

Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan '1^e partiële herziening Keijzershof 2018'



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Hoofdstuk 1: Inspraakreacties.....	4
Hoofdstuk 2: Vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).....	10
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen	30

Inleiding

Op 4 december 2019 heeft in de Telstar/Eendracht een themapagina gestaan over het voorontwerpbestemmingsplan '1^e partiële herziening Keijzershof 2018'. Ten behoeve van inspraak heeft het voorontwerp vervolgens vanaf donderdag 5 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Tevens was het plan digitaal te raadplegen. Op voornoemde datum 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. In de beginperiode van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is op woensdag 11 december 2019 een inloopavond georganiseerd. Geïnteresseerden in het plan zijn door medewerkers van de gemeente geïnformeerd.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn vijf inspraakreacties binnengekomen, alsmede drie reacties van vooroverlegpartners. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in de voorliggende Nota van beantwoording.

De Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties zal als zodanig worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tegen deze Nota kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Vervolgprocedure op basis van huidige Wet ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens de Nota van beantwoording en het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad aanbieden met het verzoek hiermee in te stemmen en het ontwerp vrij te geven voor zienswijzen. Daarna wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties zijn verwerkt, alsmede mogelijke ambtshalve wijzigingen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan staat, kort gezegd, voor hen die zienswijzen hebben ingediend dan wel tegen bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze hoogste bestuursrechter zal de bezwaren in beroep wegeven en er een oordeel over geven.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen inspraakreacties in hoofdstuk 1. In dit hoofdstuk worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van de reacties van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Elke reactie is samengevat en voorzien van een beantwoording. Tenslotte omvat hoofdstuk 3 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties een voorlopig standpunt inhoudt én dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Aan de hiernavolgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

Hoofdstuk 1: 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>nr.</i>	<i>Ontvangen door:</i>	<i>Datum ontvangst:</i>
1.	[REDACTED]	13 januari 2020
2.	[REDACTED]	6 januari 2020
3.	[REDACTED]	14 januari 2020
4.	[REDACTED]	14 januari 2020
5.	[REDACTED]	14 januari 2020

1.		
	Ontvangen op:	13 januari 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED]
	Onderwerp:	Inspraakreactie inzake ontwikkeling aan Zuidweg 1

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Volgens betrokkenen hebben onderstaande punten een negatieve invloed op de directe woon- en leefomgeving, zoals privacy, een afname van het vrije uitzicht en een waardedaling van de woning (zogenoeten planschade). Betrokkenen zien graag de oude bouwregels terug op het perceel aan de Zuidweg 1. Het gaat indieners van de inspraakreactie met name om de volgende punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bouwvlak wordt ongeveer verdubbelt (van 135m² naar 284m²), doordat men het perceel wil opdelen in 2 percelen. Hetgeen betekent dat betrokkenen dan tegen twee grote woningen aankijken in plaats van één kleine. 2. De maximale bouwhoogte wordt twee keer zo hoog (van 6 naar 12 meter hoog). Daarbij komend is het grondniveau van het perceel al flink verhoogd, eerst was hier het grondniveau van de Zuidweg aangehouden en nu van de Salamanderweide omdat daar de ontsluiting komt. Dit betekent dat de nieuwe bouwhoogte ongeveer 7 meter hoger is dan de vorige situatie. 3. Het bouwvlak komt veel dichterbij de erfgrans dan eerder het geval was. 4. De minimale afstand van 3 meter tot de erfgrans (zoals in de regels onder artikel 3.2.2. lid 4 is verwoord), wordt op de verbeelding niet aangehouden. 5. De enkelbestemming 'Tuin', bestemd voor tuin en water, is verplaatst en verkleind. Dit gaat ten koste van het vrije uitzicht.
b.	<p>Betrokkenen geven aan zich zorgen te maken over het afwateringsplan. Het benoemen van de eis dat voldaan moet worden aan het stand-still principe, sluit volgens betrokkenen niet aan bij de wijziging van enkelbestemming 'Tuin'. Volgens betrokkenen is bovendien de berekening van de verharding in paragraaf 3.1.7 van de toelichting niet juist en niet reëel. Betrokkenen zijn van mening dat een wateronderzoek nodig is, aangezien de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft op de waterhuishouding. Er dient voldoende natuurlijke afwatering teruggebracht te worden op het perceel, daarbij dient rekening gehouden te worden dat dit niet afwatert naar het achterpad van betrokkenen.</p>
c.	<p>Betrokkenen spreken de wens uit dat de norm uit de "Nota Parkeernormen 2012", waar rekening gehouden dient te worden met bezoekersparkeren à 2 x 0,3 parkeerplaatsen, wordt gehandhaafd, daar de druk op parkeerplaatsen in de wijk nu al hoog is.</p>
d.	<p>Betrokkenen vragen zich ten aanzien van geluid af welke gevolgen het bouwen van de twee woningen hebben op het geluid dat afkomstig is van de N470. Wordt het geluid afgekaatst en versterkt doorgeleid richting de achterzijde van de woning? Voorts vragen betrokkenen</p>

	zich af welke richtlijnen er gelden voor het bouwlawaai. Is voor deze ontwikkeling de richtlijn bouwlawaai op grote bouwlocaties van toepassing?
e.	Betreffende het aspect ecologie vragen betrokkenen zich af wat de plichten zijn van het terugbrengen van de flora en fauna die is verwijderd bij de sloop van de vorige woning.

Reactie gemeente

a.	<p>Ten aanzien van hetgeen betrokkenen naar voren brengen met betrekking tot de negatieve invloed op de directe woon- en leefomgeving, zoals privacy, een afname van het vrije uitzicht en een waardedaling van de woning (zogenoeten planschade) kan het volgende opgemerkt worden. Vooropgesteld moet worden dat niemand een absoluut recht op vrij uitzicht heeft. Zeker in het westen van Nederland waar relatief veel mensen op een beperkte hoeveelheid ruimte bij elkaar en met elkaar wonen, moet er rekening gehouden worden met veranderingen in de omgeving. Echter, die veranderingen vergen een zorgvuldige afweging van belangen. De uitkomst van die belangenafweging die zorgvuldig, volledig en goed gemotiveerd heeft plaatsgevonden, heeft er in dit geval toe geleid dat het individuele belang van betrokkenen ondergeschikt aan het algemeen belang wordt geoordeeld door het gemeentebestuur. Hieronder wordt nader ingegaan op de gemaakte belangenafweging.</p> <p>Voor zover betrokkenen van mening zijn dat zij als gevolg van deze planologische verandering schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening behoren te blijven, kan nadat voor dit perceel (Zuidweg 1) een nieuw bestemmingsplan van kracht is geworden een verzoek tot vergoeding van die schade worden ingediend bij het college. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek, kosten zijn verbonden.</p> <p>Dat er door het splitsen van het kavel twee bouwvlakken ontstaan, spreekt voor zich. Het oorspronkelijk bouwvlak had een oppervlakte van 235 m². De twee nieuwe bouwvlakken beslaan in onderhavige herziening samen 284 m². Van een verdubbeling is dan ook geen sprake. Betrokkenen geven aan dat de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens ook op de verbeelding aangehouden dient te worden. Die stelling is onjuist. In het door betrokkenen aangehaalde artikel 3.2.2, vierde lid van het bestemmingsplan is verwoord dat <u>binnen een bouwvlak</u> de afstand tussen twee niet aaneengebouwde woningen van elk van de woningen tot <u>de onderlinge zijdelingse perceelsgrens</u> niet minder dan 3 meter mag bedragen. Aangezien in deze herziening van bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' twee losse bouwvlakken zijn opgenomen is deze regeling op de ontwikkeling aan de Zuidweg 1 niet van toepassing. Met de gekozen grootte en de positionering van de bouwvlakken wordt voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht op elkaar en op de bestaande woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende 'lucht', en sluit daarbij aan bij de rest van de wijk. Er ontstaat daarmee geen hoge en/of onaanvaardbare verdichting van de woonomgeving. De kortste afstand tot de woningen aan de Torenvalkweide bedraagt circa 13 meter. Bovendien zijn de percelen aan de Torenvalkweide met de achterzijde naar de te ontwikkelen locatie gekeerd staan er bergingen in de achtertuinen van de percelen aan de Torenvalkweide, die in de tuinen en woonkamers voor voldoende afschermdende werking zorgen ten aanzien van uitzicht en privacy. Met de positionering van de bouwvlakken is adequaat en afdoende rekening gehouden met de omgeving.</p>
----	---

Ten aanzien van de maximale bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluiting gezocht bij de hoogtes van de omliggende bebouwing, waar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter is gehanteerd. Een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter wordt daarom ook voor deze woningen als aanvaardbaar geacht. Bovendien is het zo dat de nieuwe woningen op de Salamanderweide worden ontsloten en derhalve ook naar de bestaande wijk worden gericht.

