

**Nota van beantwoording zienswijze en
vooroverlegreacties
ontwerpwijzigingsplan
‘Hogeveenseweg 47 te Nootdorp’**



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Zienswijzen	4
Hoofdstuk 2: Vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening)	8
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen	14

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de bedrijfsgronden langs de Hogeveenseweg 47 te Nootdorp een nieuwe woning te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan biedt in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid voor het realiseren van 2 woningen. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van één vrijstaande nieuwbouwwoning. Derhalve zal een deel van de bestemming 'Bedrijf' en de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd blijven. Om de bouw van deze woning mogelijk te maken, wordt gedeeltelijk gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving'. Het wijzigingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden (artikel 27.4.7 van de planregels) en geen negatieve impact heeft op de omgeving.

Vanaf 19 december 2019 heeft gedurende zes weken het ontwerp wijzigingsplan 'Hogeveenseweg 47 te Nootdorp' ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn is één zienswijze kenbaar gemaakt aan het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast zijn vijf vooroverlegreacties ontvangen. De zienswijze en vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de zienswijze samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van de reactie van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Tenslotte omvat hoofdstuk 3 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Hoofdstuk 1: Zienswijze

In dit hoofdstuk is eerst de ingekomen zienswijze opgenomen en voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder de zienswijze staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen zienswijze leidt.

Overzicht ingediende zienswijze

<i>nr.</i>	<i>Ontvangen door:</i>	<i>Datum ontvangst:</i>
1.	Hoogheemraadschap van Delfland Postbus 3061 2601 DB Delft	23 januari 2020

1.		
	Ontvangen op:	23 januari 2020
	Ontvangen van:	Hoogheemraadschap van Delfland Postbus 3061 2601 DB Delft
	Onderwerp:	Water

Ingediende inspraakreactie

Door reclamant worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Aan de zuidzijde van het plangebied is een gedeelte van de beschermingszone van de regionale waterkering aanwezig. Reclamant vraagt deze beschermingszone als dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' op de verbeelding op te nemen.
b.	Paragraaf 4.8.1, onder kopje 'Beleidsregel veendijken' en thema 'Veiligheid en waterkeringen': Zoals onder punt a. aangegeven, is aan de zuidzijde van het plangebied de beschermingszone van een regionale waterkering aanwezig. Reclamant verzoekt deze waterkering in de toelichting op te nemen.
c.	Paragraaf 4.8.1, thema 'Waterkwantiteit' in samenhang met kopje 'Oppervlaktewater': De tekst in deze paragrafen lijken elkaar tegen te spreken. Onder 'Waterkwantiteit' wordt aangegeven, dat de hoeveelheid verharding afneemt, terwijl onder het kopje 'Oppervlaktewater' een wateropgave genoemd wordt. Reclamant vraagt de toe- en afname met een tekening inzichtelijk te maken. Voor de toename van verharding moet naast het bouwvlak ook rekening worden gehouden met bijgebouwen, oprit en terrassen. Daarnaast is de watersleutel niet als bijlage bij de toelichting gevoegd. Wel heeft reclamant deze informeel ontvangen. Daarbij merkt reclamant op, dat hierin een aantal wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Het gaat daarbij met name om het type gebied in de nieuwe situatie (moet zijn Stedelijk bebouwd) en de toelaatbare peilstijging (moet zijn 0,25 m). Voor de aantallen verhard oppervlak in de oude en nieuwe situatie vraagt reclamant rekening met alle wijzigingen binnen het plangebied te houden.
d.	Paragraaf 4.8.1, thema 'Afvalwater en riolering': Reclamant vraagt aan te geven, of er op enige wijze invulling wordt gegeven aan klimaatadaptieve maatregelen.
e.	Paragraaf 4.8.1, thema 'Onderhoud en bagger': Reclamant vraagt deze conclusie nader te onderbouwen.
f.	Paragraaf 4.8.1, thema 'Bodem en grondwater': In deze paragraaf vraagt reclamant te beschrijven, hoe deze waterstand zich tot de aanwezige functies in het gebied verhoudt en of er maatregelen benodigd zijn en zo ja, welke dit zijn. Daarnaast kan het zijn, dat de aanwezige functies juist effecten op het grondwater of het watertekort hebben. Indien dit zo is, vraagt reclamant deze effecten te beschrijven. In dit concrete geval is het relevant, of er ondergrondse constructies worden gemaakt en dat de drooglegging voldoende groot is.

g.	In de bestemming 'Bedrijf' is de realisatie van water niet mogelijk. Wij vragen u dat hier mogelijk te maken.
h.	Reclamant verwacht, dat uit de watersleutel een wateropgave volgt en vraagt om in dat geval voor de wateropgave een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen.

