

**Nota van Beantwoording
Zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan
'Ypenburg Centraal'
(incl. Staat van wijzigingen)**

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen	pagina 4
Bijlagen bij beantwoording	
- Bijlage 1 : Staat van wijzigingen	
- Afzonderlijke bijlagen:	
o Stedenbouwkundig advies Droppinghof	

Inleiding

Voorontwerpbestemmingsplan en informatieavond

De gemeenteraad heeft in januari 2019 ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan 'Ypenburg Centraal', hierna het voorontwerp. Gelijktijdig met dit instemmingsbesluit is besloten om het voorontwerp vrij te geven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg, met in de beginperiode een informatieavond. Vervolgens heeft het voorontwerp ten behoeve van inspraak vanaf 14 februari 2019 gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Op 26 februari 2019 is een informatieavond georganiseerd. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het voorontwerp via de gemeentelijke website digitaal te raadplegen. Tegelijkertijd is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp zijn twee inspraakreacties binnengekomen, alsmede vijf reacties van betrokken andere overheden en overlegpartners. Het standpunt van de gemeenteraad met betrekking tot de ingediende inspraak-vooroverlegreacties is verwoord in de Nota van beantwoording inspraak-en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Ypenburg Centraal'. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2019 ingestemd met deze Nota. De beantwoording is vervolgens toegezonden aan de indieners van een vooroverleg- of inspraakreactie. Tegen de Nota van Beantwoording inspraakreacties kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Ontwerpbestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 27 juni jl. eveneens besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Ypenburg Centraal' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen. Met ingang van donderdag 11 juli 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Telstar, Gemeentebld en Staatscourant van 10 juli 2019. Gedurende een periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn gedurende deze termijn 9 zienswijzen ontvangen.

Tijdens de hoorzitting van 12 september 2019 hebben de indieners van de zienswijzen de gelegenheid gekregen om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten. Hiervan hebben twee indieners gebruik gemaakt. Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met de nadere toelichting.

Vervolgproces

Het college voorziet de ingediende zienswijze van een concept-beantwoording in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een 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 deze Nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In een afzonderlijke bijlage is de Staat van wijzigingen opgenomen, waarin de belangrijkste ambtshalve wijzigingen kort zijn weergegeven.

Samenvatting zienswijze(n) en gemeentelijke beantwoording

1		
	Ontvangen op:	2 augustus 2019 (e-mail)
	Ontvangen van:	XXXXXXX
	Betreft:	Locatie Kortelandseweg tussen nr 11 en nr 19

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	<i>Algemeen</i> De locatie Kortelandseweg tussen nr 11 en nr 15 betreft een nieuwbouwlocatie waarbinnen 6 vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Met verwijzing naar een toegevoegde uitsnede van de Verbeelding - met de bouwvlakken van de woningen voorzien van een bouwnummer - heeft betrokkene (initiatiefnemer) op een 5-tal onderdelen geconstateerd dat de vertaling van het bouwplan niet geheel correct heeft plaatsgevonden. In het onderstaande de betreffende opmerkingen.
a.	Verzoek om voorgevelrooilijn ter plaatse van bouwvlak van woning met bouwnr. 2 te verschuiven naar de plaats van de over twee bouwlagen doorgaande voorgevel en de erker ter opzichte hiervan vooruit te laten steken.
b.	Verzoek om de bouwvlakken van woningen met bouwnr's 3 en 4 te verschuiven op zodanige wijze dat aanleg parkeerplaatsen mogelijk is (zie tekening als bijlage)
c.	Verzoek om de maximale bouwhoogte van de garage/uitbouwen bij de bouwvlakken van de woningen met bouwnr's 3 en 4 te verhogen van 3 naar 3,5 m in verband met dakconstructie.
d.	Verzoek om de maximale bouwhoogte van 3 meter in verband met het ontwerp van de losstaande praktijkruimte bij de bouwkavel van de woning met bouwnr. 4 te wijzigen naar een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.
e.	Verzoek om een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter op te nemen ter plaats van de te bouwen praktijkruimte bij de bouwkavel van woning met bouwnr. 3.

Beantwoording gemeente

a. t/m	Wij zullen deze onderdelen verwerken op de Verbeelding.
e.	

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeelding

- Voorgevelrooilijn bij woning met bouwnummer 2 verschuiven naar de plaats van de over twee bouwlagen doorgaande voorgevel en de erker voorzien van Wonen-bestemming met een specifieke bouwaanduiding (sba-1) met een maximale bouwhoogte van 3,5 m;
- Bouwvlakken van woningen met bouwnr's 3 en 4 verschuiven overeenkomstig tekening (zie bijlage);
- Maximale bouwhoogte van de garage/uitbouwen bij de bouwvlakken van de woningen met bouwnr's 3 en 4 verhogen van 3 naar 3,5 m;
- Een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 5 meter opnemen bij losstaande praktijkruimte van woning met bouwnr. 4.
- Naast woning met bouwnr. 3 in het aanduidingsvlak (sw-1) een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogbouw van 5 meter opnemen.

