

Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Het Gildehof, Nootdorp'



gemeente  Pijnacker-Nootdorp

Afdeling BPZ / RZ
Versie: 22 januari 2018

Inhoudsopgave

Inleiding	pag.	3
Hoofdstuk 1: Overlegreacties	pag.	4
Hoofdstuk 2: Inspraakreacties	pag.	7
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen	pag.	11

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Het Gildehof, Nootdorp' heeft met ingang van 30 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend en heeft het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen Bro) plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Pijnacker, op de gemeentelijke internetsite (www.pijnacker-nootdorp.nl) en www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente.

Op het voorontwerp zijn van drie personen inspraakreacties en van drie overleginstanties reacties ontvangen. Het (voorlopige) standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende overlegreacties is verwoord in voorliggende Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties.

De Nota van beantwoording wordt ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de reacties. Tegen de Nota van beantwoording kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Vervolprocedure

Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de reacties zijn verwerkt, alsmede eventuele ambtshalve aanpassingen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte bezwaren, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kan, kort gezegd, door hen die bezwaar hebben gemaakt, beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze hoogste bestuursrechter zal de bezwaren in beroep wege en er een oordeel over geven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt gereageerd op de reacties die in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn ingediend. In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van de inspraakreacties die op het voorontwerpbestemmingsplan zijn binnengekomen. Hoofdstuk 3 omvat een Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende nota een voorlopig standpunt inhoudt en dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen.

Hoofdstuk 1: Overlegreacties

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen overlegreacties op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere overlegreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere overlegreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen overlegreactie leidt.

Overzicht ingediende overlegreacties

	<i>locatie</i>	<i>ontvangen</i>	<i>Ontvangen van</i>	<i>pagina</i>
1.	Totale plangebied	27 december 2017	Provincie Zuid-Holland De heer [REDACTED] Postbus 90602 2509 LP Den Haag	5
2.	Totale plangebied	5 december 2017	Hoogheemraadschap van Delfland De heer ir. [REDACTED] Postbus 3061 2601 DB Delft	5
3.	Totale plangebied	11 januari 2018	Veiligheidsregio Haaglanden Mw. ir. [REDACTED] Postbus 52155 2505 CD Den Haag	6

1.	Indiener(s):	Provincie Zuid-Holland De heer [REDACTED] Postbus 90602 2509 LP Den Haag
	Betreft:	Beleid provincie Zuid-Holland

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Geconcludeerd wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan conform het beleid van de provincie is, zoals vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014.
----	---

Reactie gemeente

a.	Van de reactie van de provincie wordt kennis genomen.
----	---

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.	Indiener(s):	Hoogheemraadschap van Delfland De heer ir. [REDACTED] Postbus 3061 2601 DB Delft
	Betreft:	Waterhuishoudkundige belangen

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	De beschermingszone van de waterkering aan de noordzijde van het plangebied is niet op de verbeelding opgenomen. Verzocht wordt dat alsnog te doen.
b.	Verzocht wordt in de planregels op te nemen dat binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' water gerealiseerd mag worden.
c.	Verzocht wordt de tekst van de waterparagraaf in de plantoelichting op een aantal punten te verbeteren en aan te vullen.

Reactie gemeente

a.	De beschermingszone zal conform de eis van Delfland op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen worden.
b.	De planregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zullen overeenkomstig de wens van Delfland in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden.
c.	De tekst van de waterparagraaf zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

3.	Indiener(s):	Veiligheidsregio Haaglanden Mw. ir. [REDACTED] Postbus 52155 2505 CD Den Haag
	Betreft:	Externe veiligheid

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Gelet op de grote afstand tot de snelwegen A4, A12 en A13 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, wordt geconcludeerd dat het groepsrisico niet significant toe- of afneemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Het Gildehof. Wel geeft de VRH adviezen die bij de verdere planuitwerking, bijvoorbeeld bij het maken van concrete bouwplannen, beschouwd moeten worden.
----	---

Reactie gemeente

a.	Het advies van de VRH wordt ter harte genomen en betrokken bij de verdere uitwerking en inrichting.
----	---

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan anders dan dat het advies van de VRH verwerkt zal worden in paragraaf 5.2 van de plantoelichting.

Hoofdstuk 2: Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen inspraakreacties op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere inspraakreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere inspraakreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen inspraakreactie leidt.