Reactie gemeente

a.	Abusievelijk is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' niet opgenomen op de verbeelding. Dit wordt bij de vaststelling van het wijzigingsplan alsnog toegevoegd.
b.	In paragraaf 4.8.1, onder kopje 'Beleidsregel veendijken' en thema 'Veiligheid en waterkeringen' wordt de toelichting aangevuld met de regionale waterkering.
c.	De thema's 'Waterkwantiteit' en 'Oppervlaktewater' worden in de toelichting aangepast zodat deze elkaar niet meer lijken tegen te spreken. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de initiatiefnemer. Hieruit is een gezamenlijke berekening gekomen alsmede een tekstvoorstel. Deze wordt volledig in de toelichting, onder het kopje oppervlaktewater, opgenomen. Hiermee komt de watersleutel te vervallen.
d.	Voor de afvoer van het hemelwater zijn verschillende klimaatadaptieve maatregelen mogelijk, halfverharding ter plaatse van de parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke. De toelichting zal hierop worden aangepast. Echter op welke wijze de aanvrager invulling gaat geven aan klimaatadaptieve maatregelen betreffen feitelijke werkzaamheden ter uitvoering van de planologische mogelijkheden die het wijzigingsplan biedt. Deze wijze is in het kader van het wijzigingsplan ruimtelijke niet relevant.
e.	De conclusie van het thema 'Onderhoud en bagger' wordt in de toelichting nader onderbouwd. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan hetgeen betrokkene in de vooroverlegreactie vraagt om dit thema te onderbouwen.
f.	Het advies van het Hoogheemraadschap wordt ter harte genomen en leidt tot aanvulling van de waterparagraaf in de toelichting (paragraaf 4.8.1). 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.
g.	In het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het (gedeeltelijk) wijzigen van het perceel voor de bouw van één woning. De bestemming 'Bedrijf' blijft gehandhaafd overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Aangezien in de wijzigingsregels is opgenomen dat de helft aan bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt is ook dit gedeelte opgenomen in dit wijzigingsplan waarbij het bouwvlak van de bedrijfsgebouwen is verkleind. De bestemming 'Bedrijf' is verder overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan waardoor geen (structurele) wijzigingen worden aangebracht. Water wordt dan ook om die reden niet toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.

h.	In het moederplan zijn geen regels opgenomen omtrent de mate waarin het perceel verhard mag worden. Echter om te zorgen voor voldoende waterberging in de toekomstige situatie, wordt in de regels opgenomen dat 30% onverhard dien te blijven binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Dit percentage wordt berekend over de gronden buiten het bouwvlak. Op deze wijze is geborgd, dat wordt voorzien in voldoende waterberging.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Hogeveenseweg 47 te Nootdorp'. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt op de verbeelding opgenomen. De waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting zal op de thema's 'Waterkwantiteit', 'Oppervlaktewater', 'Afvalwater en riolering', 'Onderhoud en bagger', 'Bodem en grondwater', 'Waterkwantiteit' worden herzien. De watersleutel komt te vervallen. In de regels wordt in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen dat ten minste 30% van deze gronden, buiten het bouwvlak, onverhard blijft.

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.	KPN CO IC Engineering Reconstructie Postbus 3053 3800 DB Amersfoort	18 december 2019
2.	Dunea Postbus 756 2700 AT Zoetermeer	20 december 2019
3.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid Ministerie van Infrastructuur en Milieu Postbus 2232 3500 GE Utrecht	20 december 2019
4.	TenneT TSO B.V. Postbus 718 6800 AS Arnhem	14 januari 2020
5.	Veiligheidsregio Haaglanden Postbus 52155 2505 CD Den Haag	23 januari 2020

1.		
	Ontvangen op:	18 december 2019
	Ontvangen van:	KPN CO IC Engineering Reconstructie Postbus 3053 3800 DB Amersfoort
	Onderwerp:	Geen consequenties

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Uw plannen hebben geen consequenties voor de bestaande infrastructuur van KPN.
----	--

Reactie gemeente

a.	Onder dankzegging van de reactie van betrokkene wordt deze voor kennisgeving aangenomen.
----	--

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Hogeveenseweg 47 te Nootdorp'.

2.		
	Ontvangen op:	20 december 2019
	Ontvangen van:	Dunea Postbus 756 2700 AT Zoetermeer
	Onderwerp:	Geen op- of aanmerkingen

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	In het door u geschetste gebied liggen geen transportleidingen van Dunea, we hebben derhalve geen op- of aanmerkingen op dit plan.
----	--

Reactie gemeente

a.	Onder dankzegging van de reactie van betrokkene wordt deze voor kennisgeving aangenomen.
----	--

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Hogeveenseweg 47 te Nootdorp'.

