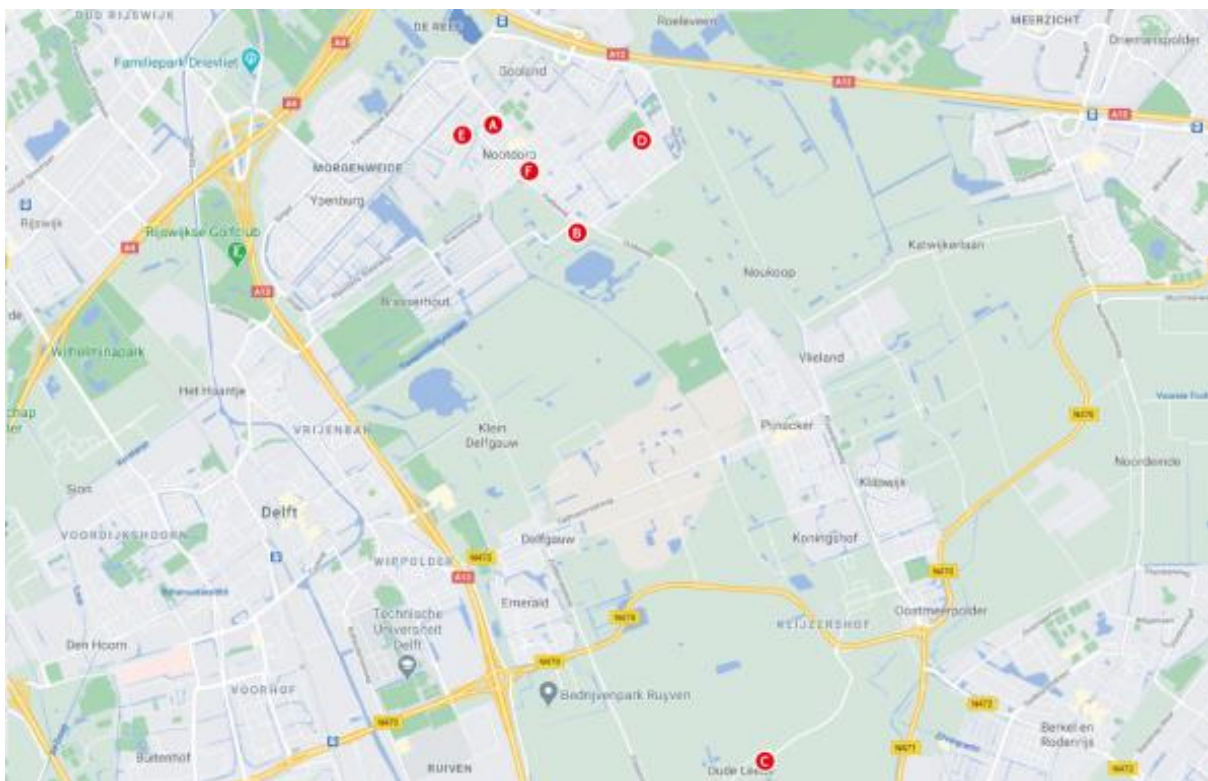


Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2021/2022'



Inleiding

Het bestemmingsplan 'Verzamelplan 2021/2022' is opgesteld ten behoeve van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen waaraan het gemeentebestuur medewerking wenst te verlenen. De locaties van deze ontwikkelingen liggen verspreid over het gemeentelijk grondgebied. Het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2021/2022' heeft betrekking op:

- A. Veenweg 10-12 (Nootdorp): bouwen woning;
- B. Oudeweg 62 (Nootdorp): Uitbreiden hippisch centrum;
- C. Oude Leedeweg 75 (Pijnacker): vergroten woonbestemming;
- D. Laan van 's-Gravenhout naast nr. 15 (Nootdorp): bouwen twee woningen;
- E. Eeldedreef naast nr. 4 (Nootdorp): correctie bouwvlak woning; en
- F. Dorpsstraat 24-26 (Nootdorp): herstel fout bestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Van die mogelijkheid hebben twee (rechts)personen gebruik gemaakt. Die zienswijzen zijn in dit document samengevat en voorzien van een beantwoording. Met de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad tevens op de ingediende zienswijzen. Van de mogelijkheid een toelichting te geven op de ingediende zienswijzen heeft niemand gebruik gemaakt. Wie het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad kan tegen het besluit in beroep gaan. Verderop in deze nota wordt daarover meer uitleg gegeven.

ZIENSWIJZEN

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Reactie:

Het provinciebestuur is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hetgeen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg naar voren is gebracht en verlangt aanpassing op de volgende punten:

1. Molenbiotoop in relatie tot Oudeweg 62
 - a. Artikel 15.2.2 maakt het mogelijk om af te wijken indien geen 'onevenredige vermindering' plaatsvindt van de windvang van bij de molenbiotoop behorende molen. In lid b is verder aangegeven dat hierover schriftelijke advies moet worden ingewonnen bij de provincie Zuid-Holland. Dit is te vrijblijvend, omdat het advies niet opgevolgd hoeft te worden. Er dient vooraf duidelijk te zijn of iets past binnen artikel 6.25 van de omgevingsverordening. Verzocht wordt deze afwijkingsmogelijkheid daarom te schrappen uit het bestemmingsplan.
 - b. Artikel 16 maakt het mogelijk om voorbij te gaan aan de molenbiotoopregels voor de bouw van geluidwerende voorzieningen. Dat is onwenselijk. Verzocht wordt deze bepaling te schrappen.
 - c. In het algemeen twijfelt het provinciebestuur aan de mogelijkheden de uitbreidingswensen te realiseren gelet op de hoogtebeperkingen.
2. Bij het voorontwerpbestemmingsplan is verzocht om medewerking aan het aanpassen van de begrenzing van het glastuinbouwgebied (artikel 6.15 van de omgevingsverordening). Bij nader inzien heeft het de voorkeur van het provinciebestuur om hiervoor artikel 6.34 van de omgevingsverordening te gebruiken, de algemene mogelijkheid voor maatwerk. In de toelichting kan aangegeven worden dat na overleg met de provincie gebruik wordt gemaakt van deze maatwerkregeling.
3. Verzocht wordt een motivering op te nemen conform het nieuwe artikel 6.50 van de omgevingsverordening over 'Risico's van klimaatverandering'.