2		
	Ontvangen op:	8 augustus 2019
	Ontvangen van:	XXXXXXXXXX
	Betreft:	Regionale aardgastransportleiding en gasontvangstation

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Verzoek om de ligging van de aardgastransportleiding ter hoogte van de Gilze-Rijenhof 116 correct weer te geven, met een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding + weergave tot aan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet-en regelstation'.
b.	Verzoek om op de Verbeelding rond het gasontvangstation een 'veiligheidszone bedrijven' op te nemen van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten, om te voorkomen dat binnen de de bouwvlakken van woningen met bouwnr's 3 en 4 te verschuiven op zodanige wijze dat aanleg parkeerplaatsen mogelijk is (zie tekening als bijlage)
c.	Verzoek om de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van het gasontvangstation te verhogen van 2 meter naar 3,5 meter
d.	Verzoek om in de Regels het gasontvangstation toe te staan.
e.	Verzoek om het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 19 ter bescherming van beperkt kwetsbare/kwetsbare objecten.
f.	Verzoek om het uitbreiden van de bouwbepalings 'Waterkering' binnen de artikelen 13.2.1 en 14.2.1 met de volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> - Voordat tot wijziging wordt overgegaan wordt daar waar de bestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. - De wijziging geen belemmering vormt uit het oogpunt van externe veiligheid.

Beantwoording gemeente

a.	Wij zullen de correcte ligging van de aardgastransportleiding overnemen op de Verbeelding.
b.	Wij zullen de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' opnemen en verwerken in de Regels.
c.	Wij zullen in de tabel onder artikel 3.2.2, e opnemen dat de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet-en regelstation' 3,5 meter mag bedragen.
d.	Wij stellen vast dat in artikel 3 Bedrijf in de tabel van lid 3.1 is opgenomen dat ter van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet-en regelstation' een gasontvangstation mag worden opgericht. Het plan behoeft op dit onderdeel dan ook geen aanpassing.
e.	Wij stellen vast dat artikel 19 een algemene wijzigingsbevoegdheid betreft. Op rond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient het college in het kader van de goede ruimtelijke ordening bij het opstellen van een wijzigingsplan o.a. de milieuaspecten (incl. het aspect externe veiligheid) mee te wegen. In dat kader wordt onderzocht of de aanwezigheid van het gasontvangstation een dergelijke algemene wijziging in de weg staat. Wij zullen de redactie van de wijzigingsbevoegdheid dan ook niet aanpassen.
f.	Wij stellen vast dat op grond van de bouwbepalings binnen de bestemmingen 'Waterstaat-Beschermingszone' en 'Waterstaat -Waterstaatswerk' op grond van artikelen 13.2.1 en artikel 14.2.1 alleen het bouwen van andere bouwwerken (niet zijnde gebouwen) zoals keermuren, bruggen en duikers is toegestaan. Dit betreft dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Op het moment dat een dergelijk bouwwerk binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' (zie Verbeelding: is hartlijn met aan beide zijden een belemmeringsstrook van 4 meter) wordt gebouwd, mag dit op grond van het bepaald in artikel 10.3.2 alleen met gebruikmaking van de bestaande fundering. Is er geen sprake van een bestaande fundering dan is op grond van het bepaalde onder artikel 10.4 een Afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.2 mogelijk mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden waaronder schriftelijke advisering door betrokkene als zijnde de leidingbeheerder. Wij achten deze systematiek voldoende om de betrokken belangen te waarborgen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Op de Verbeelding zal de correcte ligging (tot aan het gasontvangstation) van de aardgastransportleiding en rond het gasontvangstation een aanduiding 'veiligheidszone -bedrijven' worden opgenomen.
- In de Regels – artikel 3 Bedrijf zal in de tabel onder artikel 3.2.2, e zal worden opgenomen dat de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet-en regelstation' 3,5 meter mag bedragen.
- In de Regels wordt een nieuw artikel 18 tussengevoegd : Algemene aanduidingsregels , met de navolgende redactie:

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Veiligheidszone - bedrijven

18.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is behaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen een afstand van 4 meter vanaf de aanduidingsgrens 'gasdrukmeet- en regelstation'.

18.1.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, en het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten binnen een afstand van 4 meter vanaf de aanduidingsgrens 'gasdrukmeet- en regelstation'.

3		
	Ontvangen op:	2 augustus 2019
	Ontvangen van:	XXXXXXXX
	Betreft:	Gilze-Rijenhof 23

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Verzoek om de gronden direct naast de woningen – met carport en balkon - te voorzien van een woonbestemming.
----	--

Beantwoording gemeente

a.	Wij zullen de betreffende gronden voorzien van een woonbestemming.
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Op de Verbeelding zal zullen de direct naast de woningen Gilze Rijenhof 21 en 23 gelegen gronden worden voorzien van een Wonen-bestemming in plaats van een Tuin-bestemming.

