

**Nota van Beantwoording
Zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan
‘Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021’
(incl. staat van wijzigingen)**

Nota Beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021’
Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Versie: niet geanonimiseerd

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen	pagina 4
Bijlagen bij beantwoording	
- Bijlage 1 : Staat van wijzigingen	

Inleiding

Voorontwerpbestemmingsplan en informatieavond

De gemeenteraad heeft in mei 2020 ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021', hierna het voorontwerp. Gelijktijdig met dit instemmingsbesluit is besloten om het voorontwerp vrij te geven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021' heeft vanaf 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend. Tegelijkertijd is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Pijnacker, op de gemeentelijke internetsite (www.pijnacker-nootdorp.nl) en www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente.

Vanwege de coronasituatie op dat moment heeft de gemeente besloten geen informatieavonden te organiseren over dit voorontwerpbestemmingsplan. Dit betekent niet dat belangstellenden niet in gesprek konden gaan of geen vragen konden stellen. Wij hebben duidelijk aangegeven dat wij iedereen nog altijd graag te woord zouden staan en als men meer wilde weten over het plan of met de gemeente in gesprek wilde gaan. Zo is iedereen de mogelijkheid geboden telefonisch of per e-mail een (online) afspraak te maken. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp zijn van drie personen inspraakreacties en van drie overleginstanties reacties ontvangen. Het standpunt van het college met betrekking tot de ingediende inspraak-vooroverlegreacties is verwoord in de 'Nota van beantwoording inspraak-en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021'. De beantwoording is vervolgens toegezonden aan de indieners van een vooroverleg- of inspraakreactie. Tegen de Nota van Beantwoording inspraakreacties kunnen geen bezwaren worden ingediend.

De gemeenteraad heeft op 17 december 2020 ingestemd met deze Nota.

Ontwerpbestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 17 december 2020 eveneens besloten om het 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen. Met ingang van donderdag 28 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Telstar, Gemeentebld en Staatscourant van 23 december 2020. Gedurende een periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Op 13 januari is de publicatie herhaald om niemand tekort te doen die eventueel door de feestdagen de bekendmaking gemist zou hebben, zodat iedereen die dat zou willen tijdig een zienswijze in kon dienen.

Er zijn gedurende deze termijn 4 zienswijzen ontvangen.

Tijdens de hoorzitting van 4 maart 2021 hebben de indieners van de zienswijzen de gelegenheid gekregen om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten. Hiervan heeft één indiener gebruik gemaakt.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met de nadere toelichting.

Vervolgproces

Het college voorziet de ingediende zienswijze van een concept-beantwoording in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, een besluit dienen te nemen.

Leeswijzer

In deze Nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In een afzonderlijke bijlage is de Staat van wijzigingen opgenomen, waarin de belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen kort zijn weergegeven.

