



Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan voormalige Kistenfabriek in Maasland

Januari 2017

Inhoudsopgave:Blz.

1.1	Lijst met indieners reacties wettelijk vooroverleg	3
1.2	Beantwoording reacties.....	5

1. Reacties Wettelijk vooroverleg

1.1 Lijst met indieners reacties.

Nummer reactie	Voorletters	Voorvoegsel	Achternaam	Organisatieonderdeel	Namens	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats	Datum ingekomen
1.					Evides					9 december 2016
2.	I.L.		Rijnhart	Risicomanagement	Veiligheidsregio Haaglanden	Postbus	52155	2502 CD	DEN HAAG	15 december 2016
3.					Archeologie Delft	Postbus	78	2600 ME	DELFT	2 december 2016
4.	R.M.H.		Tekke	Ruimtelijke planvorming	Hoogheemraadschap van Delfland	Postbus	3061	2601 DB	DELFT	23 december 2016
5.	L.	de	Boer	Cluster RO	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Postbus	556	3011 XD	ROTTERDAM	20 december 2016
6.	F.P.		Binnekamp		Westland Infra Netbeheer B.V.	Postbus	1	2685 ZG	POELDIJK	28 december 2016
7.	L.		Hopman	Toetsing & Vergunningverlening	Omgevingsdienst Haaglanden	Postbus	14060	2501 GB	DEN HAAG	5 januari 2017
8.	P.J.C.M.		Murk	Bureau beoordeling	Provincie Zuid-Holland	Postbus	90602	2509 LP	DEN HAAG	25 januari 2017

1.2 Beantwoording reacties.

Nr. 1	Reactie Evides	
	Reactie:	Reactie gemeente:
1.1.	Binnen heb plangebied is een waterleiding van Evides gelegen die een belangrijke functie vervult in de drinkwatervoorziening van de regio. In de toelichting van het plan is onderstaande paragraaf aangetroffen: 9.8 Overige belemmeringen Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In het plangebied zijn geen overige belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan. Met name de laatste zinsnede baart reclamant zorgen. Zoals beschreven betreft dit een belangrijke waterleiding, dus reclamant vraagt met nadruk om hier weldegelijk rekening mee te houden bij de verdere ontwikkeling van dit gebied. Reclamant verzoekt dit op te nemen in de toelichting van het plan.	De inbreng van reclamant verwerken wij in het bestemmingsplan op basis van de aangeleverde ligging van de watertransportleiding. <u>Conclusie</u> De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast met de toevoeging van de aanwezigheid van een watertransportleiding.

Nr. 2	Reactie Veiligheidsregio Haaglanden	
	Reactie:	Reactie gemeente:
2.1.	Risicobronnen en effecten Het plangebied ligt in de nabijheid van de risicobronnen met het transport van gevaarlijke stoffen bestaande uit de rijksweg A20, aardgastransportleiding A-613-KR-008 en een leiding voor het vervoer van koolstofdioxide. Het ergst denkbare scenario voor deze risicobronnen is een BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas, een fakkelbrand van een hogedruk aardgastransportleiding of het ineens vrijkomen van een grote hoeveelheid CO₂ gepaard gaande met een drukgolf. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk en giftige effecten optreden. De kans dat dit scenario plaatsvindt is zeer klein. Risico voor de omgeving Het bestemmingsplan maakt de realisatie van de bestemming “gemengd” mogelijk waarbij is toegestaan: bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, onzelfstandige bedrijfsgebonden kantoren, horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van horeca activiteiten en streekgebonden detailhandel. Door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is de verwachting dat de risico's niet significant zullen gaan toenemen. De verwachting is dat in combinatie met de aanwezige risicobronnen de ontwikkeling in overeenstemming zal zijn met het besluit externe veiligheid	De opmerkingen ten aanzien van de risicobronnen worden in de toelichting verwerkt. <u>Conclusie</u> In de toelichting wordt de tekst over het groepsrisico nader uitgewerkt.

