084-4001
24	Paragraaf 2.4.6, 1 ^e alinea	...ter voorkoming (van afwenteling mag weg) van ongewenste effecten...
24	Paragraaf 2.4.7.	<p>Na over de volgende aspecten toevoegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Duurzaam bouwen: de huidige bouwopgave wordt waar mogelijk op een duurzame wijze verder afgemaakt.• Een energiebewust Pijnacker-Nootdorp: bijdragen aan een verregaande energiebesparing van jaarlijks 2% per inwoner en meer toepassingen van duurzame energie. Alle energie voor warmte en koeling van nieuwe woningen wordt in 2020 CO2 neutraal opgewekt.• Een groene en natuurrijke gemeente: de gemeente is trots op de groene ruimte en willen daar verstandig mee omgaan. Wij streven naar een toename van het aantal planten- en diersoorten in 2020.• Een gezond leefmilieu: de luchtkwaliteit in Pijnacker-Nootdorp moet in 2020 tenminste aan de geldende Europese normen voldoen.• Duurzaam inkopen: de gemeente past bij al haar inkoop en aanbestedingen duurzaamheidscriteria toe. De gemeente werkt toe naar 100% duurzaam inkopen in 2015.• Mobiliteit: de mogelijkheden van fietsgebruik, openbaar vervoer (w.o. RandstadRail) en alternatieve

		motorbrandstoffen moeten maximaal worden benut.
26	Paragraaf 2.4.7.3	Veiligheid is een centraal als het gaat om... Vervangen door: Veiligheid staat centraal als het gaat om...
28	Paragraaf 2.4.7.6 Conclusie	2.4.7.6 Conclusie vervangen door: 2.4.7.6 Conclusie leefbaarheidsmonitor
35	Paragraaf 3.2.1, 4 ^e alinea	Ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ zijn zowel half-vrijstaande als vrijstaande woningen toegestaan. De woorden “als vrijstaand” verwijderen.
38	Paragraaf 3.2.5, 1 ^e alinea	In 2015 is een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld welke is toegevoegd als bijlage. (2012) vervangen door (2015) En aan het einde toevoegen: Voorvoemde nota is te vinden in de bij de regels behorende bijlagen.
42	Paragraaf 3.3.1 1 ^e alinea van deze bladzijde	de zin “De locatie grenst met twee voorkanten aan de Zonedauw en aan de Pinksterbloem..”, vervangen door: “De locatie grenst met de hoofdentree/voorkant aan de Zonedauw.”
44	Paragraaf 3.3.3.1	Toevoegen: Het wijkwaarderingsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
59	Paragraaf 4.1.2.2	De nummers 6 t/m 9 vervangen door 1 t/m 4
70	Paragraaf 4.2	Vervangen door de in bijlage II van dit document opgenomen waterparagraaf
85	Paragraaf 5.3, hoofdstuk 3, 6 ^e bolletje algemene procedureregels	Vervangen door: ...: hierin wordt de procedure vastgelegd indien deze in de regels van toepassing zijn verklaard;

89	Paragraaf 6.2.1	<p>Na eerste alinea toevoegen:</p> <p>Als onderdeel van de inspraakprocedure is op 25 november 2014 een inloopbijeenkomst georganiseerd in CulturA aan de Dorpsstraat 7 in Nootdorp. Tijdens deze bijeenkomst hebben de bezoekers kennis kunnen nemen van het plan en de procedure en is een toelichting gegeven op diverse planonderdelen.</p>
90	Paragraaf 6.2.1.1, 2 ^e alinea, eerste zin	...een extra taak... vervangen door:geen extra taak...
75	Paragraaf 6.2.3	<p>Verdere procedure is vervolgd dus vervangen door:</p> <p>6.2.3 Zienswijzen en vervolg</p> <p>Met ingang van 11 juni 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 10 juni 2015. Gedurende een periode van zes weken (tot en met 22 juli 2015) kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen waarvan 2 van een zelfde betrokkene. Op 3 september 2015 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. De raad heeft daarin de indieners van zienswijzen de gelegenheid gegeven hun reactie mondeling toe te lichten.</p> <p>Het college heeft hierna de ingediende zienswijze van een conceptbeantwoording voorzien. Dit in de vorm een Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens heeft de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een besluit nemen.</p>
Regels		