Betrokkenen geven voorts aan dat de enkelbestemming 'Tuin' is verplaatst en verkleind. Dat de bestemming 'Tuin' is verplaatst en verkleind heeft te maken met de oriëntatie naar de wijk Keijzershof. Met name de verkeersveiligheid is een belangrijk aspect om de bestemming 'Tuin' te verplaatsten, aangezien de kavels hiermee ontsloten kunnen worden naar de Salamanderweide. Hierdoor hoeft bijvoorbeeld Avalex niet meer over het fietspad naar Zuidweg 1 te rijden, hetgeen als ongewenst wordt gezien. De brug die voorheen Zuidweg 1 ontsloot is inmiddels verwijderd. Een aansluiting op de Salamanderweide is derhalve in het kader van de verkeersveiligheid zeer wenselijk.

- b. Betrokkenen geven aan dat in de waterparagraaf (paragraaf 3.1.7 van de toelichting) de geschatte 116 m² voor terrasverharding niet reëel is. Betrokkenen hebben gelijk. De oorspronkelijke berekening was niet goed uitgevoerd. De juiste berekening moet zijn:

Verharding Zuidweg 1 bestaand	m²
Bouwvlak (bestaand)	235 m ²
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woning)	$1365 \text{ m}^2 - 235 \text{ m}^2 = 1130 \text{ m}^2$ delen door 2 = 565 m ²
Totaal verharding bestaande situatie	800 m²

Verharding Zuidweg 1 nieuw	m²
Bouwvlakken	$144 \text{ m}^2 + 140 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woningen)	$1365 \text{ m}^2 - 285 \text{ m}^2 = 1080 \text{ m}^2$ delen door 2 = 540 m ²
Totaal verharding nieuwe situatie	824 m²

Deze juiste berekening, waarbij wordt uitgegaan van de planologische vergelijking, zal in de toelichting worden opgenomen. In deze berekening is de regel die het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert voor percelen met vrijstaande woningen toegepast, waarbij wordt gerekend met een percentage van 50% verhard en 50% onverhard.

Gezien het feit dat de toename van de verharding na toepassing van bovengenoemde regel in de planologische vergelijking dermate gering is, wordt watercompensatie ook door het Hoogheemraadschap niet nodig geacht.

Of een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is voor wat betreft de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wordt door het Hoogheemraadschap van Delfland, als zijnde de waterbeheerder alhier, getoetst. Delfland hanteert daarbij het stand-still principe. Een nader wateronderzoek hoeft niet op voorhand uitgevoerd te worden. Indien betrokkenen doelen op

	<p>een watersysteemanalyse, kan worden aangegeven dat, voor het gebied waarin Zuidweg 1 ligt, een watersysteemanalyse is uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling kan plaatsvinden binnen de uitgangspunten binnen de watersysteemanalyse. De watersysteemanalyse wordt, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Indien betrokkenen van mening zijn dat deze watersysteemanalyse onvoldoende inzicht geeft in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, staat het hen vrij voor eigen kosten een nader onderzoek uit te laten voeren.</p>
c.	<p>Ten aanzien van parkeren geldt dat de “Nota Parkeernormen 2012” per vrijstaande woning een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert. Deze norm is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Elke woning zal voorzien worden van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt er voldaan aan de vigerende “Nota Parkeernormen 2012”. In de toelichting zal de tekst onder het kopje parkeren worden aangepast. Daarin zal verduidelijkt worden dat ook rekening moet worden gehouden met bezoekersparkeren à 2 x 0,3 parkeerplaatsen. In totaal wordt aan de parkeernorm van 2,0 (is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning) per vrijstaande woning voldaan.</p>
d.	<p>Door de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Toren valkweide zal het geluid afkomstig van de N470 niet worden versterkt. Er wordt ook geen toename in windbelasting verwacht. Windhinder treed doorgaans op bij gebouwen hoger dan 30 meter. In het plan is alleen sprake van laagbouw (maximaal 12 meter hoogte).</p> <p>In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het geluid van (ver)bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. Mocht de bouwer willen afwijken van deze normen dan kan hij een ontheffing bij de gemeente aanvragen. De richtlijn bouwlawaai op grote bouwlocaties is in dit geval niet van toepassing. Bouwlawaai is overigens planologisch niet relevant, maar komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning en niet bij voorliggende herziening van het bestemmingsplan.</p>
e.	<p>Bij de sloop van de woning dienen de regels ter bescherming van flora en fauna in acht te worden genomen. De fase van slopen was reeds voorafgaand aan het in procedure brengen van dit bestemmingsplan doorlopen, waardoor dit aspect voor het bestemmingsplan niet meer relevant is.</p>

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ‘1^e partiële herziening Keijzershof 2018’. In de toelichting zullen de paragrafen die de onderdelen ‘parkeren’ (paragraaf: 2.3) en ‘water’ (paragraaf: 3.1.7) betreffen, worden aangepast conform hetgeen in de beantwoording is opgenomen. Tevens wordt de watersysteemanalyse, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2.		
	Ontvangen op:	6 januari 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED]
	Onderwerp:	Nog meer bebouwing onwenselijk

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene wordt het volgende punt naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan drie jaar met veel plezier op de Vossenzoom in het appartement Marquant te wonen, uitkijkend op een supermooi stukje ruige natuur, waar de buizerd ieder jaar broedt, de torenvalk zijn nest heeft, fazanten lopen en waar heel veel vogeltjes hun onderkomen hebben. Met dit bestemmingsplan gaat dit alles volgens betrokkene verloren omdat het zo nodig volgebouwd moet worden. Betrokkene maakt bezwaar tegen het bebouwen van dit unieke stukje natuur.
----	--

Reactie gemeente

a.	Betrokkene stelt dat het stukje natuur tegenover het appartement Marquant (Vossenzoom) met dit bestemmingsplan zou worden gewijzigd in te bebouwen gebied. Met dit bestemmingsplan wordt enkel beoogt een maatwerk zij-erfregeling voor bijbehorende bouwwerken in het leven te roepen en het bouwen van twee woningen aan de voormalige Zuidweg 1 mogelijk te maken. Het gebied tegenover het appartement Marquant wordt met dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Reeds in bestemmingsplan 'Keizershof 2018' (vastgesteld op 28 juni 2018) is het gebied dat door betrokkene wordt bedoeld, bestemd als 'Woongebied'.
----	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan '1^e partiële herziening Keizershof 2018'.

3.		
	Ontvangen op:	14 januari 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED]
	Onderwerp:	Inspraakreactie inzake ontwikkeling aan Zuidweg 1

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Impact op de omgeving: van een ruimtelijk opgezet kavel, welke een mooie overgang vormde tussen de bebouwing van de laantjes en het groen rondom het Nest, wordt het volgens betrokkenen een meer volgebouwd stuk straat. Betrokkenen geven aan dat dit een negatieve uitstraling op de straat kan vormen. De wijk Keijzershof is bovendien welstandsvrij. Voor de wijk "Vogelwijk-Uitwerkingsplan De Laantjes" is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het lijkt logisch dat een nieuwe woning, die ontsloten is via deze wijk en een voorkant heeft richting de wijk, op zijn minst moet aansluiten op de beeldkwaliteit van de Vogelwijk.
b.	Voor de nieuwe woningen aan de Salamanderweide is een watertoets opgesteld. Echter hierop zijn puur alleen de geplande aangebrachte verharde oppervlakte als toekomstige verharding opgenomen. Betrokkenen vragen zich af hoe de overige mogelijke verharde oppervlakte opgenomen wordt in de watertoets. In andere bestemmingsplannen zijn de tuinen opgenomen als 50% verhard in de berekening. En hoe zit het met de watertoets voor de nieuwe hoekperceelregeling? Zuidweg 1 is onlangs opgehoogd in verband met de toekomstige aansluiting richting de Salamanderweide. Betrokkenen vragen zich af hoe de gemeente erop toeziet dat er geen regenwater van de nieuwe woningen richting het bestaande achterpad wordt afgevoerd.
c.	Tijdens de inloopavond is aangegeven dat de groene uitstraling aan de waterzijde rondom de twee nieuwe woningen aan de Salamanderweide erg belangrijk is. Echter dit gebied krijgt de bestemming "Tuin". Dat betekent dat de bewoners deze strook nog steeds kunnen voorzien van verharding. Daarnaast gezien de breedte van deze strook en het hoogteverschil, is het onlogisch dat deze strook groen blijft. Hoe gaat de gemeente hiermee om?
d.	Het zuidelijkste bouwvlak bevindt zich op maximaal ca. één meter vanaf de erfgrans en kent een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. De oude woning bevond zich op circa 14 meter vanaf de erfgrans en had maar één bouwlaag. Gelet op de toekomstige bouwhoogte, zullen we hierdoor veel privacy verliezen, zowel in de tuin als in het huis. Betrokkenen geven aan bezwaar te maken tegen de situering van dit nieuwe bouwvlak en willen dat dit verder van de erfgrans gelegen komt. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt opgemerkt dat de maximale bouwhoogte ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt verdubbeld. Hiermee verdwijnt een groot deel van het vrije uitzicht. De woonbestemming is uitgebreid waardoor betrokkenen nu meer last hebben van mogelijke bebouwing en dat deze dichterbij ons perceel (huis en tuin) kan worden aangelegd. Meer kans op overlast eveneens. De kans op waardevermindering van de woning is hiermee eveneens reëel.

