

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan "Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul - behandelen zienswijze STB" (hierna: de nota). Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van:

- het wijzigen van de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' en 'Water'. In totaal gaat het om circa 24.000m² aan gronden waar de bestaande bomen en bosschages worden gehandhaafd en de resterende gronden in gericht worden met natuurvriendelijke oevers;
- het verplaatsen van de woning Van Buerenlaan 33 naar de locatie van de oude kas midden op het perceel Van Buerenlaan 33 met een bestemmingsvlak van 1.700m²;
- het omzetten van de woning Van Buerenlaan 31 in de bestemming 'Wonen';
- het realiseren van een uitplaats kavel voor en uit te plaatsen woning uit het glastuinbouwgebied naast de bestaande woning Van Buerenlaan 31.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 14 mei 2021 tot en met 25 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In totaal is er één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder in de tabel van deze nota afzonderlijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

Zienswijzen tabel

	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de zienswijze	Reactie
1	G21-001376 Hoogheemraadschap van Delfland	Het gebied ten zuidwesten van het plangebied maakt ook onderdeel uit van de verbeelding, maar wordt niet in de waterparagraaf of waterstudie aangehaald. Verzocht wordt dit gebied toe te voegen of aan te geven, waarom dat niet uitgewerkt is.	Voor dit perceel is een aparte waterparagraaf gemaakt en toegevoegd aan de bijlage van het bestemmingsplan. Zie bijlagen bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
		Ten zuiden van het plangebied is de bestemming "Water" ingetekend. Volgens informatie kan deze watergang niet of niet op deze wijze worden gerealiseerd.	Deze watergang is in overleg met Delfland verwijderd van de planverbeelding. Door de ligging van kabels en leidingen is er gekozen om deze niet aan te leggen.
		In de anterieure overeenkomst is een	Tussen de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap van Delfland is

		voorwaarde ten aanzien van de realisatie van de natuurvriendelijke zone in het plangebied opgenomen. Daarnaast is in de reactie op het voorontwerp een verzoek gedaan, om ook in de regels een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van natuur in de vorm van een plas-dras-zone op te nemen, zodat deze aan de KRW-doelstellingen voor ecologische waterkwaliteit bijdraagt. Op dit moment is Delfland met de initiatiefnemer nog bezig afspraken te maken en deze in een samenwerkingsovereenkomst vast te leggen. Verzocht wordt richting vaststelling van het bestemmingsplan af te stemmen in hoeverre deze voorwaardelijke verplichting nodig is.	een overeenkomst gesloten. In de bestemming 'Wonen' is overigens ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
		Het ontwerp uit de waterstudie is erg globaal. Daarom is het niet geheel te bepalen, of de toekomstige situatie voldoet. Wij vragen u daarom op hoofdlijnen aan te geven, hoe het ontwerp van de natuurvriendelijke zone eruitziet en hoe hiermee invulling aan het voldoen aan de vereisten van de waterhuishouding gegeven wordt. Wij hebben begrepen, dat er inmiddels een nieuw ontwerp tussen initiatiefnemer en Delfland afgestemd is. Deze kan hiervoor gebruikt worden.	Het ontwerp van natte ecologische zone (hierna: NEZ) maakt onderdeel uit van de overeenkomst tussen aanvrager en Delfland.
		Bij het berekenen van de wateropgave is een groter plangebied meegenomen dan strikt noodzakelijk. Daardoor valt de wateropgave hoger uit dan nodig is. Verzocht wordt de in te vullen oppervlakken in de watersleutel te nemen voor de delen die ook fysiek aangepast	In overleg met het Hoogheemraadschap is de berekening aangepast. In totaal moet er 193m²extra gegraven worden ten behoeve van de bouw van de woning ter vervanging van de te slopen woning van Buerenlaan 33. De waterparagraaf is in de toelichting en de bijlagen bij de toelichting aangepast.

		worden.	
		Ten zuiden van het plangebied is de dubbelbestemming "Water" ingetekend. Volgens informatie die bij ons bekend is, kan deze watergang niet of niet op deze wijze worden gerealiseerd, terwijl deze wel invulling geeft aan de vereiste wateropgave. Verzocht wordt te beschrijven, of deze watergang wel gerealiseerd kan worden. Zo niet, dan wordt verzocht aan te geven waar de wateropgave gerealiseerd wordt.	Deze watergang is in overleg met Delfland verwijderd van de planverbeelding. Door de ligging van kabels en leidingen is er gekozen om deze niet aan te leggen.
		In het plangebied zijn ook delen met verontreinigde grond aanwezig. Verzocht wordt een korte beschrijving op te nemen en aan te geven, hoe eventuele verspreiding daarvan in relatie met de uit te voeren werkzaamheden voorkomen wordt.	In de overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer de sanering uitvoert van de bodemverontreiniging volgens de Richtlijnen van de Omgevingsdienst Haaglanden.
		Verzocht wordt specifiek te beschrijven, welke onderhoudsafspraken omtrent de natuurvriendelijke oever gemaakt worden en of deze ook uitvoerbaar zijn.	In de overeenkomst met de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap van Delfland is opgenomen dat Delfland verantwoordelijk is voor het onderhouden van de NEZ. Delfland zal in de eerste drie jaar ontwikkelbeheer geen onderhoud aan de NEZ uitvoeren. Na drie jaar, als de NEZ zich heeft ontwikkeld, zorgt Delfland jaarlijks, tussen medio juli tot en met oktober, voor gefaseerd onderhoud van de NEZ. Delfland voert het onderhoud aan de NEZ rijdend uit. Toegang tot het perceel en de NEZ vindt plaats via het onderhoudspad. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het onderhoud van het overig deel van het perceel.
		In de tekst wordt beschreven, dat de huidige drooglegging circa 0,75m is. Verzocht wordt voor de nieuwe woning nadrukkelijk te benoemen, dat het vloerpeil voldoende hoog moet zijn, waarbij een drooglegging van 1,2m met een minimum van 1,0m wordt geadviseerd.	De gewenste minimale drooglegging van 1m zal ruimschoots worden behaald. Aangezien de nieuwe woning op een verhoging van 1m komt te staan. Het aangehouden waterpeil is -0.43m t.o.v. NAP. Gemiddeld maaiveld is 0.3m t.o.v. NAP. Dit is een drooglegging van 0.73m. Daarbovenop komt dus nog de verhoging van 1m. Wat het totaal op een drooglegging van circa 1.73m t.o.v. NAP brengt.

		In het plangebied is zeer veel groen aanwezig. Verzocht wordt het water, afkomstig van het verhard oppervlak, niet direct op het oppervlaktewater af te voeren, maar gebruik te maken van vasthoudmaatregelen in het gebied. Verzocht wordt dit concreet in de toelichting te beschrijven.	De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel ter plaatse en de nog te bouwen woning zou aannemelijk aangesloten worden op het rioleringsstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering. Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van een (slimme)regenwaterton, de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke. Bovenstaande past binnen het beleid van het Hoogheemraadschap om in "de weg van het water" het hemelwater op te vangen, vast te houden, te bergen en vertraagd af te voeren. De manier waarin dit plan voorziet in klimaat adaptieve oplossingen liggen vooral in het feit dat er minder oppervlakteverharding zal zijn dan in de oude situatie. bij het toepassen van nieuwe verharding altijd waterdoorlatende varianten de voorkeur genieten. Daar waar mogelijk de hemelwaterafvoeren losgekoppeld worden. En de woning op hoogte wordt gebouwd zodat het voldoet aan de redelijke eisen van water robuust bouwen.
--	--	---	---