Samenvatting zienswijze(n) en gemeentelijke beantwoording

1		
	Ontvangen op:	29 januari 2021
	Betreft:	Katwijkerlaan 50A -Keulseweg 8/10: Sloop en bouw van 2 woningen

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Algemeen, de afweging, motivering en onderbouwing Betrokkenen stellen vast dat het uiteraard zo is dat de Gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan een bepaalde vorm van beleidsvrijheid heeft, echter past de Gemeente de regels onzorgvuldig en willekeurig toe. Er ontbreekt elke motivatie om af te wijken van de bestaande regels, richtlijnen, jurisprudentie, reeds gemaakte afspraken over de Ruimte-voor-Ruimte regeling en de doelstellingen van de provincie Zuid-Holland. Dit maakt dat het volgens betrokkenen onrechtmatig en in strijd is hiermee met diverse beginselen van algemeen behoorlijk bestuur is om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.
b.	Oriëntatie voorgevel op Katwijkerlaan en daarmee het verhogen dijklichaam. Betrokkenen stellen vast zij zijn overgegaan tot aankoop van dit kavel, mede door het vrije uitzicht op het naastgelegen weiland. Dit kavel ligt direct naast de kavel waar het Verzamelplan voorziet in de bouw van twee woonhuizen aan de Keulseweg, met voorgevel richting de Katwijkerlaan. Mede door het hoogteverschil tussen de Katwijkerlaan en de Keulseweg, zullen de woningen hoger liggen dan het perceel van betrokkenen, waardoor zij elk uitzicht verliezen vanuit hun woning. Dit zal leiden tot verminderd woongenot en waardevermindering van de woning. Als zij hadden geweten dat er woningen naast hun kavel zouden worden gebouwd, zouden zij niet over zijn gegaan tot aankoop van dit kavel.
c.	(plan)schade. Sinds oktober 2019 zijn betrokkenen eigenaar van het perceel direct naast de locatie waar het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen en bijgebouwen. Betrokkenen stellen vast dat zij de wijziging van het bestemmingsplan niet konden voorzien toen ze de grond kochten. Bij het ontwerpen van de woning is rekening gehouden met het vrije uitzicht op het weiland en als zij eerder hadden geweten van deze voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, hadden zij een ander ontwerp kunnen maken. Hierdoor zal, volgen betrokkenen, ten minste recht op planschade ontstaan.
d.	Disproportionele oppervlakte nieuwe bebouwde m² Betrokkenen stellen vast dat de oppervlakte van de twee te slopen woningen aan de Keulseweg 8 en 10 in geen verhouding staan tot de perceelsoppervlakte waar de bebouwing plaats moet gaan vinden. Dit niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Keulseweg en haar omgeving.
e.	Misbruik ruimte voor Ruimte regeling. De eigenaar van Katwijkerlaan 50A – Keulseweg 8/10 heeft voor dit perceel in 2007 gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Eén van de voorwaarden om deel te mogen nemen aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling: “Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd.” Betrokkenen geven aan dat als nu toegestaan wordt om op deze locatie twee woningen te bouwen er niet meer voldaan wordt aan de toen geldende voorwaarden om voor deze regeling in aanmerking te komen. Er worden meer compensatiewoningen gebouwd op minder vierkante meters grond. De Gemeente past hiermee de geldende regels arbitrair toe op haar inwoners. Dergelijk handelen is in strijd met het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.

f.	Strijdigheid met provinciale doelstellingen. Het bouwen van twee woningen en bijgebouwen draagt, volgens betrokkenen, niet op positieve wijze bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, hetgeen juist een doelstelling is van de provincie Zuid-Holland. Betrokkenen geven aan dat “De provincie Zuid-Holland als primaire doelstelling heeft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse moet duurzaam verbeterd worden. Dit betekent dat de bestaande bouwmogelijkheden moeten worden weg bestemd, zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht.” Hierdoor handelt de Gemeente met deze ontwikkeling in strijd met provinciale doelstellingen.
g.	Uitspraak Raad van State. Betrokkenen stellen vast dat er een aantal jaren geleden ook een aanvraag is ingediend om de vierkante meters van de bedrijfsruimte van de caravanstalling uit te breiden. De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft dit verzoek afgewezen waarop de zaak uiteindelijk is behandeld bij de Raad van State onder zaaknummer ECLI:NL:RVS:2014:3199.2 In haar verweer voert de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp onder r.o. 3.4. het volgende aan: “De raad heeft ter zitting toegelicht een verdere uitbreiding van de caravanstalling niet wenselijk te achten gezien de ligging van het perceel aan het zogeheten Groenzonelint, waar door het saneren van de bestaande bedrijvigheid en het ontwikkelen van een recreatie- en natuurgebied wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.”. Hoe de Gemeente in haar beantwoording van de inspraakreactie d.d. 24 november 2020 stelt dat de Katwijkerlaan en Keulseweg zijn opgenomen in de Lintenvisie als “waardevol bebouwingslint” is onbegrijpelijk nu zij compleet voorbijgaat aan haar eerdere standpunten over het Groenzonelint.
h.	Eventueel vervolgtraject Op grond van hun bovenstaande zienswijze verzoeken betrokkenen het bestemmingsplan niet te wijzigen. Alle mogelijke rechtsmiddelen zullen zij niet onbenut laten in een eventueel vervolgtraject. Betrokkenen gaan ervan verder uit dat zij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte worden gehouden.