Beantwoording:

1. Ten aanzien van de molenbiotoop in relatie Oudeweg 62 willen wij het volgende opmerken.
 - a. De instandhouding van voldoende vrije windvang voor de molen en de betekenis van de molen in het landschap staat niet ter discussie. Om die reden wordt aan de bouwregels die betrekking hebben op de bouwhoogten toegevoegd dat die hoogten gelden met inachtneming van artikel 15.2.1. Op die manier wordt – wellicht ten overvloede – onomwonden vastgelegd dat de hoofdregel voor de bouwhoogte van bouwwerken is gelegen in de molenbiotoop. Echter, evenals in de omgevingsverordening is opgenomen, wensen wij de mogelijkheid te hebben daarvan, gemotiveerd, onderbouwd en niet lichtvaardig af te kunnen wijken. Derhalve handhaven wij de afwijkingsmogelijkheid die in artikel 15.2.2 was opgenomen in aangepaste vorm, die overigens recht doet aan de doelstellingen van de omgevingsverordening. De aangepaste tekst van de regeling is in bijlage A opgenomen bij deze nota.

- b. Deze regel betreft een standaardregel die wij hanteren bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Tegen het schrappen van deze regel in dit bestemmingsplan bestaat evenwel geen bezwaar.
 - c. Ook binnen de hoogtebeperkingen die de hoofdregel van de molenbiotoop met zich meebrengt, is het de initiatiefnemer mogelijk uit te breiden. De keuze daarvoor ligt evenwel bij de initiatiefnemer als ondernemer.
2. In de plandoelichting zal worden opgenomen dat na overleg met de provincie gebruik wordt gemaakt van de maatwerkregeling als bedoeld in artikel 6.34 van de omgevingsverordening.
 3. Conform het nieuwe artikel 6.50 van de omgevingsverordening over 'Risico's van klimaatverandering' zal een passage over dat onderwerp opgenomen worden.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. XXX

Reactie:

Indieners verzoeken het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

1. Molenbiotoop

In de regels is opgenomen dat de hoogte binnen de molenbiotoop niet meer mag bedragen dan:

- a. binnen een afstand van 100 m uit de molen, niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen, niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Dit is een standaardregeling (de 1/100-regel) rondom een molen. Het nieuwe bedrijfsgebouw (binnenhal en stallen) zal komen te liggen op een afstand van circa 180 meter van het middelpunt van de molen. De maximale hoogte van het nieuwe bedrijfsgebouw mag dan dus niet meer bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande wiek + 1,8 meter. De onderste punt van de verticaal staande wiek is 3,58 meter van de grond, dus dan zou de hal maar 5,38 meter hoog mogen worden. Het maaiveld ter plaatse van de beoogde bouwlocatie van de rijhal ligt ruim 2,36 meter lager dan het maaiveld ter plaatse van de molen. Dat brengt de totale bouwhoogte op circa 7,74 meter. Indieners motiveren waarom een bouwhoogte van circa 11 meter wenselijk is. Zij merken daarbij op dat aan de zijde van het stedelijk gebied een andere regeling geldt voor de molenbiotoop, namelijk de 1/30 regel. Het toepassen van die regel in het voorliggende bestemmingsplan zou voor de initiatiefnemers aanzienlijke voordelen hebben. Ook merken indieners – terecht – op dat voor de locatie van de manege en thans nog omliggende glastuinbouwbedrijvigheid helemaal geen molenbiotoopregels gelden. Door die nu wél op te nemen, worden zij onevenredig benadeeld. Verzocht wordt de molenbiotoopregels te wijzigen in de regels die gelden voor het stedelijk gebied (1/30-regel).

2. Medische voorzieningen en kinderopvang

Binnen de bestemming 'Sport' zijn medische voorzieningen en kinderopvang toegestaan. Indieners geven aan dat de initiatiefnemers niet van plan zijn deze functies te realiseren en verzoeken deze

gebruiksvormen te schrappen. Wél is het de bedoeling dat in het kader van zorg mensen mee kunnen komen helpen op de locatie als dagbestedingsactiviteit en heeft de manege een educatieve functie vanwege een samenwerking met het agrarisch onderwijs. Ook is er jaarlijks een ponykamp.

3. Bouwvlak

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlakken geven te weinig flexibiliteit aan initiatiefnemers. Hierover is ambtelijk contact geweest. Dat heeft geleid tot een aangepast voorstel (opgenomen in de zienswijze) dat enerzijds aan initiatiefnemers voldoende flexibiliteit biedt en anderzijds geen belemmeringen oplevert wanneer de gemeente het omliggende gebied zal transformeren naar een nieuw woongebied.

4. Ondergeschikte horeca

Momenteel beschikt de manege over een vergunning voor 210 m² aan horeca. In de regeling die ambtelijk is voorgesteld, is sprake van een kantine én ten hoogste 50 m² aan horeca. Indieners wensen een totale oppervlakte van 350 m² aan kantine en/of horeca. Deze functies zijn bedoeld als onderdeel van de manege. De manege zal in de toekomst ook gaan fungeren als TOP-punt, Toeristisch Overstap Punt en Natuurpoort. Hoewel primair bedoeld voor gebruikers van de manege, zullen ook passanten van deze voorziening gebruik kunnen maken.