e.	In het geldende bestemmingsplan heeft de watergang en de Zuidweg een dubbelbestemming “Waarde – Ecologie”. Hoe gaat de gemeente toe zien dat de inrichting van de oevers aansluit op deze dubbelbestemming?
f.	In het uitwerkingsplan “De Laantjes” is ten noorden van het fietspad/Zuidweg een ‘Dubbelbestemming- Waterkering’ aangegeven. Dit is echter niet meer opgenomen in de verdere bestemmingsplannen. Bevindt zich hier nog een ‘Dubbelbestemming- Waterkering’ of is deze niet meer van toepassing?
g.	Welke gevolgen hebben het bouwen van de twee woningen op het geluid die afkomstig is van de N470? Betrokkenen achten het aannemelijk dat deze wordt omgeleid en versterkt richting de achterzijde van zijn woning. Dit geldt ook voor de windbelasting.
h.	Betrokkenen zijn van mening dat er te weinig aandacht wordt geschonken aan de parkeerdruk in de wijk, die momenteel al vrij hoog is. Door het toevoegen van twee woningen neemt de parkeerdruk toe.
i.	Door het ophogen en bouwen van een huis vlakbij de erfgrans van de woningen aan de Torenvalkweide wordt de grond onder het achterpad en de tuinen van deze woningen extra belast. De krachten die vrij komen door deze belasting kunnen zorgen voor verzakking en wellicht andere grondbewegingen, waardoor er schade kan ontstaan aan de (vrijwel altijd) betegelde erfdelen.

Reactie gemeente

a.	<p>In deze herziening van bestemmingsplan ‘Keijzershof 2018’ zijn twee losse bouwvlakken opgenomen op het perceel Zuidweg 1. Met de gekozen grootte en de positionering van de bouwvlakken wordt voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht op elkaar en op de bestaande woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende ‘lucht’, en sluit daarbij aan bij de rest van de wijk. Er ontstaat daarmee geen hoge en/of onaanvaardbare verdichting van de woonomgeving. De kortste afstand tot de woningen aan de Torenvalkweide bedraagt circa 13 meter. Bovendien zijn de percelen aan de Torenvalkweide met de achterzijde naar de te ontwikkelen locatie gekeerd en staan er bergingen in de achtertuinen van de percelen aan de Torenvalkweide, die in de tuinen en woonkamers voor voldoende afscherpende werking zorgen ten aanzien van uitzicht en privacy. Met de positionering van de bouwvlakken is voldoende rekening gehouden met de omgeving.</p> <p>Het Uitwerkingsplan ‘De Laantjes’ is niet meer geldend. Bestemmingsplan ‘Keijzershof 2018’ is daarvoor in de plaats gekomen. Voor dit bestemmingsplan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Er gelden voorts geen welstandcriteria in de wijk Keijzershof, waardoor enkel aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden moet worden voldaan, zoals opgenomen in de toelichting van de ‘1^e partiële herziening Keijzershof 2018’.</p>
b.	Betrokkenen geven aan dat in de waterparagraaf (paragraaf 3.1.7 van de toelichting) de geschatte 116 m ² voor terrasverharding niet reëel is. Betrokkenen hebben gelijk. De oorspronkelijke berekening was niet goed uitgevoerd. De juiste berekening moet zijn:

Verharding Zuidweg 1 bestaand	m²
Bouwvlak (bestaand)	235 m ²
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woning)	$1365 \text{ m}^2 - 235 \text{ m}^2 = 1130 \text{ m}^2$ delen door 2 = 565 m ²
Totaal verharding bestaande situatie	800 m²

Verharding Zuidweg 1 nieuw	m²
Bouwvlakken	$144 \text{ m}^2 + 140 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woningen)	$1365 \text{ m}^2 - 285 \text{ m}^2 = 1080 \text{ m}^2$ delen door 2 = 540 m ²
Totaal verharding nieuwe situatie	824 m²

Deze juiste berekening, waarbij wordt uitgegaan van de planologische vergelijking, zal in de toelichting worden opgenomen. In deze berekening is de regel die het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert voor percelen met vrijstaande woningen toegepast, waarbij wordt gerekend met een percentage van 50% verhard en 50% onverhard.

Gezien het feit dat de toename van de verharding na toepassing van bovengenoemde regel in de planologische vergelijking dermate gering is, wordt watercompensatie ook door het Hoogheemraadschap niet nodig geacht.

Of een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is voor wat betreft de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wordt door het Hoogheemraadschap van Delfland, als zijnde de waterbeheerder alhier, getoetst. Delfland hanteert daarbij het stand-still principe. Een nader wateronderzoek hoeft niet op voorhand uitgevoerd te worden. Indien betrokkenen doelen op een watersysteemanalyse, kan worden aangegeven dat, voor het gebied waarin Zuidweg 1 ligt, een watersysteemanalyse is uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling kan plaatsvinden binnen de uitgangspunten binnen de watersysteemanalyse. De watersysteemanalyse wordt, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Indien betrokkenen van mening zijn dat deze watersysteemanalyse onvoldoende inzicht geeft in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, staat het hen vrij voor eigen kosten een nader onderzoek uit te laten voeren.

- c. Planologisch gezien is het niet mogelijk om de bestemming 'Groen' op een stuk perceel te leggen, dat in particulier eigendom is. De bestemming 'Groen' kan alleen op structureel groen worden gelegd dat bijvoorbeeld in eigendom is van de gemeente. De bestemming 'Tuin' kan daarentegen wel op een perceel als Zuidweg 1 worden gelegd. Omdat deze bestemming de enige manier is om planologisch aan te geven dat de gemeente deze strook echt groen wenst te houden is de bestemming 'Tuin' hierop gelegd.
- d. Ten aanzien van hetgeen betrokkenen naar voren brengen met betrekking tot de negatieve invloed op de directe woon- en leefomgeving, zoals privacy, een afname van het vrije uitzicht en een waardedaling van de woning (zogenoeten planshade) kan het volgende opgemerkt worden. Vooropgesteld moet worden dat niemand een absoluut recht op vrij uitzicht heeft. Zeker in het westen van Nederland waar relatief veel mensen op een beperkte hoeveelheid ruimte bij elkaar en met elkaar wonen, moet er rekening gehouden worden met veranderingen in de omgeving.

Echter, die veranderingen vergen een zorgvuldige afweging van belangen. De uitkomst van die belangenafweging die zorgvuldig, volledig en goed gemotiveerd heeft plaatsgevonden, heeft er in dit geval toe geleid dat het individuele belang van betrokkenen ondergeschikt aan het algemeen belang wordt geoordeeld door het gemeentebestuur. Hieronder wordt nader ingegaan op de gemaakte belangenafweging.

Voor zover betrokkenen van mening zijn dat zij als gevolg van deze planologische verandering schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven, kan nadat voor dit perceel (Zuidweg 1) een nieuw bestemmingsplan van kracht is geworden een verzoek tot vergoeding van die schade worden ingediend bij het college. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek, kosten zijn verboden.

Dat er door het splitsen van het kavel twee bouwvlakken ontstaan, spreekt voor zich. Het oorspronkelijk bouwvlak had een oppervlakte van 235 m². De twee nieuwe bouwvlakken beslaan in onderhavige herziening samen 284 m². Van een verdubbeling is dan ook geen sprake. Met de gekozen grootte en de positionering van de bouwvlakken wordt voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht op elkaar en op de bestaande woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende 'lucht', en sluit daarbij aan bij de rest van de wijk. Er ontstaat daarmee geen hoge en/of onaanvaardbare verdichting van de woonomgeving. De kortste afstand tot de woningen aan de Torenvalkweide bedraagt circa 13 meter. Bovendien zijn de percelen aan de Torenvalkweide met de achterzijde naar de te ontwikkelen locatie gekeerd en staan er bergingen in de achtertuinen van de percelen aan de Torenvalkweide, die in de tuinen en woonkamers voor voldoende afscherpende werking zorgen ten aanzien van uitzicht en privacy. Met de positionering van de bouwvlakken is adequate en afdoende rekening gehouden met de omgeving.

Ten aanzien van de maximale bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluiting gezocht bij de hoogtes van de omliggende bebouwing, waar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter is gehanteerd. Een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter wordt daarom ook voor deze woningen als aanvaardbaar geacht. Bovendien is het zo dat de nieuwe woningen op de Salamanderweide worden ontsloten en derhalve ook naar de bestaande wijk worden gericht.