10	Artikel 1.1: plan	Identificatienummer: NL.IMRO.1926.bp000140084-4001
17	Artikel 3.2.1 onder b	...bijbehorende bouwwerken (toevoegen dikgedrukte woord) , en
19	Artikel 4.2 1 ^e alinea	Na afvalstoffen: ,fietsenstallingen en –rekken en een klepstuw ter hoogte van de hoek Kievitsbloem/Kaardebol, waarvan... Dit in plaats van: en fietsenstallingen en –rekken, waarvan...
25	Artikel 10.2.1	Vervangen door: Op de gronden als bedoeld in lid 10.1, mogen uitsluitend worden gebouwd: a. bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen, een en ander uitgezonderd steigers en andere aanlegplaatsen, b. een klepstuw ter hoogte van het kruispunt Kievitsbloem/ Kaardebol, en c. bij aangrenzende wegen behorende andere bouwwerken zoals overkluizingen ten behoeve van in- en uitritten en paden.
	Artikel 11.2.2.b	“half-vrijstaand of vrijstaand” in de derde regel van de tabel vervangen door “half-vrijstaand”
	Artikel 21	Vervangen door het in Bijlage II van dit document opgenomen Artikel.
	Bijlage bij de regels	Nota Parkeernormen 2012 vervangen door Nieuwe Nota Parkeernormen 2015.
Verbeelding		
	Hoek Zonedauw/Pinksterbloem	Voorgevelrooilijn plaatsen op gevel aan Pinksterbloem
	Hogeveenseweg 12	De drie meter brede tuinbestemming grenzend aan het fietspad in het verlengde van de straat Petunia verkleinen naar 1 meter. Het overige deel tot de woning

		de woonbestemming geven (Bijlage III)
	Hogeveenseweg 12	Om de nieuw te bouwen woningen nog te laten passen in de lintbebouwing van de Hogeveenseweg dienen ze niet te groot te worden. De maximaal te bebouwen oppervlakte van 250m ² zal dan ook vervangen worden door een maximale oppervlakte van 120m ² . De meeste woningen die in het stedelijk gebied gelegen zijn hebben namelijk een oppervlakte van 120m ² . Gezien het feit dat de overige woningen aan het betreffende lint voornamelijk oppervlakten hebben van 60 a 80m ² ligt het niet voor de hand hier een oppervlakte toe te staan van 250m ² . Dit zou buitensporig groot zijn en niet meer passen in het lint van de Hogeveenseweg. Ook de legenda zal hier op aangepast worden . In plaats van 250 in de ter plaatse aanwezige driehoekjes zal er 120 komen te staan.
		Identificatienummer: NL.IMRO.1926.bp000140084-4001
		Datum aanpassen naar 29 oktober 2015.

Bijlage I Vervangende waterparagraaf

4.2 Water

4.2.1 Regelgeving en beleid

4.2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

4.2.1.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationale Waterplan vastgesteld. Het Nationale Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van artikel 2.3 Wro heeft de Minister de bevoegdheid om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening structuurvisies vast te stellen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan het Nationale Waterplan voor zover het de ruimtelijke aspecten betreft tevens worden aangemerkt als structuurvisie. De Vierde Nota waterhuishouding ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het nationaal waterplan voortgezet. Met het Waterplan wordt ingezoomd op verschillende vlakken. Voor een duurzaam waterbeleid is het belangrijk om water de ruimte te geven en waar mogelijk mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals nu al gebeurt bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen, andere opgaven en maatregelen zo veel mogelijk integraal in ogenschouw worden genomen. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn.

4.2.1.3 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoggaven:

- Waarborgen waterveiligheid.

- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het Waterplan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Delfland In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het hoogheemraadschap gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

In 2012 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland ook de Handreiking Watertoets vastgesteld. Deze handreiking biedt handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Raamplannen wateropgave Pijnacker-Nootdorp In 2006 heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp per kern een 'Raamplan wateropgave' laten opstellen. Het doel van het raamplan wateropgave is het ontwerpen van een goed functionerend, veilig en robuust watersysteem voor de woonkernen, dat voldoet aan de door de Delfland opgelegde norm voor waterberging. Hierbij is rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende decennia. Het raamplan geeft de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting van de deelgebieden en kan als onderbouwing dienen voor de waterparagraaf.

4.2.1.4 Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

'Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken, kansen benutten''

In het Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken, kansen benutten' ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen van het Hoogheemraadschap van Delfland en het intensiveren van de uitvoering ervan. Delfland wil een centrale, actieve rol blijven vervullen in het waterbeheer van de 21^e eeuw. In het waterbeheersplan staan de doelen met bijbehorende maatregelen van het Hoogheemraadschap voor de periode 2010-2015:

- vergroten van de veiligheid;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het tegengaan van wateroverlast;
- het optimaliseren van de zuivering van afvalwater.