5. Juridische borging educatieve en sociale functies

De manege combineert sport en ontspanning met educatieve, sociale en maatschappelijke functies, bijvoorbeeld als professioneel opleidingsbedrijf voor BBL- en BOL-leerlingen voor maatschappelijke stages, begeleiding van WIA-herintreders en cliënten die via de reclassering een taakstraf uit moeten voeren en ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten. Indieners verzoeken dergelijke educatieve en maatschappelijke functie juridisch te borgen in de planregels, uiteraard als ondergeschikte functies bij de manege.

6. Oppervlakte gebouwen

Tijdens een ambtelijk overleg met de initiatiefnemers heeft de gemeente enerzijds aangegeven het belangrijk te vinden dan de initiatiefnemers voldoende ruimte krijgen om te ondernemen en hun bedrijf ook op langere termijn toekomstbestendig te maken. Anderzijds heeft de gemeente voorgesteld om het aantal vierkante meters aan bebouwing binnen het bouwvlak wel goed juridisch vast te leggen, zodat de manege geen noemenswaardige belemmeringen zal geven voor het omliggende gebied. Het ambtelijk voorstel daartoe behoeft volgens indieners enige aanpassing.

De opsplitsing in 'paardenboxen' en 'stallen, rijhal, binnenpiste (met bijbehorende voorzieningen)' kan verwarrend zijn, omdat de paardenboxen ook in hetzelfde gebouw als de binnenpiste/rijhal gerealiseerd zullen worden. Bovendien is het aantal genoemde vierkante meters voor de paardenboxen, stallen, rijhal, binnenpiste (met bijbehorende voorzieningen) niet toereikend. De oppervlakte van het nieuwe gebouw waarbinnen paardenboxen, binnenpistes, horeca en opslag zal worden gerealiseerd, zal al een oppervlakte van circa 5.400 m² hebben. Het bestaande, te behouden gebouw heeft daarbij een oppervlakte van 1.860 m² en de overige te realiseren paardenboxen zullen nog een oppervlakte van circa 1.600 m² hebben. Derhalve wordt verzocht geen splitsing te maken in 'paardenboxen' en 'stallen, rijhal, binnenpiste (met bijbehorende voorziening)', maar om deze bebouwing samen te voegen. Voorts verzoeken indieners de maximaal toegestane oppervlakte voor deze bebouwing te stellen op 10.000 m² in plaats van 8.000 m² (3.000 m² + 5.000 m²). De oppervlakte aan overige bedrijfsgebouwen kan dan naar beneden bijgesteld worden (1.500 m²).

7. Water

In artikel 5.2.2 lid m van de regels van het plan is nog niet opgenomen wat de omvang van de waterberging dient te zijn ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Beantwoording:

1. De constatering van indieners dat in het vigerende bestemmingsplan geen regels voor bescherming van de molenbiotoop zijn opgenomen, is correct. Dat eigenaren van gronden in het gebied, onder wie de initiatiefnemers van het uitbreidingsplan voor de manege, mogelijk in een nadeliger positie komen nu in het voorliggende bestemmingsplan wél molenbiotoopregels worden opgenomen, kan niet worden ontkend. Het opnemen van deze regels maakt het realiseren van de uitbreidingsplannen evenwel niet onmogelijk. Daarbij moet aangetekend worden dat het niet opnemen van de molenbiotoopregels in het verleden als een vergissing gekwalificeerd moet worden. Volgens vaste jurisprudentie betekent dat niet dat dergelijke vergissingen moeten worden herhaald of dat die niet zouden mogen worden gecorrigeerd. Een correctie viel – gelet op hetgeen omtrent molenbiotopen is opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland en waaraan ruimtelijke plannen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp dienen te voldoen – vroeg of laat te verwachten. De omgevingsverordening van de provincie staat het ons niet toe de 1/30-regel toe te passen in plaats van de 1/100-regel, omdat de locatie Oudeweg 62 (nog) niet gelegen is binnen het stedelijk gebied en de provincie niet vooruit wil lopen op een transformatie naar een woongebied in de toekomst. Wél zijn wij voorstander van een afwijkingmogelijkheid. Graag verwijzen wij naar hetgeen daarover bij zienswijze 1 is opgemerkt.
2. De mogelijkheid van medische voorzieningen en kinderopvang komt voort uit de standaardregels die de gemeente hanteert bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Nu de initiatiefnemers aangeven daarvan geen gebruik te willen maken, is er uiteraard niets op tegen deze mogelijkheden in dit geval te laten vervallen. Wél zullen de educatieve functie en de dagbestedingsfunctie opgenomen worden binnen de bestemmingsomschrijving. Het ponykamp kan – zoals gebruikelijk – vergund worden via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en hoeft niet in het bestemmingsplan geborgd te worden.
3. Het is correct dat indieners over onder andere de bouwvlakken reeds contact met de gemeente hebben gehad. Mede daaruit is de regeling voortgekomen die als bijlage A bij deze nota is gevoegd. Het bestemmingsplan zal aldus gewijzigd worden vastgesteld.
4. Hoewel in de voorgestelde regeling én in het ontwerpbestemmingsplan de oppervlakte van de kantine niet was beperkt, kan met het verzoek van indieners worden ingestemd. De gezamenlijke oppervlakte van de kantine en het horecabedrijf wordt beperkt op ten hoogste 350 m² als onderdeel van de totale bedrijfsvoering van de manege.
5. Zoals reeds onder punt 2. is opgemerkt zullen de dagbestedingsfuncties en de educatieve functies aan de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd. Dat geldt ook voor de sociale functies, zoals de begeleiding van herintreders en cliënten van de reclassering.
6. Het uitgangspunt is altijd geweest het door initiatiefnemers gewenste uitbreidingsplan mogelijk te maken. De splitsing in 'paardenboxen' en 'stallen, rijhal, binnenpiste (met bijbehorende voorziening)' komt voort uit de voor deze gebouwsoorten toegestane goot- en bouwhoogten en daarmee de invloed die deze onderdelen hebben op de omgeving en de beleving vanuit het omliggende gebied. Met het verzoek van indieners kan daarom niet worden ingestemd. Om problemen bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning te voorkomen, wordt wél onderkend dat paardenboxen ook in het gebouw waarin de stallen en de binnenpiste zijn gesitueerd mogelijk moeten worden gemaakt. De regeling wordt daarop aangepast. Met de door indieners voorgestelde andere