3.		
	Ontvangen op:	20 december 2019
	Ontvangen van:	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid Ministerie van Infrastructuur en Milieu Postbus 2232 3500 GE Utrecht
	Onderwerp:	Geen aanleiding voor een reactie

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid ziet geen aanleiding om te reageren op dit plan, aangezien het geen relatie heeft met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem.
----	---

Reactie gemeente

a.	Onder dankzegging van de reactie van betrokkene wordt deze voor kennisgeving aangenomen.
----	--

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Hogeveenseweg 47 te Nootdorp'.

4.		
	Ontvangen op:	14 januari 2020
	Ontvangen van:	TenneT TSO B.V. Postbus 718 6800 AS Arnhem
	Onderwerp:	Geen bovengrondse- of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in plangebied

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.
----	--

Reactie gemeente

a.	Onder dankzegging van de reactie van betrokkene wordt deze voor kennisgeving aangenomen.
----	--

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Hogeveenseweg 47 te Nootdorp'.

5.		
	Ontvangen op:	23 januari 2020
	Ontvangen van:	Veiligheidsregio Haaglanden Postbus 52155 2505 CD Den Haag
	Onderwerp:	Geen aanvullingen

Ingediende vooroverlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	De Veiligheidsregio Haaglanden heeft kennis genomen van de paragraaf 4.5 externe veiligheid in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft hier geen aanvullingen op en zal dan ook geen nieuw advies inzake externe veiligheid uitbrengen.
----	--

Reactie gemeente

a.	Onder dankzegging van de reactie van betrokkene wordt deze voor kennisgeving aangenomen.
----	--

Conclusie

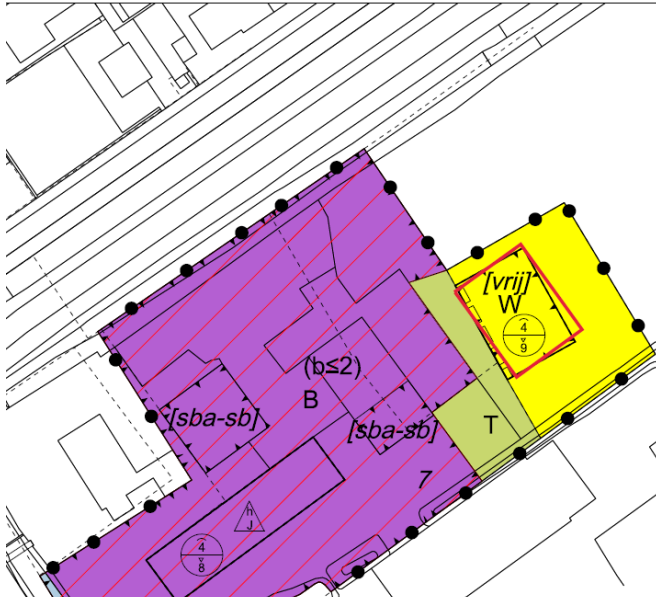
De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Hogeveenseweg 47 te Nootdorp'.

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						
17 e.v.	Paragraaf 4.5, <i>Externe veiligheid</i>	Ondanks dat de Veiligheidsregio Haaglanden inhoudelijk geen reactie heeft gegeven op het ontwerpwijzigingsplan wordt deze paragraaf wel aangevuld.	Ambtshalve wijziging			
31 e.v.	Paragraaf 4.8, <i>Water</i>	De waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting zal op de thema's 'Waterkwantiteit', 'Oppervlaktewater', 'Afvalwater en riolering', 'Onderhoud en bagger', 'Bodem en grondwater', 'Waterkwantiteit' worden herzien.	Zienswijze 1			
35	Paragraaf 4.8, <i>thema oppervlaktewater</i>	Aanvrager is in contact getreden met het HHD en hierdoor dient het wijzigingsplan voor het thema oppervlakte volledig te worden vervangen door: <u>Oppervlaktewater</u> Het totale plangebied heeft een grootte van circa 4.992 m². In de toekomstige situatie wordt de bestemming van circa 1.005 m² gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en 'Tuin' waarbij een bouwvlak van 234 m² is opgenomen. Met de initiatienemer is afgesproken dat circa 245 m² bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt, voorafgaande aan de bouw van de woning. De toekomstige woning heeft een oppervlakte van circa 195 m². Voor het parkeren op eigen terrein wordt 25 m² aan verharding voorzien. Daarnaast heeft initiatiefnemer aangegeven dat het de verwachting is dat circa 70 m² bestaande verharding zal worden verwijderd en maximaal circa 70 m² zal worden verhard ten behoeve van looppad en terras. De totale hoeveelheid aan verharding binnen het totale plangebied neemt in de nieuwe situatie zodanig weinig toe of wordt zelfs minder, zodat watercompensatie niet benodigd is. Om het waterbergend vermogen planologisch te verbeteren is met initiatiefnemer afgesproken dat tenminste 30% van het perceeloppervlak buiten het bouwvlak, binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' gezamenlijk onverhard zal blijven. Dit is als zodanig in de regels opgenomen. <table><tr><td></td><td>Huidige situatie</td><td>Toekomstige situatie</td></tr></table>		Huidige situatie	Toekomstige situatie	Zienswijze 1
	Huidige situatie	Toekomstige situatie				