Beantwoording gemeente

a.	Algemeen, de afweging, motivering en onderbouwing In het algemeen kunnen er aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad heeft op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen de beleidsvrijheid om andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Wij hebben hieronder uiteengezet dat in dit geval sprake is van een gewijzigd planologisch inzicht als hiervoor bedoeld. Rondom de planlocatie is aan alle zijden al woonbebouwing aanwezig en kunnen we deze ontwikkeling zien als een ‘normale maatschappelijk ontwikkeling’. Wij zijn van oordeel dat de onderhavige planlocatie kan worden aangemerkt als een inbreidingslocatie. In zijn algemeenheid kan worden aangegeven dat ontwikkelingen op zowel in- als uitbreidingslocaties veelal als normale maatschappelijke ontwikkeling dienen te worden aangemerkt. Ten aanzien van de vraag of een ontwikkeling, als de onderhavige, in de lijn der verwachtingen kan liggen dient te worden gekeken naar het gemeentebestuur en de structuur van de directe omgeving.

	In het buitengebied van onze gemeente staat de recreatie, het landschap of het agrarisch bedrijf centraal. Het toevoegen van nieuwe woningen past misschien niet direct in dit beleid. Bij deze ontwikkeling gaat het echter om de vervanging van twee bestaande woningen. De onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van twee woningen op gronden met een agrarische onbebouwde bestemming. Daarnaast worden twee bestaande woningen tegenover de nieuwbouw aan hetzelfde lint gesloopt. Op grond hiervan is sprake van vervangende woningbouw. Het vrijgekomen terrein van de te slopen woningen blijven vrij van bebouwing vanwege de uitruil met het nieuwbouwplan. Het plan voorziet in een landschappelijk ingepast parkeer- en manoeuvreerterrein voor het naastgelegen bedrijf. Om dit mogelijk te maken is gekozen om de woonbestemming om te zetten in een bedrijfsbestemming zonder bebouwing. De bestemming bedrijf zonder bebouwing maakt op deze manier dat een verder uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk is. In beginsel kan gesteld worden dat dit past binnen het gemeentebeleid (o.a. in de nota uitnodigende ruimtelijke ordening). Daarnaast kan gesteld worden dat de ontwikkeling ook past in de gebiedsvisie Katwijkerlaan en de Lintenvisie. De Katwijkerlaan en Keulseweg zijn in de Lintenvisie opgenomen als waardevol bebouwingslint. Daarnaast wordt het plan zodanig ingericht dat nog openheid blijft geboden dat passend is in de gebiedsvisie Katwijkerlaan. De nieuwbouw past planologisch gezien bij de afmetingen en hoogten van de omliggende woningen. Door de woningen op of onderaan de dijk te plaatsen (geen aanterping) blijft het dijkprofiel behouden. Ook blijft de continuïteit van de watergang van het lint behouden door de percelen aan de Keulseweg te ontsluiten. Wij zijn dan ook van oordeel dat de voorgestane planologische ontwikkeling aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur.
b.	Oriëntatie voorgevel op de Katwijkerlaan en daarmee het verhogen dijklichaam Het begrip van de 'voorgevellijn' moet gelezen worden als de meest prominente gevel, die in dit geval georiënteerd wordt op de Katwijkerlaan. De woningen worden echter via de Keulseweg ontsloten. Hierdoor ligt het voor de hand dat de entrees ook aan deze zijde komen te liggen en niet aan de vaart. Ter hoogte van Katwijkerlaan 60-68A komen reeds vergelijkbare 'achterkantsituaties' voor, derhalve ontstaat er hier geen 'unieke' situatie. De oriëntatie van de nieuw te bouwen woningen is in lijn met de verkaveling, haaks op de Katwijkerlaan en Keulseweg. De woonhuizen zullen richting bestaande bebouwing gepositioneerd worden, zodanig dat bestaande langere open zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan naar de achtergelegen droogmakerijen behouden blijven en heeft het plan weinig invloed op de bestaande zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan in de richting van de Groenzoom. De opengehouden strook zorgt voor ruimte tussen de erven. Hierdoor blijft zicht wat er vanaf de Katwijkerlaan is naar de achtergelegen droogmakerij behouden (in dit geval: een open corridor richting de Groenblauwe Slinger/ Groenzoom). Onderstaande afbeeldingen laat deze zichtlijnen zien en de oranje pijl laat daarbij zien dat er nu enigszins sprake is van een zichtlijn maar dat deze al snel op bebouwing stuit. Doordat er tussen de bestaande en nieuwe bebouwing voldoende open ruimte overblijft, is er echter nog steeds sprake van een open lint. Door de woningen op of onderaan de dijk te plaatsen zal het dijkprofiel niet verhoogd gaan worden (geen aanterping) blijft het dijkprofiel behouden. Het plan past hierdoor qua verkaveling en oriëntatie in de strook tussen de Katwijkerlaan en Keulseweg. Daarmee doet het plan geen afbreuk aan het lint.

