

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 4, 46, 46bis en 46a' in Waddinxveen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld, omdat het sierteeltbedrijf aan Noordeinde 4 wordt gesaneerd. De bedrijfswoning wordt een plattelandswoning. Verder wordt een compensatiewoning mogelijk gemaakt tussen Noordeinde 4 en 6 in het kader van de ruimte voor ruimteregeling. Daarnaast worden de sierteeltbedrijven aan het Noordeinde 46bis en 46a ontmanteld, zodat één sierteeltbedrijf aan het Noordeinde 46 haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten. Het planvoorstel voor dit deelgebied voorziet in een nieuw aangepast bouwvlak met een toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 2.650 m². De bedrijfswoning aan Noordeinde 46 blijft een bedrijfswoning. De bedrijfswoning aan Noordeinde 46bis wordt omgezet naar een zogenaamde plattelandswoning. De plattelandswoning aan Noordeinde 46a blijft een plattelandswoning.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 4, 46, 46bis en 46a' heeft met ingang van donderdag 5 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0627.BPnoordeinde4en46-0301). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Zienswijze 2 is gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen in plaats van aan de gemeenteraad. De zienswijzen 1, 3 en 4 zijn per e-mail ingediend. De brieven/ e-mails van zienswijzen 1, 2, 3 en 4 zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
	Zienswijzen 1 en 2		
	<i>De twee zienswijzen hebben betrekking op de nieuw te bouwen woning tussen Noordeinde 4 en 6. Deze zijn nagenoeg gelijklopend, zodat zij gezamenlijk worden behandeld.</i>		
a.	Gezien het feit dat het oorspronkelijke plan van twee woningen is teruggebracht naar één woning kunnen briefschrijvers daar mee instemmen onder de volgende voorwaarden: Er staat niets beschreven in het ontwerpbestemmingsplan over de erfinrichting van de te bebouwen bouwkavel. Weliswaar staat erin beschreven aan welke hoogte van nok en goot van de woning moet voldoen. Echter er staat niets beschreven waaraan eventueel mogelijke bijgebouwen moeten voldoen qua afmetingen en hoogte. Dit kan het ruimtelijke effect voor de bewoners van de Dorpstraat nadelig beïnvloeden. Graag ziet briefschrijver dit als een aanvulling in het plan vermeld.	Bij een woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan binnen de bestemming Wonen. De maximale oppervlakte hiervan is vastgelegd in de bouwregels van het bestemmingsplan (artikel 5.2.3). Verder is opgenomen dat deze op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning dienen te worden gesitueerd. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken is bepaald op respectievelijke 3 en 5 meter. Met deze hoogten wordt aangesloten bij Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (regeling voor bijbehorende bouwwerken op achtererfgebied bij woningen). Er is geen aanleiding om van deze gebruikelijke maatvoering af te wijken, mede gelet op de relatief grote afstand van de bestaande woningen aan de Dorpstraat enerzijds en de circa 4 m lager gelegen polder anderzijds waar de compensatiewoning is gesitueerd. Om toch gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen wordt aan de noordzijde en zuidzijde van het woonperceel een strook van 3 meter met de aanduiding 'openheid' opgenomen, waarbinnen geen bijbehorende bouwwerken (ook niet vergunningvrij) zijn toegestaan.	De zienswijzen geven aanleiding tot de volgende aanpassingen: 1. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'openheid opgenomen (3 meter aan noord- en zuidzijde). 2. In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' wordt de volgende regeling toegevoegd: <i>"5.2.5 Algemene bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i> Gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan."
b.	De aan te leggen in-uitrit naar de woning is nu aan de zuidzijde gesitueerd. Dit beïnvloedt het ruimtelijke effect nadelig wat ontstaan is door de tweede woning niet te bouwen. Het is gebruikelijk dat voor de aankleding van een dergelijk pad bomen en struiken	De nieuwe inrit aan het Noordeinde buigt vanaf de noordzijde naar de zuidzijde, omdat het bouwvlak van de woning meer noordelijk is gelegen. Een verplaatsing van de uitrit zou ook consequenties kunnen hebben voor het bouwvlak van de woning,	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	worden geplant waardoor het ruimtelijke effect wordt weggenomen. Daarom wordt voorgesteld voor om de in-uitrit aan de voorzijde (oostzijde) van de woning te situeren. Tevens worden hierdoor de extra verkeersbewegingen die voor de woning zijn bestemd zijn voor een deel van de bewoners van de Dorpstraat gunstig beïnvloed.	omdat het parkeren dan anders moet worden georganiseerd. Vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen is de voorgestelde uitrit aanvaardbaar. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt is (circa acht per dag) en de uitrit vanaf de dijk circa 4 meter naar beneden afloopt en nagenoeg niet verder zichtbaar is.	