	transportroutes en het besluit externe veiligheid buisleidingen. De verwachting is dat bij de invulling van het plan, gezien de afstand tot de risicobronnen en het lage groepsrisico in de huidige situatie, dit niet zal zorgen voor een significante verhoging van het groepsrisico.	
2.2.	Geadviseerde maatregelen Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd: • Afschakelbare ventilatie (effectbeperking) • Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid) • Voorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid) • Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid) • Bereikbaarheid voor de hulpdiensten (verhogen zelfredzaamheid) • Bluswatervoorzieningen (verhogen zelfredzaamheid) Reclamant verwacht dat dit advies voldoende informatie bevat om een beschouwing van het groepsrisico op te stellen en om maatregelen te kunnen treffen. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang. Hiervoor kunnen aanvullende maatregelen benodigd zijn.	Dit advies van de VRH wordt overgenomen en in de plantoelichting verwerkt. <u>Conclusie</u> De toelichting passen we hierop aan.

Nr. 3	Reactie Archeologie Delft	
	Reactie:	Reactie gemeente:
5.1.	Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, er geldt nog een overgangsregeling dus de artikelen uit de monumentenwet gelden nog, maar het is wel goed de Erfgoedwet te benoemen in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.	Tekstuele aanpassingen worden overgenomen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

Nr. 4	Reactie Hoogheemraadschap van Delfland	
	Reactie:	Reactie gemeente:
4.1.	Aan bijna alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is in de waterparagraaf van het plan invulling gegeven. Echter, reclamant heeft nog opmerkingen ten aanzien van het thema "Beleid". In de tweede alinea van paragraaf 8.1.3 wordt de oude wateroverlastnormering genoemd. Delfland hanteert de NBW-normering. Deze normering is vastgelegd in de provinciale waterverordening en gaat uit van een bepaald beschermingsniveau per type landgebruik.	De nieuwe wateroverlastnormering wordt in de toelichting opgenomen. <u>Conclusie</u> Reactie wordt in de toelichting verwerkt.
4.2.	In paragraaf 8.1.3 wordt het oude waterbeheerplan genoemd. Sinds begin 2016 heeft Delfland een nieuw waterbeheerplan, te weten Waterbeheerplan 2016–2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap. Reclamant verzoekt het nieuwe waterbeheerplan te noemen.	Het nieuwe waterbeheerplan nemen wij op in de toelichting. <u>Conclusie</u> Reactie wordt in de toelichting verwerkt.

Nr. 5	Reactie Rijkswaterstaat	
	Reactie:	Reactie gemeente:
5.2.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft geen directe opmerkingen op het plan. Bij eventuele ontwikkeling van recreatiewoningen verzoekt erop toe te zien, dat deze woningen hun recreatieve karakter behouden en in de loop van de tijd niet permanent bewoond gaan worden. Dit omdat recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten zijn, maar permanent bewoonde (recreatie)woningen wel geluidgevoelig zijn en deze binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A20 liggen en er dan wel akoestisch onderzoek gedaan moet worden en mogelijk maatregelen nodig zijn.	De opmerkingen over de recreatiewoningen worden voor kennisgeving aangenomen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

Nr. 6	Reactie Westland Infra	
	Reactie:	Reactie gemeente:
6.1.	Mits er ook rekening wordt gehouden en er overleg is over het eventueel verleggen van de in het ontwerp aanwezige kabels en leidingen en veiligheidsafstanden van onze bedrijfsmiddelen heeft reclamant geen bezwaar tegen dit plan.	De reactie verwerken wij in de toelichting op het bestemmingsplan <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen

Nr. 7	Reactie Omgevingsdienst Haaglanden	
	Reactie:	Reactie gemeente:
7.1.	Wet geluidhinder Uit paragraaf 9.4.2 kan worden opgemaakt dat in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd en dat daardoor de Wet geluidhinder geen geluidsonderzoek eist. Indien ook de verkeerswegen planologisch gezien niet wijzigen, dan voorziet ook reclamant vanuit de Wet geluidhinder geen noodzaak tot het verrichten van een geluidsonderzoek.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.2.	Uit paragraaf 9.4.2 blijkt dat de verkeerstoename ten gevolge van de planologische wijziging niet zal leiden tot een significante geluidstoename op de omliggende woningen, omdat de ontsluitingsweg reeds een drukke weg is. Ondanks dat reclamant deze aanname aannemelijk acht, adviseert reclamant om deze aanname getalsmatig te onderbouwen, tenminste indicatief. Uit artikel 3.1 van het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat er horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten worden mogelijk gemaakt. De Staat van Horeca-activiteiten is echter niet opgenomen in het voorontwerp en deze hebben wij niet ontvangen. Wij adviseren u om de Staat van Horeca-activiteiten wel op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Gezien de gangbare opvatting van categorie 1 horeca gaan we er thans vanuit dat er geen cafés, nachtzaal, dancings e.d. worden bestemd en dat van de beoogde lichte horecafuncties geen geluidsoverlast verwacht hoeft te worden.	De reactie van reclamant geeft aanleiding de verkeersparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