4 t/m 9		
	Ontvangen op:	augustus 2019
	Ontvangen van:	XXXXXXXX
	Betreft:	Bouwhoogte woningen Droppinghof

Ingediende zienswijze

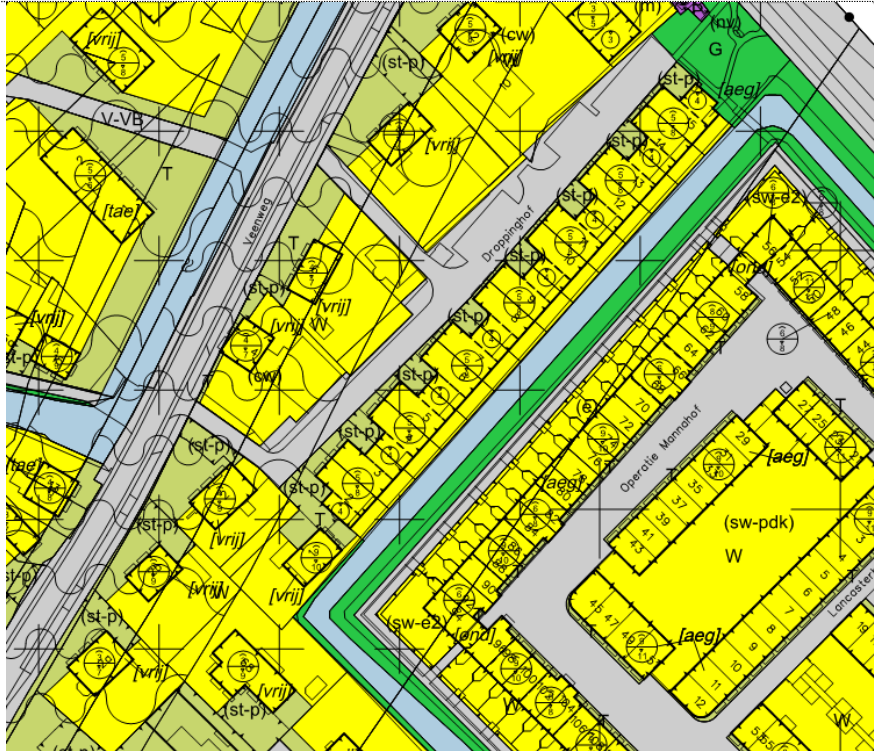
Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

Betrokkenen geven aan dat voor wat de woningen aan de Droppinghof sprake is van 2 bouwdelen. Bij het tussengedeelte is geen bouwhoogte voorgeschreven, maar alleen een goothoogte. Verzoek is om voor dat deel ook een hoogte voor te schrijven van 6,50 m. Op deze wijze kan dan een opbouw op het tussendeel worden gerealiseerd. Betrokkene heeft als voorbeeld de onderstaande varianten meegezonden.



Beantwoording gemeente

Onderstaande afbeelding is een uitsnede afkomstig van de Verbeelding ter plaatse van Droppinghof. Wij stellen vast dat het bouwvlak van de woningen aan de Droppinghof twee delen (zogenoemde differentiatievlakken) kent met een verschil in hoogteaanduiding. Voor wat betreft het deel tussen de woningen is sprake van een maximale bouwhoogte van 4 meter (en geen maximale goothoogte). Het verzoek betreft dus het verhogen van de maximale bouwhoogte.



Het verzoek van betrokkenen is stedenbouwkundig beoordeeld. Het stedenbouwkundig advies is hieronder weergegeven (incl. conclusie). Voor de volledige tekst van het advies wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage 2 bij deze Nota.

Stedenbouwkundig advies

Het verhogen van de maximale bouwhoogte van 4 naar 6,50 meter ter plaatse van de huidige platte daken heeft nadelige gevolgen voor de huidige en nog oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van de wijk. Momenteel bestaat het blok Droppinghof 2 t/m 15 uit geschakelde twee-onder-één-kappers, die in een vast ritme staan van telkens twee naast elkaar gebouwde dwarskappen met daartussen een laag deel met een plat dak. Deze ritmiek wordt onderbroken als in het blok op de platte daken één of meerdere dakopbouwen worden gerealiseerd. Tevens verdwijnt (op termijn) de heldere open structuur van het blok, waardoor ook het sterke contrast met de bastide van de Operatie Mannahof zal verdwijnen.