verdeling van de oppervlakten kan worden ingestemd met dien verstande dat het in artikel 5.2.1 onder a. vermelde maximumoppervlak niet mag worden overschreden.

7. In de planregels wordt een regeling m.b.t. het waterbergend vermogen opgenomen (zie bijlage A).

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

CONCLUSIE EN VERVOLGPROCEDURE

De ingediende zienswijzen geven aanleiding wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voorts is een aantal andere ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken. Alle wijzigingen staan beschreven in de staat van wijzigingen.

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan kan het provinciebestuur nog een oordeel geven over het bestemmingsplan. Indien het provinciebestuur geen gebruikmaakt van de hem toekomende bevoegdheid, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kan beroep ingesteld worden tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht wordt een voorlopige voorziening te treffen.

Zij die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen in ieder geval tegen de vaststelling van het plan door de gemeenteraad beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts kunnen zij die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, alsmede eenieder voor zover het wijzigingen betreft die door de gemeenteraad bij de vaststelling zijn aangebracht, beroep instellen.

Aan het instellen van beroep en eventueel het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie daarover is verkrijgbaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of via www.raadvanstate.nl.

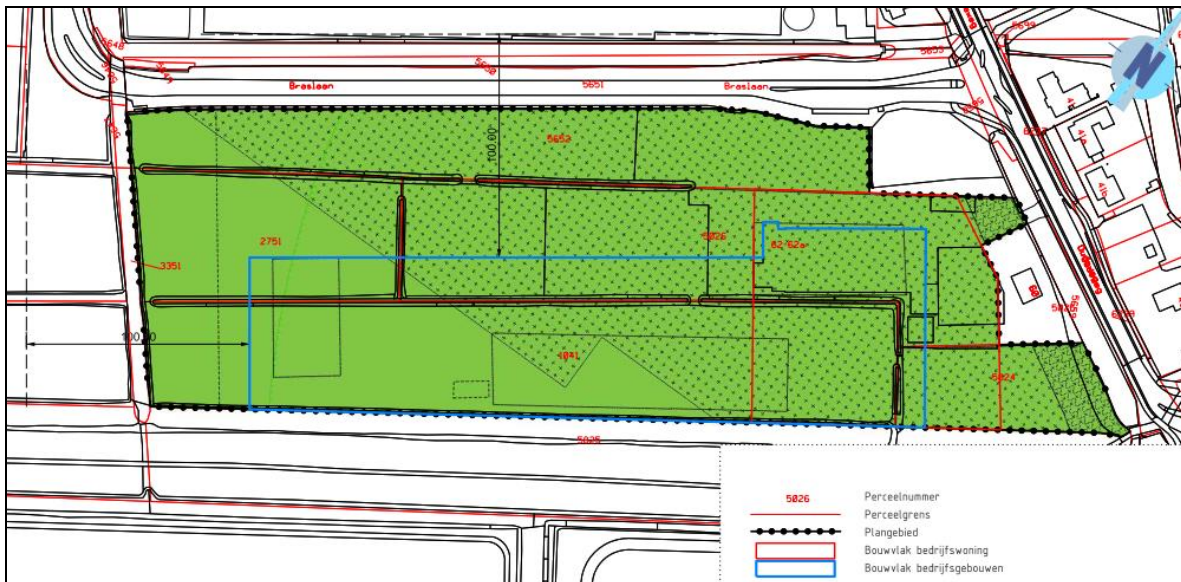
STAAT VAN WIJZIGINGEN

betreft	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000210132-4001	Ambtshalve wijziging
Waterparagraaf	De tekst van paragraaf 5.9 (waterparagraaf) wordt aangevuld met de notitie van XXX (bijlage B bij deze nota). Tevens wordt de watersleutel toegevoegd en wordt de hoeveelheid te realiseren en in stand te houden waterberging in de tekst verwerkt.	Ambtshalve wijziging (in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland)
Maatwerkregeling beleid provincie	In de plantoelichting wordt opgenomen dat na overleg met de provincie gebruik wordt gemaakt van de maatwerkregeling als bedoeld in artikel 6.34 van de omgevingsverordening.	Zienswijze 1
Toevoegen passage risico's van klimaatverandering	Conform het nieuwe artikel 6.50 van de omgevingsverordening over 'Risico's van klimaatverandering' wordt een passage over dat onderwerp opgenomen in de plantoelichting.	Zienswijze 1
Toevoegen uitkomst zienswijzenprocedure	In de toelichting wordt in paragraaf 6.3 verwezen naar deze nota die als bijlage bij de plantoelichting als onderdeel van de gewijzigde vaststelling wordt opgenomen.	Ambtshalve wijziging
Opnemen verslag welstandscommissie	Ter voldoening aan de toezegging van wethouder Jense aan de raad (kenmerk T.2021.23) wordt het verslag van de welstandscommissie over de woningen aan de Laan van 's-Gravenhout als bijlage van de plantoelichting opgenomen. De tekst is als bijlage C bij deze nota gevoegd.	Ambtshalve wijziging
Opnemen bodemonderzoek	Het bodemonderzoek voor het perceel Oude Leedeweg 75 wordt als bijlage van de plantoelichting opgenomen. In de toelichting zelf wordt daarnaar verwezen.	Ambtshalve wijziging
Regels		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000210132-4001	Ambtshalve wijziging
Artikel 5 en artikel 15.2	De planregels worden aangepast conform bijlage A bij deze nota. Dit betreft de bestemming 'Sport' (artikel 5) en de bestemming 'vrijwaringszone – molenbiotoop' (artikel 15.2)	Zienswijzen 1+2 en ambtshalve wijziging
Artikel 16	Artikel 16 sub b. wordt geschrapt met het oog op de molenbiotoopregels.	Zienswijze 1