Het Hoogheemraadschap van Delfland vervult een centrale, actieve rol in het waterbeheer ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid van het gebied, nu en in de toekomst, door middel van een goede communicatie met partners. Doelmatig waterbeheer is de primaire maatschappelijke opdracht. Hoogheemraadschap Delfland heeft dan ook de zorg voor veilige dijken, het vasthouden, bergen en afvoeren van oppervlaktewater, een goed beheer van het grondwater, een chemisch en ecologisch goede waterkwaliteit, en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij stedelijke vernieuwing wordt gestreefd naar duurzame bouwvormen. In het huidige plangebied worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wanneer deze zich voordoen dan dient het aspect water nader te worden onderzocht.

Naast de primaire en regionale waterkeringen beheert Delfland 'overige waterkeringen'. Dat zijn de Maasdijk, de polderkaden en de landscheidingen. Voor de binnenwaterkeringen, polderkaden en landscheidingen bestaan geen wettelijke normen en geen toetsingsinstrumentarium. Deze keringen heeft Delfland dus niet structureel getoetst. Ze worden door inspectie en onderhoud in de huidige staat gehandhaafd.



Overzicht waterkeringen Hoogheemraadschap van Delfland met polderkades

De Oudeweg is aangewezen als polderkade. Ter bescherming van deze kades is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

4.2.1.5 Beleidsregel veendijken

In 2005 is de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken door het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld. De hoofdregel van de beleidsregel is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in,

op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren.

Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. De doelstellingen bij verbeteringen van veendijken zijn:

1. Vergroting van de veiligheid van het achterland (uit te voeren door Hoogheemraadschap van Delfland);
2. Aanbrenging van werken (uitvoering door Hoogheemraadschap van Delfland of derden).

De Oudeweg is aangewezen als veendijk. De veendijk is beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

4.2.2 Waterhuishoudkundig raamplan kern Nootdorp

In 2006 is voor de kern Nootdorp een raamplan voor de waterhuishouding opgesteld. In het raamplan wordt een voorstel voor de waterhuishoudkundige inrichting opgesteld voor een groot gebied, dat verscheidene ruimtelijke plannen omvat. Het doel van het Waterhuishoudkundig raamplan is het ontwerpen van een goed functionerend, veilig en robuust watersysteem voor de kern Nootdorp dat voldoet aan de door Delfland opgelegde norm voor de waterberging. Tevens wordt in het raamplan de randvoorwaarden aangegeven voor verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting van deelgebieden.

4.2.3 Watersysteemanalyse Polder van Nootdorp (concept)

Het watersysteem van de Polder van Nootdorp, waar het plangebied deel van uitmaakt, is niet op orde. Hiervoor dient nog een aantal maatregelen uitgevoerd te worden. De Polder van Nootdorp is in aan de normen voor wateroverlast uit de provinciale verordening getoetst. De (inundatie-)knelpunten zijn daarbij in beeld gebracht. Naast de toetsing aan inundatienormen is ook het hydraulisch functioneren onder niet-extreme omstandigheden onderzocht.

Het plangebied valt binnen de peilgebieden PVN I en PVN V. Als het peilgebied PVN I onder dreigt te lopen, wordt in de praktijk een schot weggehaald, waardoor het water wegstroomt. Dit schot wordt door particulieren beheerd. Hier lijkt sprake van een hydraulisch knelpunt als gevolg van de beperkte breedte van de afwaterende stuw. Voor het peilgebied PVN V is geen knelpunt opgenomen.

4.2.4 Watertoets

4.2.4.1 Algemeen

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd,

moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat Delfland na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In de waterparagraaf geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid. Naast de effecten en maatregelen voor het watersysteem wordt ook het doorlopen proces en de gemaakte afspraken beschreven. Bovendien worden de resultaten van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de rol van water mede bepalend zijn, zodat er bijvoorbeeld voldoende ruimte is voor waterberging. Daarnaast kunnen nieuwe ontwikkelingen mogelijkheden bieden om knelpunten op te lossen of specifieke wensen te realiseren.

4.2.4.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het plangebied ligt in een binnen-boezemgebied en is zeer waterrijk. De watergang aan de Molenaar Blonkweg is via de Zwolse Anjer, Heiligenbloem en De Poort verbonden met 's Gravenhout en vormt een doorgaande waterstructuur. De watergangen langs de Oudeweg hebben de functie van hoogwatervoorziening.

De bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater wordt via een rioolgemaal aan het Oosteinde afgevoerd naar een afvalwaterpersleiding die het water afvoert naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Houtrust.