Bovendien is het niet te voorkomen dat elke woning straks een andere invulling krijgt, getuige de verschillende varianten die door de heer Van der Kleij zijn aangedragen. Dit leidt tot verrommeling en aantasting van de beeldkwaliteit van de Droppinghof en de directe omgeving. Tevens wordt er een precedent geschapen voor alle woningen in het deelgebied De Linten. Dat zou een verdere afzwakking zijn van de oorspronkelijke doch heldere stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Conclusie

Het verhogen van de maximum bouwhoogte ter plaatse van de platte daken is om stedenbouwkundige redenen ongewenst. Daarom wordt geadviseerd om het bestemmingsplan op dit onderdeel

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 1 : Staat van wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan 'Ypenburg Centraal'

De belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen.

Ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen zijn niet opgenomen.

Verbeelding

.1 Locatie Kortlandseweg tussen nr 11 en 19

- Voorgevelrooilijn bij woning met bouwnummer 2 verschuiven naar de plaats van de over twee bouwlagen doorgaande voorgevel en de erker voorzien van Wonen-bestemming met een specifieke bouwaanduiding (sba-1) met een maximale bouwhoogte van 3,5 m (zie DWG-bestand);
- Bouwvlakken van woningen met bouwnr's 3 en 4 aanpassen overeenkomstig tekening en DWG-bestand (zie bijlage);
- Maximale bouwhoogte van de garage/uitbouwen bij de bouwvlakken van de woningen met bouwnr's 3 en 4 verhogen van 3 naar 3,5 m;
- Een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 5 meter opnemen bij losstaande praktijkruimte van woning met bouwnr. 4.
- Naast woning met bouwnr. 3 in het aanduidingsvlak (sw-1) een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogbouw van 5 meter opnemen.
- Opties van de erkers aan de zijkant van de woningen met bouwnrs. 1 en 6 en aan de voorkant van de overige woningen niet meenemen in het bouwvlak maar voorzien van een aanduiding 'specifiek bouwaanduiding- 1' met een maximale bouwhoogte van 3,5m.
- Het bouwvlak ter plaatse van de garages van de woningen met bouwnummer 3 en 4 verlengen tot de maximale lengte.
- Ter plaatse van de praktijkruimte bij woning met bouwnr 4 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2'.

.2 Gilze Rijnhof 21-23

- De direct naast de woningen Gilze Rijnhof 21 en 23 gelegen gronden worden voorzien van een Wonen-bestemming in plaats van een Tuin-bestemming (voorbeeld nr 23 – roodomrand – nr 21 ligt aan de andere kant (gespiegeld)).

.3 Regionale transportleiding

- Correcte ligging van de aardgastransportleiding opnemen, met name ter plaatse van Gilze-Rijnhof 116 en ligging opnemen tot aan bouwvlak van het gasontvangstation (zie DWG-bestand).
- Opnemen aanduiding 'Veiligheidszone-bedrijven' – 15 meter rond bouwvlak van het gasdrukmeetstation.

Regels

- Artikel 1 Begrippen
 - o Tussenvoegen begrip: praktijkruimte
'een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.'
 - o Tussenvoegen begrip: beperkt kwetsbare objecten:
'beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)';
 - o Tussenvoegen begrip: kwetsbare objecten:
'kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)'

- Artikel 3 Bedrijf
 - o In de tabel onder artikel 3.2.2, e opnemen dat de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet-en regelstation' - 3,5 meter mag bedragen.
 - o Toevoegen regeling inzake 'veiligheidszone bedrijven' in bouwregels en gebruiksregels.
- Artikel 9 Wonen
 - o Onder 9.1 toevoegen onder g: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' en 'specifieke vorm van wonen-2' uitsluitend een praktijkruimte.'
 - o Onder 9.2.1 toevoegen onder h. ' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' en 'specifieke vorm van wonen-2' uitsluitend een praktijkruimte.'
 - o Onder 9.2.1 toevoegen onder g: ter plaatse van de aanduidingen 'erf', 'specifieke bouwaanduiding -1', 'specifieke vorm van wonen – erf2' , tevens aan-,uit, -en bijgebouwen.
 - o Onder 9.2.2 toevoegen onder m. ' de goothoogte en de bouwhoogte van praktijkruimten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-1' en 'specifieke vorm van wonen-2' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' en maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- NIEUW: Artikel 18 Algemene aanduidingsregels
 - 18.1 Veiligheidszone - bedrijven

18.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is behaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen een afstand van 4 meter vanaf de aanduidingsgrens 'gasdrukmeet- en regelstation'.

18.1.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, en het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten binnen een afstand van 4 meter vanaf de aanduidingsgrens 'gasdrukmeet- en regelstation'.

Toelichting

Opnemen als bijlage: Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ypenburg Centraal en verwerken onder Hoofdstuk 6 Haalbaarheid - Maatschappelijk

Paragraaf 4.6.2 : belemmeringenstrook aardgasleiding moet zijn 4 meter i.p.v. 5 meter