- | | |
|----|--|
| e. | Ten aanzien van hetgeen door betrokkenen wordt aangegeven over de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" geldt dat dit buiten de te herziene delen van de '1 ^e partiële herziening Keijzershof 2018' valt en daarmee dus ook buiten de ontwikkeling aan de Zuidweg 1. De dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" lag niet op het perceel Zuidweg 1 en zal daar ook niet op komen te liggen. |
| f. | Op dit moment geldt voor het hele gebied het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018'. Het genoemde uitwerkingsplan 'De Laantjes' is met het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' komen te vervallen. Voor de wijk Keijzershof is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' gekeken naar de wateropgave en de waterkeringen die daarbij horen. Dit heeft geleid tot bestemmingsplan 'Keijzershof 2018', zoals dat is vastgesteld. De 'Dubbelbestemming-Waterkering' is hierin niet opgenomen voor de locatie waar betrokkenen op doelen. De dubbelbestemming uit het uitwerkingsplan is niet meer van toepassing. |

g.	<p>Door de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Torenvalkweide zal het geluid afkomstig van de N470 niet worden versterkt. Er wordt ook geen toename in windbelasting verwacht. Windhinder treed doorgaans op bij gebouwen hoger dan 30 meter. In het plan is alleen sprake van laagbouw (maximaal 12 meter hoogte).</p> <p>In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het geluid van (ver) bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. Mocht de bouwer willen afwijken van deze normen dan kan hij een ontheffing bij de gemeente aanvragen. De richtlijn bouwlawaai op grote bouwlocaties is in dit geval niet van toepassing. Bouwlawaai is overigens planologisch niet relevant, maar komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning en niet bij voorliggende herziening van het bestemmingsplan.</p>
h.	<p>Ten aanzien van parkeren geldt dat de “Nota Parkeernormen 2012” per vrijstaande woning een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert. Deze norm is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Elke woning zal voorzien worden van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt er voldaan aan de vigerende “Nota Parkeernormen 2012”. In de toelichting zal de tekst onder het kopje parkeren worden aangepast. Daarin zal verduidelijkt worden dat ook rekening moet worden gehouden met bezoekersparkeren à 2 x 0,3 parkeerplaatsen. In totaal wordt aan de parkeernorm van 2,0 (is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning) per vrijstaande woning voldaan.</p>
i.	<p>Ten aanzien van het ophogen van de gronden geldt dat in het bestemmingsplan ‘Keijzershof 2018’ geen aanlegstelsel is opgenomen. Dientengevolge is er geen vergunning nodig voor het ophogen van gronden. Indien schade optreedt door het ophogen van de gronden betreft dit een privaatrechtelijke kwestie tussen betrokkenen en de derde die de schade veroorzaakt. De gemeente is hierin geen partij.</p>

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ‘1^e partiële herziening Keijzershof 2018’. In de toelichting zullen de paragrafen die de onderdelen ‘parkeren’ (paragraaf: 2.3) en ‘water’ (paragraaf: 3.1.7) betreffen, worden aangepast conform hetgeen in de beantwoording is opgenomen. Tevens wordt de watersysteemanalyse, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.		
	Ontvangen op:	14 januari 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED]
	Onderwerp:	Inspraakreactie inzake ontwikkeling aan Zuidweg 1

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Impact op de omgeving: van een ruimtelijk opgezet kavel, welke een mooie overgang vormde tussen de bebouwing van de laantjes en het groen rondom het Nest, wordt het volgens betrokkenen een meer volgebouwd stuk straat. Betrokkenen geven aan dat dit een negatieve uitstraling op de straat kan vormen. De wijk Keijzershof is bovendien welstandsvrij. Voor de wijk "Vogelwijk-Uitwerkingsplan De Laantjes" is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het lijkt logisch dat een nieuwe woning, die ontsloten is via deze wijk en een voorkant heeft richting de wijk, op zijn minst moet aansluiten op de beeldkwaliteit van de Vogelwijk.
b.	Voor de nieuwe woningen aan de Salamanderweide is een watertoets opgesteld. Echter hierop zijn puur alleen de geplande aangebrachte verharde oppervlakte als toekomstige verharding opgenomen. Betrokkenen vragen zich af hoe de overige mogelijke verharde oppervlakte opgenomen wordt in de watertoets. In andere bestemmingsplannen zijn de tuinen opgenomen als 50% verhard in de berekening. En hoe zit het met de watertoets voor de nieuwe hoekperceelregeling? Zuidweg 1 is onlangs opgehoogd in verband met de toekomstige aansluiting richting de Salamanderweide. Betrokkenen vragen zich af hoe de gemeente erop toeziet dat er geen regenwater van de nieuwe woningen richting het bestaande achterpad wordt afgevoerd.
c.	Tijdens de inloopavond is aangegeven dat de groene uitstraling aan de waterzijde rondom de twee nieuwe woningen aan de Salamanderweide erg belangrijk is. Echter dit gebied krijgt de bestemming "Tuin". Dat betekent dat de bewoners deze strook nog steeds kunnen voorzien van verharding. Daarnaast gezien de breedte van deze strook en het hoogteverschil, is het onlogisch dat deze strook groen blijft. Hoe gaat de gemeente hiermee om?
d.	Het zuidelijkste bouwvlak bevindt zich op maximaal circa één meter vanaf de erfgrans en kent een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. De oude woning bevond zich op circa 14 meter vanaf de erfgrans en had maar één bouwlaag. Gelet op de toekomstige bouwhoogte, zullen we hierdoor veel privacy verliezen, zowel in de tuin als in het huis. Betrokkenen geven aan bezwaar te maken tegen de situering van dit nieuwe bouwvlak en willen dat dit verder van de erfgrans gelegen komt. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt opgemerkt dat de maximale bouwhoogte ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt verdubbeld. Hiermee verdwijnt een groot deel van het vrije uitzicht. De woonbestemming is uitgebreid waardoor betrokkenen nu meer last hebben van mogelijke bebouwing en dat deze dichter naar ons perceel (huis en tuin) kan worden aangelegd. Meer kans op overlast eveneens. De kans op waardevermindering van de woning is hiermee eveneens reëel.

e.	In het geldende bestemmingsplan heeft de watergang en de Zuidweg een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie". Hoe gaat de gemeente toe zien dat de inrichting van de oevers aansluit op deze dubbelbestemming?
f.	In het uitwerkingsplan "De Laantjes" is ten noorden van het fietspad/Zuidweg een 'Dubbelbestemming- Waterkering' aangegeven. Dit is echter niet meer opgenomen in de verdere bestemmingsplannen. Bevindt zich hier nog een 'Dubbelbestemming- Waterkering' of is deze niet meer van toepassing?
g.	Welke gevolgen hebben het bouwen van de twee woningen op het geluid die afkomstig is van de N470? Betrokkenen achten het aannemelijk dat deze wordt omgeleid en versterkt richting de achterzijde van zijn woning. Dit geldt ook voor de windbelasting.
h.	Betrokkenen zijn van mening dat er te weinig aandacht wordt geschonken aan de parkeerdruk in de wijk, die momenteel al vrij hoog is. Door het toevoegen van twee woningen neemt de parkeerdruk toe.
i.	Door het ophogen en bouwen van een huis vlakbij de erfgrans van de woningen aan de Torenvalkweide wordt de grond onder het achterpad en de tuinen van deze woningen extra belast. De krachten die vrij komen door deze belasting kunnen zorgen voor verzakking en wellicht andere grondbewegingen, waardoor er schade kan ontstaan aan de (vrijwel altijd) betegelde erfdelen.

Reactie gemeente

a.	<p>In deze herziening van bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' zijn twee losse bouwvlakken opgenomen op het perceel Zuidweg 1. Met de gekozen grootte en de positionering van de bouwvlakken wordt voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht op elkaar en op de bestaande woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende 'lucht', en sluit daarbij aan bij de rest van de wijk. Er ontstaat daarmee geen hoge en/of onaanvaardbare verdichting van de woonomgeving. De kortste afstand tot de woningen aan de Torenvalkweide bedraagt circa 13 meter. Bovendien zijn de percelen aan de Torenvalkweide met de achterzijde naar de te ontwikkelen locatie gekeerd en staan er bergingen in de achtertuinten van de percelen aan de Torenvalkweide, die in de tuinen en woonkamers voor voldoende afscherpende werking zorgen ten aanzien van uitzicht en privacy. Met de positionering van de bouwvlakken is voldoende rekening gehouden met de omgeving.</p> <p>Het Uitwerkingsplan 'De Laantjes' is niet meer geldend. Bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' is daarvoor in de plaats gekomen. Voor dit bestemmingsplan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Er gelden voorts geen welstandcriteria in de wijk Keijzershof, waardoor enkel aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden moet worden voldaan, zoals opgenomen in de toelichting van de '1^e partiële herziening Keijzershof 2018'.</p>
b.	Betrokkenen geven aan dat in de waterparagraaf (paragraaf 3.1.7 van de toelichting) de geschatte 116 m ² voor terrasverharding niet reëel is. Betrokkenen hebben gelijk. De oorspronkelijke

berekening was niet goed uitgevoerd. De juiste berekening moet zijn:

Verharding Zuidweg 1 bestaand	m²
Bouwvlak (bestaand)	235 m ²
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woning)	$1365 \text{ m}^2 - 235 \text{ m}^2 = 1130 \text{ m}^2$ delen door 2 = 565 m ²
Totaal verharding bestaande situatie	800 m²

Verharding Zuidweg 1 nieuw	m²
Bouwvlakken	$144 \text{ m}^2 + 140 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woningen)	$1365 \text{ m}^2 - 285 \text{ m}^2 = 1080 \text{ m}^2$ delen door 2 = 540 m ²
Totaal verharding nieuwe situatie	824 m²

Deze juiste berekening, waarbij wordt uitgegaan van de planologische vergelijking, zal in de toelichting worden opgenomen. In deze berekening is de regel die het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert voor percelen met vrijstaande woningen toegepast, waarbij wordt gerekend met een percentage van 50% verhard en 50% onverhard.