		<table><tr><td>Hooiberg</td><td>170 m²</td><td>0 m²</td></tr><tr><td>Werktuigloods</td><td>225 m²</td><td>150 m²</td></tr><tr><td>Stal</td><td>310 m²</td><td>310 m²</td></tr><tr><td>Woning</td><td></td><td>195 m²</td></tr><tr><td>Parkeren</td><td></td><td>25 m²</td></tr><tr><td>Te verwijderen (aanname)</td><td></td><td>-70 m²</td></tr><tr><td>Terras/looppad (aanname)</td><td></td><td>70 m²</td></tr><tr><td>Totaal:</td><td>705 m²</td><td>680 m²</td></tr></table>	Hooiberg	170 m ²	0 m ²	Werktuigloods	225 m ²	150 m ²	Stal	310 m ²	310 m ²	Woning		195 m ²	Parkeren		25 m ²	Te verwijderen (aanname)		-70 m ²	Terras/looppad (aanname)		70 m ²	Totaal:	705 m²	680 m²	
Hooiberg	170 m ²	0 m ²																									
Werktuigloods	225 m ²	150 m ²																									
Stal	310 m ²	310 m ²																									
Woning		195 m ²																									
Parkeren		25 m ²																									
Te verwijderen (aanname)		-70 m ²																									
Terras/looppad (aanname)		70 m ²																									
Totaal:	705 m²	680 m²																									
40 e.v.	Paragraaf 6.2, <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	De paragraaf die ziet op de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangevuld. Tevens wordt deze nota van beantwoording als bijlage bij de toelichting toegevoegd.	Ambtshalve wijziging																								
	Bijlage 2 Archeologische onderzoek	Abusievelijk is een concept van het archeologisch onderzoek opgenomen bij het ontwerpwijzigingsplan. De definitieve versie wordt alsnog toegevoegd.	Ambtshalve wijziging																								
	Bijlage 4 Watersleutel	Komt te vervallen	Zienswijze 1																								
Regels																											
	Begrippen toevoegen	Voor de volledigheid worden de volgende begrippen opgenomen: afhankelijke woonruimte, Bevi-inrichting, bouwvlak, dakkapel, horecabedrijf, maatschappelijke voorzieningen, onderkomen, overig bouwwerk, verbeelding en wonen.	Ambtshalve wijziging																								
	Parkeren	Het toestaan van parkeren wordt opgenomen in de bestemming ‘Tuin’ en ‘Wonen’ zodat bij de eigen woning geparkeerd kan worden.	Ambtshalve wijziging																								
	Artikel 4, <i>Tuin</i>	In de regels wordt opgenomen dat ten minste 30% van het perceeloppervlak buiten het bouwvlak, binnen de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ gezamenlijk onverhard dient te blijven.	Zienswijze 1																								
	Artikel 6, <i>Wonen</i>	De bestemming ‘Wonen’ wordt zo veel mogelijk overgenomen vanuit het bestemmingsplan ‘s-Gravenhout, Geerweg en omgeving’.	Ambtshalve wijziging																								
	Artikel 6, <i>Wonen</i>	In de regels wordt opgenomen dat ten minste 30% van het perceeloppervlak buiten het bouwvlak, binnen de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ gezamenlijk onverhard dient te blijven.	Zienswijze 1																								
Verbeelding																											
	Tuin	De bestemming ‘Tuin’ dient 1 meter achter de gevellijn te worden opgenomen.	Ambtshalve wijziging																								
	Bouwvlak	Op verzoek van de aanvrager wordt het bouwvlak iets gedraaid overeenkomstig onderstaande afbeelding	Ambtshalve wijziging																								

		
Dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'	Abusievelijk is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' niet opgenomen op de verbeelding. Dit wordt bij de vaststelling van het wijzigingsplan alsnog toegevoegd.	Zienswijze 1