Nr. 8	Reactie Provincie Zuid-Holland	
	Reactie:	Reactie gemeente:
8.	Detailhandel In artikel 3 onder d van de planregels wordt binnen de bestemming 'Gemengd' (streekgebonden) detailhandel, waaronder een gemakswinkel, toegestaan. In artikel 3.3. Specifieke gebruiksregels is onder a. opgenomen dat de verkoopvloeroppervlakte (wo) ten behoeve van de (streekgebonden) detailhandel ten hoogste 1.000 m ² bedraagt met een maximum van 500 m ² per vestiging. Onder d. van hetzelfde artikel worden ondergeschikte detailhandels- en horecafuncties toegestaan, mits deze aansluiten bij de aard van de betreffende voorziening en met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de ondergeschikte detailhandel en horeca ten hoogste 200 m ² bedraagt. In artikel 3.3.2 onder a is opgenomen dat supermarkten niet zijn toegestaan.	Dit is een weergave van de tekst uit het bestemmingsplan
8.	Wijzigingsbevoegdheid Verder is in artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden te bieden. Onder 3.5.1. onder a is bepaald dat de verbeelding mag worden gewijzigd en onder b. dat o.a. de volgende functies zijn toegestaan; (streekgebonden) detailhandel, waaronder een gemakswinkel. Onder g. van hetzelfde artikel is bepaald dat de verkoopvloeroppervlakte ten	Dit is een weergave van de tekst uit het bestemmingsplan

	behoefte van de streekgebonden detailhandel ten hoogste 500 m² per vestiging bedraagt, waarbij het aantal vestigingen ten hoogste 2 bedraagt. Onder h. is bepaald dat in afwijking van het bepaalde onder g kan een groter verkoopvloeroppervlak worden toegestaan, met dien verstande dat: - uitsluitend detailhandel in ambachtelijke producten en streekproducten is toegestaan, tenzij sprake is van een (detailhandels)bedrijf dat een te saneren bedrijfslocatie elders het buitengebied van Midden-Delfland (1.30) achterlaat, waarbij de gebouwen en verharding van het bedrijf worden verwijderd en de bestemming veranderd in een groen/agrarische bestemming, al dan niet met extensieve recreatieve mede-bestemming; - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte veroorzaakt; - uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de lokale voorzieningenstructuur, waarvoor advies ingewonnen wordt van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Onder k. is bepaald dat ondergeschikte detailhandels- en horecafuncties zijn toegestaan, mits deze aansluiten bij de aard van de betreffende voorziening en met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de ondergeschikte detailhandel en horeca ten hoogste 200 m² bedraagt.	
8.	In de Verordening ruimte 2014 (geactualiseerde versie in werking getreden op 12 januari 2017) is in artikel 2.1.4 opgenomen dat nieuwe detailhandel uitsluitend mogelijk is binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra zijn ingevolge artikel 2.1.4 lid 3 uitzonderingen mogelijk voor kleinschalige detailhandel, zoals bijvoorbeeld een gemakswinkel of bij recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, met een assortiment dat aansluit op de	De oppervlakte aan detailhandel wordt aangepast aan de geactualiseerde Verordening ruimte 2014. Dat betekent dat de maximale oppervlakte van detailhandelsvestigingen niet meer dan 200 m² mag bedragen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