c.	Het is te overwegen om het eigendoms- en onderhoudsrecht van het verlengde Noordeinde tussen de huisnummers 2 tot en met 10 onder te brengen bij de gemeente. De reden hiervan is dat de huidige weg in slechte staat van onderhoud verkeert en overlast geeft aan de bewoners van de Dorpstraat (veel stof),er vindt momenteel weinig of geen onderhoud plaats aan de weg en aan de ernaast gelegen berm.	Dit gedeelte van het Noordeinde betreft een weg die niet in eigendom is van de gemeente. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan. Er is geen aanleiding om het beheer en onderhoud hiervan over te nemen. Overigens maakt deze weg geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 3		
a.	<i>De zienswijze heeft betrekking op de nieuw te bouwen woning tussen Noordeinde 4 en 6.</i> Briefschrijver stelt dat het uitzicht van zijn woning zodanig wordt belemmerd dat de waarde van zijn huis aanzienlijk naar beneden gaat (planschade). Het is onnodig om te gaan bouwen in een mooi buitengebied wat voorheen de bestemming Bentwoud had of heeft. De voorkeur wordt eraan gegeven om de woning op een andere locatie te bouwen.	Aanvankelijk was het de bedoeling om in het deelgebied tussen het Noordeinde 4 en 6 twee compensatiewoningen te realiseren. Na overleg met omwonenden is dit teruggebracht tot nog maar één woning, zodat al tegemoet is gekomen aan de inspraakreacties van omwonenden. Het oprichten van één compensatiewoning is vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen inpasbaar. Om aan de belangen van omwonenden tegemoet te komen is verder de goot- en bouwhoogte teruggebracht naar respectievelijk maximaal 3,5 en 8,5 meter (in plaats van de gebruikelijke maat van 6 en 10 meter voor (bedrijfs)woningen in het buitengebied), waarbij de nokrichting van het hoofdgebouw haaks op het Noordeinde dient te worden gesitueerd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het was inderdaad het voornemen van de provincie om het Bentwoud met 300 ha uit te breiden. Na rijks-bezuinigingen hebben Provinciale Staten op 10 oktober 2012 evenwel besloten deze uitbreiding te schrappen. Dit besluit heeft als gevolg gehad dat het Bentwoud is verkleind tot de Driehoek Benthuisen, Kernbos Rijnwoude en het noordelijk deel van Waddinxveen (tot de Maaltocht, exclusief randzone maar inclusief verbindingzones), zijnde groot circa 800 hectare. Verder merken wij nog op dat in het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan. Briefschrijver heeft overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld.	