Bijlage 1	Bijlage 1 bij de planregels komt te vervallen, omdat de categorisering van horecabedrijven is opgenomen in artikel 1.33 van de planregels.	Ambtshalve wijziging
Nieuwe Nota parkeernormen	Bijlage 2 bij de planregels (Nota parkeernormen) wordt na vernummering bijlage 1 en vervangen door de nieuwe Nota parkeernormen.	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000210132-4001	Ambtshalve wijziging
Locatie Oudeweg 62	Voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning op de locatie Oudeweg 62 worden bouwvlakken (functieaanduidingen) opgenomen conform bijlage A bij deze nota.	Zienswijze 2 en ambtshalve wijziging

Bijlage A – Regelingen Oudeweg 62 en Molenbiotoop

Bestemming Oudeweg 62



Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten in de vorm van een manege;
- b. aan de bedrijfsvoering van de manege verbonden educatieve en sociale functies, zoals het begeleiden van leerlingen van (beroeps)opleidingen en de begeleiding van herintreders en cliënten van de reclassering;
- c. wonen in de vorm van ten hoogste één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³;
- d. een kantine en een horecabedrijf als bedoeld in artikel 1.33 uit ten hoogste categorie 1 als onderdeel van de totale bedrijfsvoering van de manege met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 350 m².
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Sport - mestplaat': tevens een mestplaat;
- f. bij deze bestemming behorende overige voorzieningen, zoals kantines, kleedruimten, kantoorruimten, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, stapmolens, paardenboxen, paddocks, groen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, met een maximum oppervlak van 11.060 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximale inhoud van 750 m³;
- c. bergingen en fietsenstallingen; en
- d. andere bouwwerken, zoals palen, hekken, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties, bruggen, duikers, erf- of perceelafscheidings, parkeervoorzieningen, stapmolens, paardenboxen en paddocks.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de afstand van bedrijfsgebouwen tot enige bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' niet minder dan 7 m bedragen;
- d. de oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag – onverminderd het bepaalde in artikel 15.2.1 – ten hoogste zoveel bedragen als in onderstaande tabel is weergegeven met dien verstande dat het in lid 5.2.1, onder a vermelde gezamenlijk maximum niet mag worden overschreden:

	<i>gebouwen</i>	<i>max. oppervlakte</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
a.	Solitaire paardenboxen	10.000 m ²	4 m	4 m
b.	Bedrijfsgebouw met daarin stallen, rijhal, binnenpiste, paardenboxen, opslagruimten (met bijbehorende voorzieningen)	(gezamenlijk van a. + b.)	6 m	11 m
c.	Overige bedrijfsgebouwen	1.500 m ²	6 m	6 m

- e. de gezamenlijke inhoud van een bedrijfswoning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen;

- f. de voorgevel dan wel de meest prominente gevel van de bedrijfswoning dient georiënteerd te worden op de Oudeweg;
- g. de bedrijfswoning dient te worden gesitueerd of in dezelfde richting als de bedrijfsgebouwen of met de voorgevel evenwijdig aan de Oudeweg;
- h. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende omgevingsvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, onverminderd het bepaalde onder e;
- j. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen als bedoeld in sublid 5.2.1, onder a mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- k. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>Bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
luifels, vlaggen- en andere masten	12 m
erf- of perceelafscheidings	3 m
overige andere bouwwerken	8 m

- j. bergingen en fietsenstallingen mogen buiten bouwvlakken worden gebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' is geen bebouwing toegestaan;
- l. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien betreffende de daarbij behorende parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de parkeernormen als aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Nota parkeernormen;
- m. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen – al dan niet in combinatie met het aanleggen van verhardingen – wordt slechts verleend, indien de aanleg en instandhouding van voldoende waterbergend vermogen in de vorm van 1.813 m² oppervlaktewater of een andere waterbergende voorziening van 555 m³ of een combinatie daarvan wordt gerealiseerd, is gewaarborgd ingeval de maximale uitbreidingsmogelijkheden worden benut; indien een deel van die mogelijkheden wordt benut, dient het waterbergend vermogen naar rato te worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- n. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien is gebleken dat met de ingebruikname van de gebouwen voldaan wordt aan de op het moment van het aanvragen van de vergunning geldende regels omtrent stikstofemissie, welke voortvloeien uit de Wet natuurbescherming of diens opvolger.

15.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

15.2.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden met betrekking tot de bouw van bouwwerken de volgende voorwaarden:

- a. binnen 100 m tot de betreffende molen, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.
- b. Tussen 100 en 400 m tot de betreffende molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan:
 1. $1/100$ van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen, plus:
 2. de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.