Gezien het feit dat de toename van de verharding na toepassing van bovengenoemde regel in de planologische vergelijking dermate gering is, wordt watercompensatie ook door het Hoogheemraadschap niet nodig geacht.

Of een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is voor wat betreft de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wordt door het Hoogheemraadschap van Delfland, als zijnde de waterbeheerder alhier, getoetst. Delfland hanteert daarbij het stand-still principe. Een nader wateronderzoek hoeft niet op voorhand uitgevoerd te worden. Indien betrokkenen doelen op een watersysteemanalyse, kan worden aangegeven dat, voor het gebied waarin Zuidweg 1 ligt, een watersysteemanalyse is uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling kan plaatsvinden binnen de uitgangspunten binnen de watersysteemanalyse. De watersysteemanalyse wordt, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Indien betrokkenen van mening zijn dat deze watersysteemanalyse onvoldoende inzicht geeft in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, staat het hen vrij voor eigen kosten een nader onderzoek uit te laten voeren.

- c. Planologisch gezien is het niet mogelijk om de bestemming 'Groen' op een stuk perceel te leggen, dat in particulier eigendom is. De bestemming 'Groen' kan alleen op structureel groen worden gelegd dat bijvoorbeeld in eigendom is van de gemeente. De bestemming 'Tuin' kan daarentegen wel op een perceel als Zuidweg 1 worden gelegd. Omdat deze bestemming de enige manier is om planologisch aan te geven dat de gemeente deze strook echt groen wenst te houden is de bestemming 'Tuin' hierop gelegd.
- d. Ten aanzien van hetgeen betrokkenen naar voren brengen met betrekking tot de negatieve invloed op de directe woon- en leefomgeving, zoals privacy, een afname van het vrije uitzicht en een waardedaling van de woning (zogenoeten planschade) kan het volgende opgemerkt worden. Vooropgesteld moet worden dat niemand een absoluut recht op vrij uitzicht heeft. Zeker in het westen van Nederland waar relatief veel mensen op een beperkte hoeveelheid ruimte bij elkaar en

met elkaar wonen, moet er rekening gehouden worden met veranderingen in de omgeving. Echter, die veranderingen vergen een zorgvuldige afweging van belangen. De uitkomst van die belangenafweging die zorgvuldig, volledig en goed gemotiveerd heeft plaatsgevonden, heeft er in dit geval toe geleid dat het individuele belang van betrokkenen ondergeschikt aan het algemeen belang wordt geoordeeld door het gemeentebestuur. Hieronder wordt nader ingegaan op de gemaakte belangenafweging.

Voor zover betrokkenen van mening zijn dat zij als gevolg van deze planologische verandering schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven, kan nadat voor dit perceel (Zuidweg 1) een nieuw bestemmingsplan van kracht is geworden een verzoek tot vergoeding van die schade worden ingediend bij het college. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek, kosten zijn verboden.

Dat er door het splitsen van het kavel twee bouwvlakken ontstaan, spreekt voor zich. Het oorspronkelijk bouwvlak had een oppervlakte van 235 m². De twee nieuwe bouwvlakken beslaan in onderhavige herziening samen 284 m². Van een verdubbeling is dan ook geen sprake. Met de gekozen grootte en de positionering van de bouwvlakken wordt voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht op elkaar en op de bestaande woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende 'lucht', en sluit daarbij aan bij de rest van de wijk. Er ontstaat daarmee geen hoge en/of onaanvaardbare verdichting van de woonomgeving. De kortste afstand tot de woningen aan de Torenavkweide bedraagt circa 13 meter. Bovendien zijn de percelen aan de Torenavkweide met de achterzijde naar de te ontwikkelen locatie gekeerd en staan er bergingen in de achtertuinten van de percelen aan de Torenavkweide, die in de tuinen en woonkamers voor voldoende afscherpende werking zorgen ten aanzien van uitzicht en privacy. Met de positionering van de bouwvlakken is adequate en afdoende rekening gehouden met de omgeving.

Ten aanzien van de maximale bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluiting gezocht bij de hoogtes van de omliggende bebouwing, waar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter is gehanteerd. Een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter wordt daarom ook voor deze woningen als aanvaardbaar geacht. Bovendien is het zo dat de nieuwe woningen op de Salamanderweide worden ontsloten en derhalve ook naar de bestaande wijk worden gericht.

- | | |
|----|---|
| e. | Ten aanzien van hetgeen door betrokkenen wordt aangegeven over de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" geldt dat dit buiten de te herziene delen van de '1 ^e partiële herziening Keijzershof 2018' valt en daarmee dus ook buiten de ontwikkeling aan de Zuidweg 1. De dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" lag niet op het perceel Zuidweg 1 en zal daar ook niet op komen te liggen. |
| f. | Op dit moment geldt voor het hele gebied het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018'. Het genoemde uitwerkingsplan 'De Laantjes' is met het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' komen te vervallen. Voor de wijk Keijzershof is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' gekeken naar de wateropgave en de waterkeringen die daarbij horen. Dit heeft geleid tot bestemmingsplan 'Keijzershof 2018', zoals dat is vastgesteld. De 'Dubbelbestemming-Waterkering' is hierin niet opgenomen voor de locatie waar betrokkene n op doelen. De dubbelbestemming uit het uitwerkingsplan is niet meer van toepassing. |

g.	<p>Door de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Torenavalkweide zal het geluid afkomstig van de N470 niet worden versterkt. Er wordt ook geen toename in windbelasting verwacht. Windhinder treed doorgaans op bij gebouwen hoger dan 30 meter. In het plan is alleen sprake van laagbouw (maximaal 12 meter hoogte).</p> <p>In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het geluid van (ver) bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. Mocht de bouwer willen afwijken van deze normen dan kan hij een ontheffing bij de gemeente aanvragen. De richtlijn bouwlawaai op grote bouwlocaties is in dit geval niet van toepassing. Bouwlawaai is overigens planologisch niet relevant, maar komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning en niet bij voorliggende herziening van het bestemmingsplan.</p>
h.	<p>Ten aanzien van parkeren geldt dat de “Nota Parkeernormen 2012” per vrijstaande woning een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert. Deze norm is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Elke woning zal voorzien worden van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt er voldaan aan de vigerende “Nota Parkeernormen 2012”. In de toelichting zal de tekst onder het kopje parkeren worden aangepast. Daarin zal verduidelijkt worden dat ook rekening moet worden gehouden met bezoekersparkeren à 2 x 0,3 parkeerplaatsen. In totaal wordt aan de parkeernorm van 2,0 (is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning) per vrijstaande woning voldaan.</p>
i.	<p>Ten aanzien van het ophogen van de gronden geldt dat in het bestemmingsplan ‘Keijzershof 2018’ geen aanlegstelsel is opgenomen. Dientengevolge is er geen vergunning nodig voor het ophogen van gronden. Indien schade optreedt door het ophogen van de gronden betreft dit een privaatrechtelijke kwestie tussen betrokkenen en de derde die de schade veroorzaakt. De gemeente is hierin geen partij.</p>

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ‘1^e partiële herziening Keijzershof 2018’. In de toelichting zullen de paragrafen die de onderdelen ‘parkeren’ (paragraaf: 2.3) en ‘water’ (paragraaf: 3.1.7) betreffen, worden aangepast conform hetgeen in de beantwoording is opgenomen. Tevens wordt de watersysteemanalyse, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.		
	Ontvangen op:	14 januari 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED]
	Onderwerp:	Inspraakreactie inzake ontwikkeling aan Zuidweg 1

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Impact op de omgeving: van een ruimtelijk opgezet kavel, welke een mooie overgang vormde tussen de bebouwing van de laantjes en het groen rondom het Nest, wordt het volgens betrokkenen een meer volgebouwd stuk straat. Betrokkenen geven aan dat dit een negatieve uitstraling op de straat kan vormen. De wijk Keijzershof is bovendien welstandsvrij. Voor de wijk "Vogelwijk-Uitwerkingsplan De Laantjes" is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het lijkt logisch dat een nieuwe woning, die ontsloten is via deze wijk en een voorkant heeft richting de wijk, op zijn minst moet aansluiten op de beeldkwaliteit van de Vogelwijk.
b.	Voor de nieuwe woningen aan de Salamanderweide is een watertoets opgesteld. Echter hierop zijn puur alleen de geplande aangebrachte verharde oppervlakte als toekomstige verharding opgenomen. Betrokkenen vragen zich af hoe de overige mogelijke verharde oppervlakte opgenomen wordt in de watertoets. In andere bestemmingsplannen zijn de tuinen opgenomen als 50% verhard in de berekening. En hoe zit het met de watertoets voor de nieuwe hoekperceelregeling? Zuidweg 1 is onlangs opgehoogd in verband met de toekomstige aansluiting richting de salamanderweide. Betrokkenen vragen zich af hoe de gemeente erop toeziet dat er geen regenwater van de nieuwe woningen richting het bestaande achterpad wordt afgevoerd.
c.	Tijdens de inloopavond is aangegeven dat de groene uitstraling aan de waterzijde rondom de twee nieuwe woningen aan de Salamanderweide erg belangrijk is. Echter dit gebied krijgt de bestemming "Tuin". Dat betekent dat de bewoners deze strook nog steeds kunnen voorzien van verharding. Daarnaast gezien de breedte van deze strook en het hoogteverschil, is het onlogisch dat deze strook groen blijft. Hoe gaat de gemeente hiermee om?
d.	Het zuidelijkste bouwvlak bevindt zich op maximaal circa één meter vanaf de erfgrans en kent een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. De oude woning bevond zich op circa 14 meter vanaf de erfgrans en had maar één bouwlaag. Gelet op de toekomstige bouwhoogte, zullen we hierdoor veel privacy verliezen, zowel in de tuin als in het huis. Betrokkenen geven aan bezwaar te maken tegen de situering van dit nieuwe bouwvlak en willen dat dit verder van de erfgrans gelegen komt. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt opgemerkt dat de maximale bouwhoogte ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt verdubbeld. Hiermee verdwijnt een groot deel van het vrije uitzicht. De woonbestemming is uitgebreid waardoor betrokkenen nu meer last hebben van mogelijke bebouwing en dat deze dichter naar ons perceel (huis en tuin) kan worden aangelegd. Meer kans op overlast eveneens. De kans op waardevermindering van de woning is hiermee eveneens reëel.