	aard van deze voorzieningen of locaties In de toelichting op dit artikel is aangegeven wat de Provincie verstaat onder kleinschalige- of ondergeschikte detailhandel. Hoewel in de verordening geen maximale omvang is opgenomen voor kleinschalige detailhandel om ruimte te laten voor maatwerk, dient als richtsnoer 200 m² worden aangehouden. De beoogde detailhandel is niet gelegen binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie. Het betreft de ontwikkeling van een zogenoemd Toeristisch Overstap Punt (TOP), de Maaslandse Poort, zodat hier enkel voornoemde kleinschalige detailhandel mogelijk is. Als alle mogelijkheden voor detailhandel in de planregels van dit plan bij elkaar worden opgeteld, is geen sprake meer van kleinschalige detailhandel. De in het plan mogelijk gemaakte omvang van de detailhandel past verder niet binnen de aard en schaal van het gebied. Verzocht wordt om het plan aan te passen en in overeenstemming te brengen met voornoemde regels van de verordening.	
8.	Archeologie Er is sprake van verstoring en transformatie, dus er zal archeologisch onderzoek nodig zijn. De toelichting op bladzijde 18 dient hierop aangepast te worden. Ook op grond van artikel 4 van de planregels zal archeologisch onderzoek nodig zijn.	De paragraaf archeologie wordt aangepast. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
8.	Molenbiotoop De tekst in artikel 8 van de planregels dient enigszins aangepast te worden. Hieronder de tekst zoals deze zou moeten luiden, het betreft de tekst van artikel 8.1.1 onder a: a binnen een afstand van 100 m tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht of beplanting	De tekst over de molenbiotoop wordt overgenomen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

	aangebracht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen; gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.	
8.	Water Vanuit Waterveiligheid een paar tekstuele opmerkingen: In paragraaf 8.1.2 wordt nog over het provinciaal waterplan Z-H 2010–2015 gesproken. Echter, inmiddels zijn slechts enkele onderdelen hiervan vigerend. Het vigerende waterbeleid is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten: - het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit - het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016–2021. Voor een klein aantal onderdelen (par. 4.4.3 doelstelling 4 regionale keringen, par. 5.4.3 doelstelling 1 water en natuur, par. 5.6.3. vismigratie) blijft het provinciale waterplan 2010–2015 ongewijzigd van kracht. Op p. 30 onder het kopje “Veiligheid en waterkeringen”: Eerst wordt over de kern- en beschermingszone gesproken en vervolgens alleen over beschermingszone. Terwijl het lijkt of de hele tekst onder dit kopje zowel betrekking heeft op de kern- als beschermingszone. Aan artikel 5.3 zou moeten worden toegevoegd dat het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij de waterbeheerder.	De tekstuele opmerkingen worden overgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
8.	Ruimtelijke kwaliteit Vanuit ruimtelijke kwaliteit kan ingestemd worden met dit bestemmingsplan voor herontwikkeling van de kistenfabriek in Maasland tot “Poort” met entree–	Het schetsvoorstel 2 die in de toelichting is opgenomen wordt aangepast aan de opmerkingen ten aanzien van het oevergebruik.

voorzieningen voor Midden-Delfland, door hergebruik van het bestaande gebouw of door sloop-nieuwbouw. Enkele opmerkingen: - Goed uitgangspunt om de bebouwing meer terug te leggen in het straatprofiel en voor een groene begeleiding met bomen te zorgen. - Bezwaar tegen de uitgifte van de oever van de Zuidvliet voor enkele particuliere tuinen in schetsvoorstel 2 (afbeelding 2.3). De Zuidvliet-Middenvliet is een structurerende watergang in Midden-Delfland. De openbare beleefbaarheid van de oever is een belangrijke kwaliteit en geldt zeker op deze locatie, waar bezoekers gaan kennismaken met het gebied. Dit raakt aan een richtpunt van de kwaliteitskaart. - Advies ter optimalisatie: schetsvoorstel 1 (afbeelding 2.2) biedt zo op eerste gezicht de meeste belevingskwaliteit geënt op deze specifieke locatie met goede verblijfplekken buiten (groen plein, plek aan het water) en robuuste bouwvolumes – wat goed past op deze locatie. Ook schetsvoorstel 3 (afbeelding 2.4) heeft een goede massa-ruimte ritmiek met drie bouwvolumes met dwarskappen aan de straat, die terugliggen in het profiel. Schetsvoorstel 2 (afbeelding 2.3) is minder overtuigend als “Maaslandse Poort” door de verschillende bouwvormen en mix met woningbouw, waardoor de bouwvolumes en buitenruimten minder één logisch geheel vormen.	<u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
---	---