15.2.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, tot de in de tabel onder 5.2.2 onder d. aangegeven maxima, indien:
 1. binnen de molenbiotoop de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 2. uit onderzoek is gebleken dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet onevenredig worden aangetast.
- b. Alvorens ontheffing te verlenen wordt vooraf door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de provincie Zuid-Holland en bij de beheerder van de molen.

15.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 15.2.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;

2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 15.2.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
 3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 15.2.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.
- b. Het in lid 15.2.3 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud dan wel het normale gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde omgevingsvergunning.
- c. De in lid 15.2.3 onder a genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Bijlage B – Aanvullingen waterparagraaf onderdeel Oudeweg 62

Algemeen

In het plan is opgenomen dat compensatie van de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de vorm van een retentievoorziening (waterberging). In overleg waterschap 'Hoogheemraadschap van Delfland' is de watersleutel gespecificeerd en geactualiseerd. In combinatie met compensatie voor het (gedeeltelijk) dempen van een sloot ontstaat een opgave van 1.986 m². Deze opgave dient te worden gecompenseerd in oppervlaktewater.

In overleg met waterschap 'Hoogheemraadschap van Delfland' zijn twee locaties uitgekozen voor de compensatie. De eerste locatie betreft de hoek in de bocht van de Braslaan aan de westzijde van het plangebied. Hier zal het oppervlaktewater worden vergroot met 1.060 m². De tweede locatie betreft een watergang in een perceel ten noordwesten van het plangebied. Deze watergang is gelegen in hetzelfde peilgebied waardoor compensatie hier tevens is toegestaan. De aanwezige watergang wordt verbreedt zodat de overige 926 m² wordt gecompenseerd.

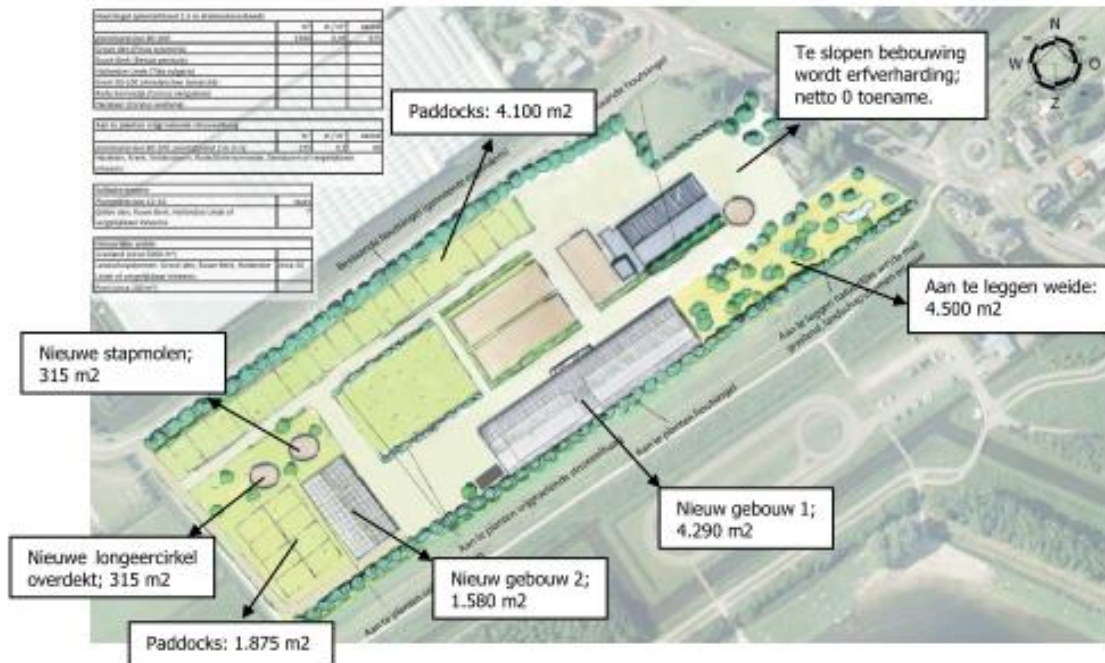
Om te waarborgen dat de opgave daadwerkelijk wordt gecompenseerd dient een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels. De vernieuwde watersleutel is toegevoegd in bijlage 1.

Per onderdeel

1. Er worden geen ondergrondse constructies gemaakt. De aanwezige functie wijzigt niet, er wordt slechts een manege uitgebreid.
2. De watersleutel is aangepast en opgenomen in bijlage 1. Onderstaand wordt e.e.a. verduidelijkt in tabelvorm en aan de hand van de situatietekening. Uit de watersleutel blijkt dat er een opgave is van 1.813 m² oppervlaktewater of 554,7 m³ waterberging. In de regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen om deze opgave te borgen.

Tabel 1: Overzicht verharding

Huidig		Beoogd	
<u>Onverhard</u>	<u>Verhard</u>	<u>Onverhard</u>	<u>Verhard</u>
315		315	
315			315
1.875		1875	
1.580			1.580
4.100		4.100	
4.290			4.290
4.500		4.500	
16.975 m²		10.790 m²	6.185 m²



Afbeelding 1: Overzicht (nieuwe) verharding

Naast de opgave conform de watersleutel volgt ook nog een opgave voor het dempen van een sloot. In onderstaande afbeelding is de te dempen sloot aangegeven. Het te dempen gedeelte is ca. 86,5m lang en 2m breed, wat een oppervlakte van 173 m² betreft. Deze oppervlakte dient direct te worden gecompenseerd in oppervlaktewater. Derhalve betreft de totale opgave 1.813 m² + 173 m² = 1.986 m². Doordat de sloot gedeeltelijk wordt dichtgelegd is de kans op stilstaand water groter. Derhalve wordt overwogen een duiker te plaatsen zoals in onderstaande afbeelding is aangegeven om het water stromende te houden.