e.	In het geldende bestemmingsplan heeft de watergang en de Zuidweg een dubbelbestemming “Waarde – Ecologie”. Hoe gaat de gemeente toe zien dat de inrichting van de oevers aansluit op deze dubbelbestemming?
f.	In het uitwerkingsplan “De Laantjes” is ten noorden van het fietspad/Zuidweg een ‘Dubbelbestemming- Waterkering’ aangegeven. Dit is echter niet meer opgenomen in de verdere bestemmingsplannen. Bevindt zich hier nog een ‘Dubbelbestemming- Waterkering’ of is deze niet meer van toepassing?
g.	Welke gevolgen hebben het bouwen van de twee woningen op het geluid die afkomstig is van de N470? Betrokkenen achten het aannemelijk dat deze wordt omgeleid en versterkt richting de achterzijde van zijn woning. Dit geldt ook voor de windbelasting.
h.	Betrokkenen zijn van mening dat er te weinig aandacht wordt geschonken aan de parkeerdruk in de wijk, die momenteel al vrij hoog is. Door het toevoegen van twee woningen neemt de parkeerdruk toe.
i.	Door het ophogen en bouwen van een huis vlakbij de erfgrans van de woningen aan de Torenvalkweide wordt de grond onder het achterpad en de tuinen van deze woningen extra belast. De krachten die vrij komen door deze belasting kunnen zorgen voor verzakking en wellicht andere grondbewegingen, waardoor er schade kan ontstaan aan de (vrijwel altijd) betegelde erfdelen.

Reactie gemeente

a.	<p>In deze herziening van bestemmingsplan ‘Keijzershof 2018’ zijn twee losse bouwvlakken opgenomen op het perceel Zuidweg 1. Met de gekozen grootte en de positionering van de bouwvlakken wordt voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht op elkaar en op de bestaande woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende ‘lucht’, en sluit daarbij aan bij de rest van de wijk. Er ontstaat daarmee geen hoge en/of onaanvaardbare verdichting van de woonomgeving. De kortste afstand tot de woningen aan de Torenvalkweide bedraagt circa 13 meter. Bovendien zijn de percelen aan de Torenvalkweide met de achterzijde naar de te ontwikkelen locatie gekeerd en staan er bergingen in de achtertuinten van de percelen aan de Torenvalkweide, die in de tuinen en woonkamers voor voldoende afschermdende werking zorgen ten aanzien van uitzicht en privacy. Met de positionering van de bouwvlakken is voldoende rekening gehouden met de omgeving.</p> <p>Het Uitwerkingsplan ‘De Laantjes’ is niet meer geldend. Bestemmingsplan ‘Keijzershof 2018’ is daarvoor in de plaats gekomen. Voor dit bestemmingsplan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Er gelden voorts geen welstandcriteria in de wijk Keijzershof, waardoor enkel aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden moet worden voldaan, zoals opgenomen in de toelichting van de ‘1^e partiële herziening Keijzershof 2018’.</p>
b.	Betrokkenen geven aan dat in de waterparagraaf (paragraaf 3.1.7 van de toelichting) de geschatte 116 m ² voor terrasverharding niet reëel is. Betrokkenen hebben gelijk. De oorspronkelijke berekening was niet goed uitgevoerd. De juiste berekening moet zijn:

Verharding Zuidweg 1 bestaand	m²
Bouwvlak (bestaand)	235 m ²
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woning)	$1365 \text{ m}^2 - 235 \text{ m}^2 = 1130 \text{ m}^2$ delen door 2 = 565 m ²
Totaal verharding bestaande situatie	800 m²

Verharding Zuidweg 1 nieuw	m²
Bouwvlakken	$144 \text{ m}^2 + 140 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$
50% van het resterend perceel rekenen als verhard (i.v.m. vrijstaande woningen)	$1365 \text{ m}^2 - 285 \text{ m}^2 = 1080 \text{ m}^2$ delen door 2 = 540 m ²
Totaal verharding nieuwe situatie	824 m²

Deze juiste berekening, waarbij wordt uitgegaan van de planologische vergelijking, zal in de toelichting worden opgenomen. In deze berekening is de regel die het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert voor percelen met vrijstaande woningen toegepast, waarbij wordt gerekend met een percentage van 50% verhard en 50% onverhard.

Gezien het feit dat de toename van de verharding na toepassing van bovengenoemde regel in de planologische vergelijking dermate gering is, wordt watercompensatie ook door het Hoogheemraadschap niet nodig geacht.

Of een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is voor wat betreft de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wordt door het Hoogheemraadschap van Delfland, als zijnde de waterbeheerder alhier, getoetst. Delfland hanteert daarbij het stand-still principe. Een nader wateronderzoek hoeft niet op voorhand uitgevoerd te worden. Indien betrokkenen doelen op een watersysteemanalyse, kan worden aangegeven dat, voor het gebied waarin Zuidweg 1 ligt, een watersysteemanalyse is uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling kan plaatsvinden binnen de uitgangspunten binnen de watersysteemanalyse. De watersysteemanalyse wordt, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Indien betrokkenen van mening zijn dat deze watersysteemanalyse onvoldoende inzicht geeft in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, staat het hen vrij voor eigen kosten een nader onderzoek uit te laten voeren.

- c. Planologisch gezien is het niet mogelijk om de bestemming 'Groen' op een stuk perceel te leggen, dat in particulier eigendom is. De bestemming 'Groen' kan alleen op structureel groen worden gelegd dat bijvoorbeeld in eigendom is van de gemeente. De bestemming 'Tuin' kan daarentegen wel op een perceel als Zuidweg 1 worden gelegd. Omdat deze bestemming de enige manier is om planologisch aan te geven dat de gemeente deze strook echt groen wenst te houden is de bestemming 'Tuin' hierop gelegd.
- d. Ten aanzien van hetgeen betrokkenen naar voren brengen met betrekking tot de negatieve invloed op de directe woon- en leefomgeving, zoals privacy, een afname van het vrije uitzicht en een waardedaling van de woning (zogenoeten planshade) kan het volgende opgemerkt worden. Vooropgesteld moet worden dat niemand een absoluut recht op vrij uitzicht heeft. Zeker in het westen van Nederland waar relatief veel mensen op een beperkte hoeveelheid ruimte bij elkaar en met elkaar wonen, moet er rekening gehouden worden met veranderingen in de omgeving.

Echter, die veranderingen vergen een zorgvuldige afweging van belangen. De uitkomst van die belangenafweging die zorgvuldig, volledig en goed gemotiveerd heeft plaatsgevonden, heeft er in dit geval toe geleid dat het individuele belang van betrokkenen ondergeschikt aan het algemeen belang wordt geoordeeld door het gemeentebestuur. Hieronder wordt nader ingegaan op de gemaakte belangenafweging.

Voor zover betrokkenen van mening zijn dat zij als gevolg van deze planologische verandering schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven, kan nadat voor dit perceel (Zuidweg 1) een nieuw bestemmingsplan van kracht is geworden een verzoek tot vergoeding van die schade worden ingediend bij het college. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek, kosten zijn verboden.

Dat er door het splitsen van het kavel twee bouwvlakken ontstaan, spreekt voor zich. Het oorspronkelijk bouwvlak had een oppervlakte van 235 m². De twee nieuwe bouwvlakken beslaan in onderhavige herziening samen 284 m². Van een verdubbeling is dan ook geen sprake. Met de gekozen grootte en de positionering van de bouwvlakken wordt voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht op elkaar en op de bestaande woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende 'lucht', en sluit daarbij aan bij de rest van de wijk. Er ontstaat daarmee geen hoge en/of onaanvaardbare verdichting van de woonomgeving. De kortste afstand tot de woningen aan de Torenvalkweide bedraagt circa 13 meter. Bovendien zijn de percelen aan de Torenvalkweide met de achterzijde naar de te ontwikkelen locatie gekeerd en staan er bergingen in de achtertuinten van de percelen aan de Torenvalkweide, die in de tuinen en woonkamers voor voldoende afscherpende werking zorgen ten aanzien van uitzicht en privacy. Met de positionering van de bouwvlakken is adequate en afdoende rekening gehouden met de omgeving.