Overzicht ingediende inspraakreacties

	<i>Locatie</i>	<i>Ontvangen op</i>	<i>Ontvangen van</i>	<i>pagina</i>
1.	Bouwnummer 32	30 december 2017	[REDACTED]	8
2.	Geluidbelasting Fonteinkruid	10 januari 2018	[REDACTED]	8
3.	Gehele plangebied	12 januari 2018	[REDACTED]	9

1.	Indiener(s):	[REDACTED]
	Betreft:	Bouwvlak bouwnummer 32

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	De mogelijkheid erfbouw te realiseren is voor bouwnummer 32 ongunstig voor het realiseren van een aanbouw. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen, bijvoorbeeld zoals bij bouwnummer 31 het geval is.
----	--

Reactie gemeente

a.	In het voorontwerpbestemmingsplan is flexibiliteit ten behoeve van de ontwikkeling opgenomen waardoor het bouwplan tussen het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan en de ten behoeve van fase 1 gevoerde ontheffingsprocedure nog aangepast kon worden. Op de verbeelding is daarom een bouwvlak opgenomen dat daarin voorziet. De ontheffing voor het realiseren van de woningen in fase 1 is inmiddels verleend. In het ontwerpbestemmingsplan zal daarom per woning(complex) een bouwvlak worden opgenomen. De met de woningen mee-ontworpen garages worden daarbij binnen het bouwvlak geplaatst met de goot- en bouwhoogten die daarbij horen. De vergunningplichtige erfbouwingsregeling komt te vervallen op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota Uitnodigende ruimtelijke ordening en de daarbij behorende standaardregels. De regels voor vergunningvrij bouwen bieden naar het oordeel van het gemeentebestuur voldoende mogelijkheden woningen uit te breiden met aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen.
----	--

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.	Indiener(s):	[REDACTED]
	Betreft:	Geluidbelasting Fonteinkruid

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene wordt het volgende naar voren gebracht:

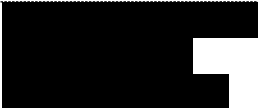
a.	De realisatie van de woonwijk Het Gildehof zal ertoe leiden dat de verkeersintensiteiten op het Oosteinde zullen toenemen. Gevreesd wordt dat de geluidbelasting voor de woningen aan het Fonteinkruid ten gevolge daarvan hoger zullen worden dan 48dB. Verder wordt zorg geuit over de verkeersveiligheid op de oversteekplaats bij het Oosteinde en de Meidoornlaan en wordt gewezen op het gebrek aan handhaving. Verzocht wordt nieuw onderzoek te doen.
----	---

Reactie gemeente

a.	Er is geen reden aan te nemen dat het uitgevoerde onderzoek onjuist of onvolledig zou zijn. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor algemeen geldende en aanvaarde richtlijnen. Geconcludeerd moet worden dat de maximale geluidbelasting aan het Fonteinkruid niet wordt overschreden. Handhaving van het ter plaatse geldende snelheidsregime is een taak van de politie. De weginrichting (inclusief oversteekplaats) voldoet aan de daarvoor gebruikelijke normen.
----	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

3.	Indiener(s):	
	Betreft:	Gehele plangebied

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Alle bestaande woningen aan de Kruisweg en de Hoogeveenseweg hebben een afstand van 8 meter of meer tot de weg. De woningen van Het Gildehof die aan de Kruisweg gepland staan, zijn op een veel kleinere afstand tot de weg gesitueerd. Dit conflicteert met de uitstraling van de weg en kan leiden tot gevaarlijke (verkeers)situaties.
b.	In het plan voor Het Gildehof is te weinig groen opgenomen. In Nootdorp-Zuid is dat wel het geval en verzocht wordt dit principe ook in Het Gildehof toe te passen en meer groen te bestemmen.
c.	In Het Gildehof worden woningen gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter. In Nootdorp-Zuid is dat 6 en 9 meter. Een verzoek van betrokkene de deze hoogten voor zijn woning te vergroten, is destijds – bij de bestemmingsplanprocedure – afgewezen. Derhalve heeft hij bezwaar tegen de voor Het Gildehof opgenomen goot- en bouwhoogten en verzoekt die te beperken tot hetgeen in Nootdorp-Zuid toelaatbaar is geacht.

Reactie gemeente

a.	De verkaveling – en daarmee ook de situering ten opzichte van de Kruisweg – is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord
----	---

	bevonden. De woningen aan de Kruisweg hebben over het algemeen inderdaad een afstand van 8m tot de weg. Echter op het noordelijke stuk verandert het gehele profiel. De watergangen verdwijnen waardoor het huidige profiel versmalt. Daarnaast zijn de kavels in het project Het Gildehof ondiepere kavels. Om de leefkwaliteit van die kavels te behouden, is ervoor gekozen om de woningen wat dicht op de weg te zetten. Daarnaast zijn alle andere civieltechnische aspecten (waaronder verkeer en de inrichting van de openbare ruimte) beoordeeld. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de door de gemeente gehanteerde eisen en uitgangspunten.
b.	Niet al het groen dat in de openbare ruimte wordt aangelegd, is in het bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Ook binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt groen aangelegd, alleen is nog niet exact bekend waar. De wijk Het Gildehof zal net als Nootdorp-Zuid met voldoende groenvoorzieningen worden ingericht.
c.	De in het verleden door betrokkene geuite wens zijn woning te verhogen, is (stedenbouwkundig) beoordeeld. Daarbij is destijds gekeken naar het karakter van de directe omgeving van zijn woning. Conclusie was toen dat een verhoging van de woning niet aanvaardbaar was. Voor Het Gildehof is een totaalontwerp gemaakt. Daarbij is eveneens gekeken naar de directe omgeving. Op deze locatie zijn woningen met de goot- en bouwhoogten zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als passend gekwalificeerd.