Afbeelding 2: Te dempen sloot

- Er wordt gekozen voor compensatie in oppervlaktewater. Het hemelwater dat valt op verharding binnen het plangebied zal worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewater.

De watergang aan de westzijde van het plangebied wordt vergroot met 1.060 m². Het betreft de hoek in de bocht van de Braslaan. In onderstaande afbeelding is weergegeven hoe wordt gecompenseerd in het oppervlaktewater.



Afbeelding 3: Visualisatie compensatie oppervlaktewater deel I

De overige 926 m² (1.986 m² – 1.060 m²) wordt gecompenseerd in een ander perceel. Een perceel ten noordwesten van het plangebied is tevens in eigendom van de initiatiefnemers (sectie C nummer 5783). Dit perceel is gelegen in hetzelfde peilgebied als het plangebied, waardoor de compensatie hier ook plaats mag vinden. De overige 926 m² zal plaatsvinden aan de watergang zoals is aangegeven op onderstaande afbeelding met de gele lijnen. Deze watergang is in totaal 483 meter lang, waardoor deze met 1,92 meter verbreed moet worden. Derhalve wordt in totaal voldoende gecompenseerd in het oppervlaktewater.



Afbeelding 4: Perceel compensatie oppervlaktewater deel II



Afbeelding 5: Visualisatie compensatie oppervlaktewater deel II

**De geel gearceerde watergangen worden met 1,92m verbreed. De blauw gearceerde watergang is bestaand en de rood gearceerde lijnen zijn de duikers waarmee de genoemde watergangen in verbinding staan met het waterstelsel.*

4. Thema veiligheid en waterkeringen:

- a. Het zomerpeil ter plaatse van de locatie bedraagt -4,9 boven NAP. Het winterpeil ter plaatse van de locatie bedraagt -5,0 boven NAP. De locatie zelf is gelegen tussen ca. -4,2 en -4,5 boven NAP. Het is een optie het plangebied op te hogen. De initiatiefnemer is zich bewust van dit aandachtspunt.
- b. Het thema veiligheid en waterkering wordt aangevuld met: "Voor de werkzaamheden die uitgevoerd worden en werken die aangelegd worden binnen de zonering van de waterkering, is over het algemeen een watervergunning nodig. De definitieve uitwerking moet daarbij aan de criteria voldoen, die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt, en wordt nader met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd."

Uitwerking duikers



Afbeelding 6: Visualisatie compensatie oppervlaktewater deel II



Afbeelding 7: foto 1 conform afbeelding 6



Afbeelding 8: foto 2 conform afbeelding 6

In voorgaande afbeeldingen is de situering opgenomen ter plaatse van de 'blauwe' watergang en duikers. In foto 1 is een duiker te zien met een diameter van 50cm. In foto 2 is de 'blauwe' watergang te zien welke gaat richting de tweede duiker. Van de tweede duiker is geen foto beschikbaar.

De 'blauwe' watergang heeft een breedte van ca. 1 meter en een diepte van ca. 2 meter. Derhalve is voldoende capaciteit aanwezig om het water af te laten stromen.

Bijlage 1

Watersleutel 13-12-2021

Watersleutel

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.

Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

13-12-2021

15 73 0 0 43

Oudeweg 62 Nootdorp
Bestemmingsplan

Watersysteem

polder/boezem
gemaalcapaciteit mm/etmaal
peilgebied [kaart](#)

Polder van Nootdorp
23.6

GPG2014PVN I

Oppervlakteverdeling plangebied

			HUIDIG	TOEKOMSTIG
<u>Stedelijk</u>				
	verhard infrastr./bebouwing	m ²	0	6185
	onverhard stedelijk	m ²	0	0
<u>Agrarisch glas/buinbouw</u>				
	verhard glasgebied	m ²	0	0
	onverhard glasgebied	m ²	0	0
<u>Agrarisch gras, akkerbouw, natuur</u>				
	verhard landelijk	m ²	0	0
	onverhard landelijk	m ²	16975	10790
<u>Water</u>				
	huidig aanwezig water	m ²	0	0
<u>Totaal</u>				
	oppervlakte plangebied	m ²	16975	16975

Gebiedskenmerken

			HUIDIG	TOEKOMSTIG
	gemiddeld maaiveld	NAP m	-4.00	-4.00
	maatgevend peil	NAP m	-4.8	-4.8
	gemiddelde drooglegging	m	0.8	0.8

Oppervlaktewater in m²

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra te realiseren</u>	1813	1365	448
huidig aanwezig	0	0	
<u>totaal te realiseren</u>	1813	1365	448
andeel plangebied	10.7%	8.0%	2.6%

Waterberging in m³

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra te realiseren</u>	554.7	391.0	163.6

Bijlage C

Tekst welstandadvies woningen naast Laan van 's-Gravenhout 15

Dossier 21-0392:

Welstand 30-06-2021

Conclusie: **akkoord** (niet strijdig met redelijke eisen van welstand)

Toelichting: Plan is eerder in vooroverleg besproken

Welstand 21-04-2021

Conclusie: **aanhouden**

Toelichting: naastgelegen woning van plan nr. 1

Motivering: Voorgelegde woning is gelegen naast de woning van nr. 1.

De commissie merkt op, dat op deze locaties de stedenbouwkundige randvoorwaarden zodanig zijn opgesteld, dat hier woningen mogelijk worden gemaakt die niet passend zijn bij de locatie.