Ten aanzien van de maximale bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluiting gezocht bij de hoogtes van de omliggende bebouwing, waar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter is gehanteerd. Een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter wordt daarom ook voor deze woningen als aanvaardbaar geacht. Bovendien is het zo dat de nieuwe woningen op de Salamanderweide worden ontsloten en derhalve ook naar de bestaande wijk worden gericht.

- | | |
|----|--|
| e. | Ten aanzien van hetgeen door betrokkenen wordt aangegeven over de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" geldt dat dit buiten de te herziene delen van de '1 ^e partiële herziening Keijzershof 2018' valt en daarmee dus ook buiten de ontwikkeling aan de Zuidweg 1. De dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" lag niet op het perceel Zuidweg 1 en zal daar ook niet op komen te liggen. |
| f. | Op dit moment geldt voor het hele gebied het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018'. Het genoemde uitwerkingsplan 'De Laantjes' is met het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' komen te vervallen. Voor de wijk Keijzershof is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' gekeken naar de wateropgave en de waterkeringen die daarbij horen. Dit heeft geleid tot bestemmingsplan 'Keijzershof 2018', zoals dat is vastgesteld. De 'Dubbelbestemming-Waterkering' is hierin niet opgenomen voor de locatie waar betrokkenen op doelen. De dubbelbestemming uit het uitwerkingsplan is niet meer van toepassing. |

g.	<p>Door de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Torenvalkweide zal het geluid afkomstig van de N470 niet worden versterkt. Er wordt ook geen toename in windbelasting verwacht. Windhinder treed doorgaans op bij gebouwen hoger dan 30 meter. In het plan is alleen sprake van laagbouw (maximaal 12 meter hoogte).</p> <p>In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het geluid van (ver) bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. Mocht de bouwer willen afwijken van deze normen dan kan hij een ontheffing bij de gemeente aanvragen. De richtlijn bouwlawaai op grote bouwlocaties is in dit geval niet van toepassing. Bouwlawaai is overigens planologisch niet relevant, maar komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning en niet bij voorliggende herziening van het bestemmingsplan.</p>
h.	<p>Ten aanzien van parkeren geldt dat de “Nota Parkeernormen 2012” per vrijstaande woning een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert. Deze norm is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Elke woning zal voorzien worden van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt er voldaan aan de vigerende “Nota Parkeernormen 2012”. In de toelichting zal de tekst onder het kopje parkeren worden aangepast. Daarin zal verduidelijkt worden dat ook rekening moet worden gehouden met bezoekersparkeren à 2 x 0,3 parkeerplaatsen. In totaal wordt aan de parkeernorm van 2,0 (is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning) per vrijstaande woning voldaan.</p>
i.	<p>Ten aanzien van het ophogen van de gronden geldt dat in het bestemmingsplan ‘Keijzershof 2018’ geen aanlegstelsel is opgenomen. Dientengevolge is er geen vergunning nodig voor het ophogen van gronden. Indien schade optreedt door het ophogen van de gronden betreft dit een privaatrechtelijke kwestie tussen betrokkenen en de derde die de schade veroorzaakt. De gemeente is hierin geen partij.</p>

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ‘1^e partiële herziening Keijzershof 2018’. In de toelichting zullen de paragrafen die de onderdelen ‘parkeren’ (paragraaf: 2.3) en ‘water’ (paragraaf: 3.1.7) betreffen, worden aangepast conform hetgeen in de beantwoording is opgenomen. Tevens wordt de watersysteemanalyse, voor de volledigheid, als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2: Vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening)

In dit hoofdstuk zijn de vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening samengevat en van een beantwoording voorzien. In de conclusie die onder iedere vooroverlegreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen inspraakreactie leidt.

Overzicht ingediende vooroverlegreacties

1.	Vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker [REDACTED] [REDACTED]	4 januari 2020
2.	Hoogheemraadschap van Delfland [REDACTED] [REDACTED]	17 december 2019
3.	Veiligheidsregio Haaglanden [REDACTED] [REDACTED]	20 december 2019

1.		
	Ontvangen op:	4 januari 2020
	Ontvangen van:	Vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Vooroverlegreactie verstening zijerven

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Volgens betrokkene zorgt het toestaan van vergunningsvrij bouwen op zijerven voor een verdere “verstening” van de tuinen in Keijzershof. Hoewel het om beperkte oppervlakten gaat, heeft dat toch impact op het waterbergend vermogen van de wijk, op het klimaat in de wijk (koelende werking van groen) en op de biodiversiteit. Om die negatieve effecten te vermijden spreekt betrokkene de wens uit dat de gemeente voor nieuwe bebouwing op zijerven zou verplichten of in ieder geval stimuleren dat die worden uitgerust met groendaken. Daarop zou een uitzondering kunnen worden gemaakt wanneer er zonnepanelen op een nieuw dak worden geplaatst. Bij platte daken is overigens ook een combinatie mogelijk van schuingeplaatste zonnepanelen en een onderbegroeiing met daartoe geschikte planten.
----	---

Reactie gemeente

a.	Hoewel eigenaren van woningen hun tuinen altijd, ook wanneer deze herziening niet zou worden doorgevoerd, volledig vergunningsvrij kunnen bestraten, zal de herziening daarop dan ook geen invloed hebben. Met deze herziening wordt het in bepaalde zijtuinen mogelijk om bijbehorende bouwwerken te plaatsen (bergingen, tuinhuisen etc.). De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, buiten het bouwvlak, mag bij elke woning in hoeksituaties niet meer bedragen dan 50 vierkante meter. Bovendien mag niet meer dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden, buiten het bouwvlak, en de gronden die als ‘Tuin’ zijn aangewezen, worden gebruikt voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Het waterbergend vermogen van de wijk zal hierbij niet afnemen. Het waterbergend vermogen alsmede de biodiversiteit van de woonwijk blijkt immers niet uit de erven van particulieren, maar wordt opgevangen in het openbaar gebied. De gemeente heeft voorts geen invloed op de inrichting van de erven van particulieren. Zo kunnen groendaken niet worden afgedwongen middels een bestemmingsplan of anderszins. Dit geldt overigens niet alleen voor Keijzershof, maar voor de gehele gemeente.
----	---

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ‘1^e partiële herziening Keijzershof 2018’.

2.		
	Ontvangen op:	17 december 2019
	Ontvangen van:	Hoogheemraadschap van Delfland  
	Onderwerp:	Vooroverlegreactie

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Betrokkene geeft aan enkele opmerkingen te hebben op drie thema's in de plantoelichting (waterparagraaf 3.1.7).</p> <p>Thema 'Bodem en grondwater': Betrokkene vraagt om te beschrijven hoe de grondwaterstand zich tot de aanwezige functies in het gebied verhoudt, en of er maatregelen benodigd zijn, en zo ja, welke dit zijn. Betrokkene vraagt zich in dit kader voorts af of er ondergrondse constructies worden gemaakt en of de drooglegging voldoende groot is.</p> <p>Thema 'Waterkwantiteit': Betrokkene vraagt zich af of naast de tabel waarin de bestaande en toekomstige verharding inzichtelijk wordt gemaakt een plaatje kan worden toegevoegd.</p> <p>Thema 'Onderhoud en bagger': Betrokkene verzoekt dit thema aan de waterparagraaf toe te voegen en daarin te beschrijven, op welke manier het water kan worden onderhouden en aan te geven of en in hoeverre deze herziening effect heeft op de mogelijkheid om het water te onderhouden.</p>
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Het advies van het Hoogheemraadschap wordt ter harte genomen en leidt tot aanvulling van de waterparagraaf in de toelichting (paragraaf 3.1.7). Onder het thema 'Bodem en grondwater' zal worden beschreven hoe de grondwaterstand zich tot de aanwezige functies in het gebied verhoudt, en of er maatregelen benodigd zijn of niet. Ten aanzien van het thema 'Waterkwantiteit' wordt de toelichting op dit punt in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland aangevuld. Een illustratie van de toekomstige verharding is (buiten de bouwvlakken) niet te geven. Wat de eigenaren van de percelen in de toekomst mogelijk (vergunningsvrij) gaan verharderen valt niet op voorhand in een plaatje vast te leggen. Het thema 'Onderhoud en bagger' zal aan de waterparagraaf worden toegevoegd. Daarin zal tegemoet worden gekomen aan hetgeen betrokkene in de vooroverlegreactie vraagt op dit thema te beschrijven.</p>
----	---

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan '1^e partiële herziening Keijzershof 2018'. De waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting zal op de thema's 'Bodem en grondwater', 'Waterkwantiteit' worden herzien

en het thema 'Onderhoud en bagger' zal in de toelichting worden toegevoegd.