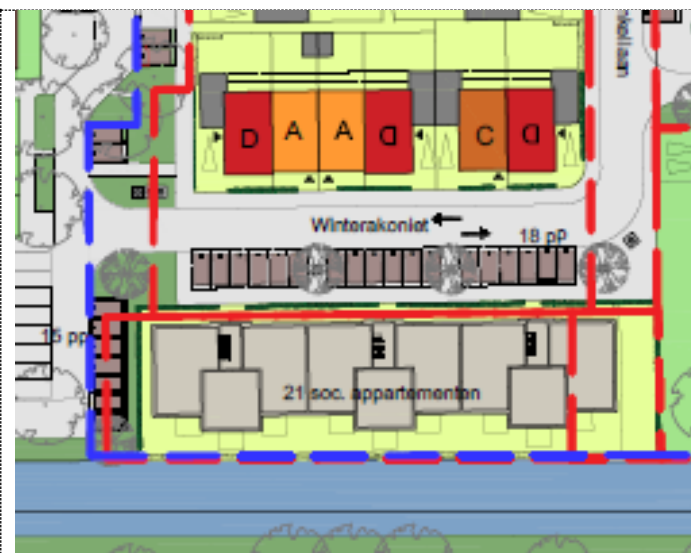
Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

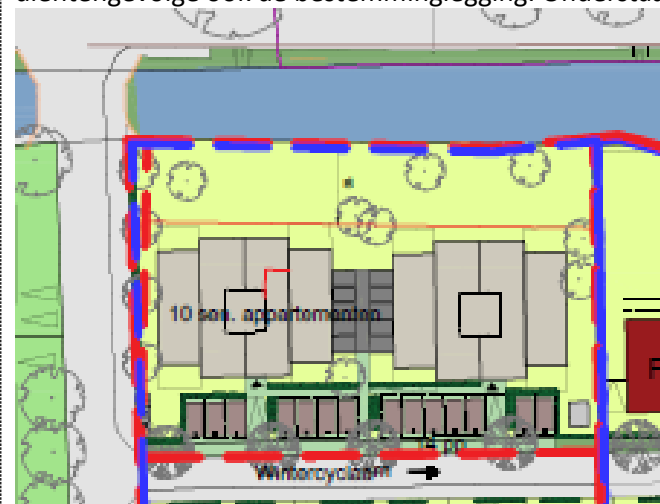
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de diverse inspraak- en overlegreacties. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaande tabel zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daargelaten) opgenomen.

Toelichting			
blz.	reactie op	wijziging	gebaseerd op
47 e.v.	Vervangen paragraaf 3.2	Paragraaf 3.2 (Watertoets) wordt aangepast naar aanleiding van het ambtelijk overleg dat met het Hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt de tekst van de waterparagraaf in de plantoelichting op een aantal punten te verbeteren en aan te vullen.	Overlegreactie 2
34	Aanvullen paragraaf 5.2	Het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) wordt verwoord in paragraaf 5.2 (Externe veiligheid).	Overlegreactie 3
57	Aanpassen paragraaf 6.2	Paragraaf 6.2 (Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro) wordt aangepast naar aanleiding van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.	Ambtshalve wijziging
45 e.v.	Aanvullen paragraaf 5.7	Paragraaf 5.7 (Ecologie) wordt aangevuld met de resultaten van nader onderzoek dat is uitgevoerd.	Ambtshalve wijziging
nieuw	nieuw	Aan de toelichting wordt een duurzaamheidsparagraaf toegevoegd.	Ambtshalve wijziging
Regels			
		In de planregels wordt opgenomen dat binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' water gerealiseerd mag worden.	Overlegreactie 2
		De vergunningplichtige erfbebouwingsregeling wordt uit de regels geschrapt als gevolg van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota Uitnodigende ruimtelijke ordening en de daarbij behorende standaardregels. Voorts worden overige regels aangepast aan de nieuwe standaardregels.	Inspraakreactie 1 Ambtshalve wijziging
Verbeelding			
		De beschermingszone van de waterkering zal op de verbeelding opgenomen worden.	Overlegreactie 2
		De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen flexibiliteit op de verbeelding komt te vervallen. De bouwvlakken worden overeenkomstig de verleende ontheffing voor het realiseren van de woningen in fase 1 opgenomen. De met de woningen mee-ontworpen garages worden daarbij binnen het bouwvlak geplaatst met de daarvoor verleende goot- en bouwhoogten.	Inspraakreactie 1 Ambtshalve wijziging
		Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een perceel toegevoegd aan het plangebied. Hierdoor verandert de verkaveling en dientengevolge ook de bestemminglegging. Onderstaand is de nieuwe situatie weergegeven.	Ambtshalve wijziging



Aan de noordzijde van het plangebied wordt een perceel toegevoegd aan het plangebied. Hierdoor verandert de verkaveling en dientengevolge ook de bestemminglegging. Onderstaand is de nieuwe situatie weergegeven.



Ambtshalve
wijziging