De commissie nodigt de stedenbouwkundige uit voor overleg. Zij geeft op voorhand aan voorstander te zijn van vroegtijdig overleg om met elkaar te kijken naar mogelijkheden voor de invulling.

Dossier 21-0339:

Welstand 30-06-2021

Conclusie: **akkoord** (niet strijdig met redelijke eisen van welstand)

Toelichting: Plan is eerder in vooroverleg besproken.

Welstand 04-05-2021

Conclusie: **op hoofdlijnen akkoord**

Toelichting:

Voorgelegd wordt een aangepast plan, met twee varianten voor de materialisering van de woning: een variant welke geheel wordt uitgevoerd in metselwerk met geprononceerde hoekelementen en een variant, waarbij de hoekelementen in het middenrisaliet achterwege blijft, maar het middenrisaliet wordt gestuct.

Beide varianten laten een doorlopende goot zien waarboven een driehoekig timpaan wordt gezet en een aangepaste raamindeling waarbij het grote raam wordt ingedeeld in twee ramen.

Motivering: De commissie merkt op, dat de variant welke geheel gemetseld wordt een duidelijke verbetering betekent en deze variant voldoende basis biedt voor een verdere uitwerking naar een aanvraag omgevingsvergunning.

M.b.t. deze uitwerking heeft de commissie de volgende punten opgemerkt:

- De timpaan staat boven de entree van de woning en is bedoeld als versiering. Dit vraagt om meer detail dan nu op tekening is aangegeven. Daarbij is de timpaan erg hoog, en daarmee teveel een dominant onderdeel van de gevel terwijl het een versiering is. De commissie adviseert daarom de timpaan duidelijk minder hoog te maken (ongeveer 50% van de huidige hoogte met verhoudingen zoals bijvoorbeeld bij Mauritshuis);
- De kozijnen in de voorgevel ogen wat gedrongen en leent zich meer voor een verdere indeling. Geadviseerd wordt de ramen een tussenstijl te geven, (ramen van de begane grond als T-raam uitvoeren en de ramen op de verdieping met een tussenstijl);

Gevel iets meer detail geven, zoals bijvoorbeeld een waterbord onder de goot.

Welstand 21-04-2021

Conclusie: **aanhouden**

Toelichting: Plan is eerder besproken in de vergadering van 7 april jl.

Aanvragers vragers om een toelichting op het advies van de commissie.

Zij voeren aan, dat in de omgeving soortgelijke woningen zijn gerealiseerd. Daarnaast is het plan uitvoerig met de omwonenden besproken in het kader van het participatietraject.

Zij wijzen erop, dat ter plaatse een ruime stoep aanwezig is en met de voortuin erbij de woning op 16 m afstand ligt van de weg.

De woning wordt traditioneel gebouwd, geen prefab. Het plan past ook binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Met betrekking tot het ontwerp wordt opgemerkt, dat de woning wordt opgetrokken in metselwerk met een gepleisterd risaliet.

In vergadering heeft de commissie haar opmerkingen toegelicht.

Motivering: De commissie heeft aangegeven, dat in de omgeving weliswaar het type notariswoning voorkomt, maar aan deze zijde van de weg de woningen kleinschaliger zijn en in dit gedeelte de sfeer landelijker is dan verderop. De woning met de gekozen typologie van de notariswoning valt daardoor uit de toon in de rij.

De commissie realiseert zich, dat de woning past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor wat betreft goot- en nokhoogte. Vanuit stedenbouw is al aangegeven, dat de woning niet naar voren mag staan t.o.v. de naastgelegen woningen. Om de woning toch te laten passen in de rij adviseert de commissie de symmetrie minder zwaar aan te zetten en meer rust aan te brengen en er meer één geheel van te maken.

Suggesties die daarbij gedaan zijn:

- Niet alle onderdelen benadrukken; in dit kader is o.a. genoemd om de blokmotieven te laten vervallen
- Gootlijst doorzetten en risaliet onder de goot beëindigen, timpaan eventueel daar bovenop plaatsen
- Moet middendeel wel in een andere kleur? Een subtiel onderscheid is voldoende. Dit kan ook alleen een kleine sprong in het metselwerk zijn
- Verbijzondering in middendeel is wellicht ook te realiseren door een luifel (evt. met balkon) t.p.v. de entree en de bovenliggende raampartij daarop aan te sluiten.
- Raamindeling kan rustiger door grote ramen te vervangen door twee kleinere, identieke ramen.

De commissie ziet een gewijzigd voorstel tegemoet;

Welstand 07-04-2021

Conclusie: **aanhouden**

Toelichting: Aan de zijde van de Laan van 's Gravenhout worden twee kavels afgesplitst van het ruime kavel aan de 's Gravenweg.

Voorgelegd plan betreft een woning op één van de nieuwe kavels aan de Laan van 's Gravenhout. Vanuit stedenbouw is aangegeven, dat de woning in lijn met de naast gelegen woningen moet worden geplaatst.

Het plan van de woning betreft een woning van het type "notariswoning" (twee lagen en kap met een symmetrische opzet en risaliet).

Motivering: De woning komt in rij te staan met tuinderswoningen en vrijstaande panden, gekenmerkt door samengestelde bouwmassa's.

Voorgesteld ontwerp, met een enigszins klassieke, sterk symmetrische opzet, wijkt in zowel massaopbouw als architectonische uitwerking te zeer af van de rij waar die onderdeel van gaat uitmaken. Dit komt des te vreemder over doordat de woning wel in rij met de overige woningen is gepositioneerd.

Een grondige heroverweging van de uitgangspunten wordt aanbevolen, waarbij geadviseerd wordt het ontwerp van de woning meer af te stemmen op de overige woningen in de rij.