3.		
	Ontvangen op:	20 december 2019
	Ontvangen van:	Veiligheidsregio Haaglanden [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Vooroverlegreactie inzake externe veiligheid

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Betrokkene geeft aan dat er geen grote toename van het aantal mensen in het plangebied wordt verwacht vanwege de kleine aanpassingen in het bestemmingsplan. Derhalve wordt door betrokkene geen uitgebreid advies uitgebracht. Wel blijft het eerder uitgebrachte advies naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' van kracht. Dit advies is uitgebracht in november 2017 en is als bijlage bij deze vooroverlegreactie opnieuw meegestuurd.</p> <p>Ten opzichte van dit advies hebben zich intussen twee veranderingen voorgedaan. In het advies van betrokkene uit 2017 wordt geadviseerd om het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding opnieuw te berekenen. Naar aanleiding van dit advies is in december 2017 de berekening van het groepsrisico uitgevoerd. Betrokkene heeft hier kennis van genomen en geconcludeerd dat de geadviseerde maatregelen niet wijzigen als gevolg van het berekende groepsrisico.</p> <p>In de toelichting van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan (blz. 23) wordt verwezen naar een oude QRA uit 2016 en niet naar de meest recente QRA uit 2017. Betrokkene adviseert dan ook om in de toelichting te verwijzen naar de QRA en bijbehorend groepsrisico uit 2017.</p> <p>Tenslotte heeft betrokkene kennis genomen van een bestaande risicobron binnen het plangebied die ten tijde van het advies uit 2017 nog niet bij betrokkene bekend was. Deze risicobron betreft een propaantank op Zuidweg 1. De aanwezigheid van deze risicobron heeft echter geen invloed op de al eerder geadviseerde maatregelen.</p>
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>In de toelichting van deze 1^e partiële herziening wordt verwezen naar zowel de QRA uit 2017 als naar het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden uit 2017. Beiden zijn verwerkt en opgenomen in de toelichting van bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' en zijn ook van toepassing op onderhavige herziening.</p> <p>In de toelichting van de 1^e partiële herziening zal nog steeds worden verwezen naar een QRA uit 2016. Het betreft de QRA van MPM Oil te Delft. Er is bij ons geen QRA beschikbaar van een meer recente datum. Als betrokkene over meer recente data beschikt, zal uiteraard naar de meest</p>
----	---

recente QRA worden verwezen. De verwachting is overigens dat wanneer een meer recente QRA beschikbaar zou zijn, deze niet tot andere conclusies zal leiden.

Ten aanzien van de propaantank aan de Zuidweg 1 kan worden aangegeven dat deze tussen april 2018 en mei 2019 is verwijderd. Op de locatie komt geen propaantank meer terug. De twee nieuw te bouwen woningen zullen aardgasvrij worden gebouwd.

De overige advisering van de Veiligheidsregio Haaglanden wordt ter harte genomen en leidt tot aanvulling van de toelichting.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan '1^e partiële herziening Keijzershof 2018'. De externe veiligheidsparagraaf zoals opgenomen in de toelichting zal worden aangevuld.

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 daar gelaten) opgenomen.

Wijz. Op blz	reactie op	Wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting			
9	Paragraaf 2.2 e.v.	Er wordt een paragraaf 2.2 toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, waarmee ook het nieuwe provinciale beleid een plaats krijgt in de toelichting van het bestemmingsplan. De paragrafen daarna schuiven daarmee door en worden vernummerd.	Ambtshalve wijziging
9	Paragraaf 2.2 Zuidweg 1	Deze paragraaf die gaat over de ontwikkeling aan de Zuidweg 1 wordt aangepast en verduidelijkt.	Inspraakreacties 1, 2, 3, 4 en 5 + ambtshalve wijziging
10	Paragraaf 2.3 Zijtuinen	Deze paragraaf vervalt, aangezien voor deze betreffende zijtuinen in het moederplan bewust is gekozen voor de bestemming 'Tuin'.	Ambtshalve wijziging
11	Paragraaf 2.4 Hoekpercelen	Paragraaf 2.4 wordt aangevuld.	Ambtshalve wijziging
11	Paragraaf 2.5 Erkers	Paragraaf 2.5 wordt aangevuld.	Ambtshalve wijziging
17 e.v.	Paragraaf 3.1.4 Externe veiligheid	In de toelichting wordt de paragraaf Externe veiligheid naar aanleiding van o.a. het uitgebrachte advies van de Veiligheidsregio Haaglanden aangepast.	Vooroverlegreactie 3 + Ambtshalve wijziging
25 e.v.	Paragraaf 3.1.5 Ecologie	In deze paragraaf worden de uitkomsten van een uitgevoerd stikstofonderzoek voor de ontwikkeling aan de Zuidweg 1 opgenomen.	Ambtshalve wijziging
27 e.v.	Paragraaf 3.1.7 Water	De waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting zal op de thema's 'Bodem en grondwater', 'Waterkwantiteit' worden herzien en het thema 'Onderhoud en bagger' zal in de toelichting worden toegevoegd.	Inspraakreacties 1, 2, 3, 4 en 5 + Vooroverlegreactie 2
33	Paragraaf 4.2	Naar aanleiding van de aanpassingen van de regels op enkele punten, wordt ook de juridische toelichting herschreven.	Ambtshalve wijziging
35	Paragraaf 5.2	De alinea die ziet op de inspraak en op het vooroverleg wordt aangevuld. Tevens wordt deze nota van beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties bijgevoegd.	Ambtshalve wijziging
	Bijlagen	De watersysteemanalyse die is uitgevoerd voor o.a. het onderhavige plangebied wordt toegevoegd.	Inspraakreacties 1, 2,

		3, 4 en 5
Regels		
Alle artikelen	Daar waar nodig worden de standaardregels verwerkt.	Ambtshalve wijziging
Artikel 1	Het begrip erker wordt toegevoegd.	Ambtshalve wijziging
Artikel 4– Tuin en Artikel 5– Wonen	De artikelen 4 (Tuin) en 5 (Wonen), zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan waren opgenomen, vervallen in het ontwerpbestemmingsplan. De relevante wijzigingen komen in artikel 3 (Herziening planregels) te staan. Hiermee worden alle regels uit het moederplan ‘Keijzershof 2018’ die niet worden gewijzigd uit deze herziening gehaald, zodat de herziening leesbaarder wordt.	Ambtshalve wijziging
Artikel 7– Overgangsrecht	Artikel 7 wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesplitst in twee afzonderlijke artikelen, waarin enerzijds een regeling wordt opgenomen betreffende het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en anderzijds voor bestaand gebruik.	Ambtshalve wijziging
Artikel 3– Herziening planregels	In artikel 3 worden alle wijzigingen op het moederplan vermeld. Alle wijzigingen, zoals die in de artikelen 4 en 5 waren opgesomd, worden hierin opgenomen. Alle regels uit het moederplan ‘Keijzershof 2018’ die niet worden gewijzigd worden uit deze herziening gehaald, zodat de herziening leesbaarder wordt.	Ambtshalve wijziging
Artikel 3– Herziening planregels	Onder het kopje ‘bijbehorende bouwwerken in hoeksituaties’ worden enkele aanpassingen doorgevoerd, zoals het toevoegen van de woorden ‘ter plaatse van de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – bijzonder hoekperceel’’. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen percelen waar de zijdelingse perceelgrens onder een kleine hoek (max. 6°) met de zijgevel staat en de percelen waar de hoek groter is dan 6°. In de regels wordt duidelijk gemaakt dat het uitgangspunt is dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken in hoeksituaties uitsluitend evenwijdig aan de zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Hiermee wordt rechtsongelijkheid ten aanzien van het vergunde bouwplan op het zijerf van Goudplevierweide 18 voorkomen.	Ambtshalve wijziging
Artikel 8– Slotregel	Artikel 8 wordt gewijzigd in: ‘Deze regels worden aangehaald als: ‘Regels van het bestemmingsplan ‘1 ^e partiële herziening Keijzershof 2018’ van de gemeente Pijnacker-Nootdorp’.	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		

Zijtuinen	In een aantal gevallen was in het moederplan niet de bestemming 'Wonen' neergelegd op één meter achter de woning, maar de bestemming 'Tuin'. Dit is bewust gedaan, om erfafscheidingen (schuttingen) van 2 meter hoog te voorkomen en groene erfafscheidingen te stimuleren. Op de verbeelding zal derhalve daar waar in plaats van de bestemming 'Tuin' de bestemming 'Wonen' is neergelegd, dit worden teruggedraaid.	Ambtshalve wijziging
Evenwijdigheid aan zijgevel	De hoeksituaties krijgen twee verschillende aanduidingen, te weten 'speciale vorm van wonen-bijzonder hoekperceel' en 'speciale vorm van wonen-bijzonder hoekperceel 1', zodat daarmee duidelijk wordt van welke percelen de zijdelingse perceelgrens onder een kleine hoek (max. 6°) met de zijgevel staat en van welke percelen deze hoek groter is dan 6°.	Ambtshalve wijziging
Toevoegen van twee woningen aan maatwerkregeling	De woningen aan de Gruttoweide 4 en 17, hebben ook een zijerf waar de bouwmogelijkheden door het schrappen van de standaardregels onevenredig zijn ingeperkt. Derhalve krijgen beide zijerven eveneens de maatwerkaanduiding, zodat bijbehorende bouwwerken in die zijerven worden toegestaan (binnen de geldende kaders van deze herziening).	Ambtshalve wijziging