In het bestemmingsplan is op twee locaties een woningbouwontwikkeling voorzien. De invloed van het plan op het perceel Hogeveenseweg 12 en het te ontwikkelen perceel Zonedauw/Pinksterbloem is voor de waterhuishouding dusdanig gering dat er niet gesproken hoeft te worden over compenserende maatregelen. Op beide locaties was immers al woningbouw mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden welke voor de Hogeveenseweg 12 in het voorgaande bestemmingplan mogelijk werden gemaakt, zijn nu vastgelegd en niet vergroot. De bouwmogelijkheden voor het perceel aan de Zonedauw/Pinksterbloem zijn wel vergroot maar blijven binnen de door het Hoogheemraadschap geaccepteerde 10% vergroting.

Waar mogelijk streeft de gemeente ernaar om schoon verhard oppervlak af te koppelen en hemelwater naar het oppervlaktewater af te voeren in plaats van naar de riolering. Bij eventuele herinrichting van het openbare gebied worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen gerealiseerd (of zijn al gerealiseerd). Dit kan het waterbergend en zelfreinigend vermogen van het systeem vergroten en verhoogt de ecologische potenties.

Het in het plangebied aanwezige water is als zodanig bestemd. De onderhoudsstroken langs de hoofdwatergangen zijn opgenomen in de Keur van het hoogheemraadschap. Voor werken en werkzaamheden in deze zone is ontheffing van de Keur vereist.

4.2.5 Waterhuishouding

Het plangebied ligt in een binnenboezemgebied en is zeer waterrijk. De watergang aan de Molenaar Blonkweg is via de Zwolse Anjer, Heiligenbloem en De Poort verbonden met 's

Gravenhout en vormt een doorgaande waterstructuur. De watergangen langs de Oudeweg hebben de functie van hoogwatervoorziening.

De bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater wordt via een rioolgemaal aan het Oosteinde afgevoerd naar een afvalwaterpersleiding die het water afvoert naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Houtrust.

In het bestemmingsplan is op twee locaties een woningbouwontwikkeling voorzien. De invloed van het plan op het perceel Hogeveenseweg 12 en het te ontwikkelen perceel Zonnedaauw/Pinksterbloem is voor de waterhuishouding dusdanig gering dat er niet gesproken hoeft te worden over compenserende maatregelen. Op beide locaties was immers al woningbouw mogelijk.

Waar mogelijk streeft de gemeente ernaar om schoon verhard oppervlak af te koppelen en hemelwater naar het oppervlaktewater af te voeren in plaats van naar de riolering. Bij eventuele herinrichting van het openbare gebied worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen gerealiseerd (of zijn al gerealiseerd). Dit kan het waterbergend en zelfreinigend vermogen van het systeem vergroten en verhoogt de ecologische potenties.

Het in het plangebied aanwezige water is als zodanig bestemd. De onderhoudsstroken langs de hoofdwatgangen zijn opgenomen in de Keur van het hoogheemraadschap. Voor werken en werkzaamheden in deze zone is ontheffing van de Keur vereist.

Bijlage II Vervangende regels Molenbiotoop

Artikel 21.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

- 21.1.1 Algemeen
- 21.1.2 Bouwregels
- 21.1.3 Ontheffing van de bouwregels
- 21.1.4 Aanlegvergunning

21.1.1 Algemeen

Binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen, aanvullend op dan wel in afwijking van de planregels bij de desbetreffende bestemmingen, zich geen nieuwe hoge gebouwen bevinden, teneinde de molen als werktuig gelet op de windvang en als waardevol beeldbepalend (landschaps-)element te beschermen.

21.1.2 Bouwregels

Om binnen de op de kaart aangegeven molenbiotopen vrije windvang te garanderen en het zicht op de betrokken molen veilig te stellen, geldt - in afwijking van de hoogteregelingen elders in dit plan, maar met inachtneming van de aldaar aangegeven maximaal toelaatbare hoogten binnen de "Vrijwaringszone-molenbiotoop" aangewezen gronden, het volgende:

- a. binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing en beplanting worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - tot de grens van bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan $1/100^{\text{ste}}$ van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - vanaf de grens van bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan $1/30^{\text{ste}}$ van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek, waarbij vanaf dat punt een schuine lijn wordt getrokken met een stijging van steeds 1 meter hoogte per 30 meter.

21.1.3 Afwijkingsmogelijkheid

In afwijking van artikel 21.1.2, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

- a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd, of

- b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed' (provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bodem 9 juli 2014), mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Bijlage III Aanpassingen verbeelding Hogeveenseweg 12