b.	Wat ook opvalt is een bestaande sloot wordt gedempt ter plaatse van de nieuwe bouwkaavel. Hier zitten heel veel kikkers waarvan zij van die geluiden willen blijven genieten. Gevraagd wordt of onderzocht is of deze sloot zomaar kan worden gedempt.	De ecologische consequenties zijn onderzocht in het ecologisch onderzoek van april 2022. Naar aanleiding van de zienswijze is het rapport geactualiseerd, waarin expliciet de te dempen sloot is onderzocht in verband met soortenbescherming. In het rapport is aangetoond dat er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen zijn tegen	In paragraaf 6.4.2 (ecologisch onderzoek) van de plantoelichting is de tekst aangepast in verband met het geactualiseerde ecologisch onderzoek. Dit rapport is opgenomen in bijlage 6 van de plantoelichting. Voor het overige geeft

		demping van de sloot. Het geactualiseerde rapport is opgenomen in bijlage 6 van de plantoelichting. In dit verband merken wij volledigheidshalve nog op dat het ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig om advies is voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland. Zij hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan geen vooroverlegreactie ingediend. Bij de voorbereiding van bouw zal tijdig overleg worden aangegaan om uitvoeringszaken te bespreken zoals het dempen van de sloot en graven van nieuwe sloten. Hiervoor zal initiatiefnemer te zijner tijd een Watervergunning aanvragen bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Naar verwacht kan hiervoor vergunning worden verleend.	de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 4 Veiligheidsregio Hollands Midden		
a.	<u>Noordeinde 4</u> • Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid (smalle tweerichtingsweg maar met uitwijkmogelijkheden) voor hulpdiensten. Een keermogelijkheid op het perceel is vanwege de doodlopende openbare weg wel blijvend benodigd. • Ook zijn er geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning (open water is aanwezig mits voldoende schoon en diep is dit voor buitengebied geaccepteerd, echter geen brandkraan aanwezig). • Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de opkomsttijd brandweer; de zorgnormtijd bedraagt 10 minuten voor bedrijfsfuncties, de daadwerkelijke tijd is 10 minuten. Voor een reguliere woonfunctie geldt echter een zorgnormtijd van acht minuten. Met het aanbrengen van extra rookmelders in de verblijfsruimten van de woning krijgen bewoners	Wij hebben kennis genomen van de adviezen van de Veiligheidsregio. Voor wat betreft de nieuw te bouwen (compensatie) woning is in artikel 5.4.4 (bestemming Wonen) van de regels opgenomen dat een nieuwe woning moet worden voorzien van een afsluiten van een mechanische ventilatie en plaatsing van rookmelders. Voor het overige hebben deze adviezen geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op uitvoeringsaspecten. De adviezen zullen ter harte worden genomen bij uitwerking van de plannen en worden betrokken bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet. • Voor de nieuw te realiseren compensatiewoning geldt dat in het toekomstige Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 4.126, lid vier geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld. • Naast het scenario 'Gebouwbrand' is er ook sprake van een overstromingsrisico. Dit is tot wel 3 meter bij een dijkdoorbraak in een regionale kering. Door de beperkte veranderingen in het plangebied zijn verdere maatregelen niet reëel. De dijk is nabij waardoor personen snel een veilige plek kunnen vinden. Verder zijn er geen andere scenario's relevant (denk hierbij aan externe veiligheid).		
b.	<u>Noordeinde 46 / 46bis / 46a</u> • Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten. • De bluswaterwinning is summier aanwezig, een brandkraan ligt net te ver van het perceel af (>100 meter) en bereikbaar open water is niet in de directe omgeving aanwezig. • Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de opkomsttijd brandweer; de zorgnormtijd bedraagt 10 minuten voor bedrijfsfuncties, de daadwerkelijke tijd is 9,5 minuten. Voor een reguliere woonfunctie geldt echter een zorgnormtijd van acht minuten. Met het aanbrengen van extra rookmelders in de verblijfsruimten van de woning krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet. • Naast het scenario 'Gebouwbrand' is er ook sprake van een overstromingsrisico. Dit is tot wel 3 meter bij een dijkdoorbraak in een regionale kering. Door de beperkte veranderingen in het plangebied zijn verdere maatregelen niet reëel.	Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie onder punt a.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	De dijk is nabij waardoor personen snel een veilige plek kunnen vinden. • Ook is in het kader van de externe veiligheid een korte uitwerking gemaakt vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de N455. De aanleg van de Bentwoudlaan is echter hierin niet benoemd; echter vanaf de woningen in de plangebieden is de afstand ruim 500 meter. • Kassen hebben doorgaans een lage vuurlast en staan veelal vrij in hun omgeving. Op voorhand worden hier dan ook geen bijzonderheden verwacht in het kader van de bestrijdbaarheid (zie wel de opmerking ten aanzien van bluswaterwinning). Voor de overige bedrijfsbebouwing zal nadere uitwerking gegeven moeten worden aan de bereikbaarheid en (aanvullende) bluswaterwinning. Naar verwachting zal de bereikbaarheid op het perceel vanwege de reguliere bedrijfsactiviteiten geen problemen veroorzaken. Eén en ander zal in de omgevingsvergunning – activiteit bouwen – nader uitgewerkt moeten worden. Het aanbrengen van aanvullende bluswaterwinning kan mogelijk ook dienst doen voor de woningen.		