	
c.	(plan)schade Zijn betrokkenen van mening dat zij schade lijden of zullen lijden die veroorzaakt is door een planologische maatregel die hun woning in waarde zal doen dalen, dan kunnen ze recht hebben op een tegemoetkoming. Betrokkenen kunnen aan de gemeente een verzoek doen om een tegemoetkoming in deze schade. Zij dienen dan de aanvraag bij burgemeester en wethouders in. Voor toekenning van planschade geldt een aantal voorwaarden en beperkingen. Zo dient bijvoorbeeld een verzoek hiertoe in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van een planologisch besluit worden ingediend bij de gemeente en voor het indienen van het verzoek rekent de gemeente een bedrag aan leges die, wanneer een planschadevergoeding wordt vastgesteld, worden verreken.
d.	Disproportionele oppervlakte nieuwe bebouwde m² Betrokkenen stellen dat de oppervlakte van de te slopen woningen en de oppervlakte die daarvoor terug wordt gekregen om woningen te bouwen in geen verhouding staat tot elkaar. Het nieuwe perceelsoppervlakte is weliswaar groter maar de oppervlakte van een woning staat echter los van een perceelsoppervlakte waar de bebouwing plaats moet gaan vinden. Bij de regels die aan een woning worden gesteld gaat het, bij de ruimtelijke kwaliteit, om de maximale inhoud, goot- en nokhoogte. De inhoud van de woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag in het buitengebied, dus ook hier, niet meer dan 750 m² bedragen. Op de rest van de kavels zal de bestemming 'agrarisch-weide' blijven en hier is dan ook geen bebouwing mogelijk. Dit voorliggende plan past binnen onze inzet voor behoud van groen en van onze ruimtelijke kwaliteit. Het belang van gemeentelijke en het belang van de hoge eisen die wij aan de ruimtelijke kwaliteit worden gesteld hebben wij, voor deze ontwikkeling, onder andere, vastgesteld in de lintenvisie en de gebiedsvisie Katwijkerlaan. Deze is gericht op het behoud van open ruimte en doorzichten. Doordat de woningen direct tegenover de te slopen woningen Keulseweg 8 en 10 worden gebouwd, zullen de bestaande zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan en de Keulseweg in de richting van De Groenzoom in tact blijven. Door de nieuwe woningen zullen de Katwijkerlaan en de Keulseweg onderling minder zichtbaar worden. Omdat er nog voldoende openingen overblijven doet dat geen afbreuk aan het karakter van beide linten.

e.	Misbruik Ruimte voor Ruimte regeling. Bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in 2007 zijn voldaan aan de gestelde voorwaarden van die regeling. Dit is vastgelegd in een overeenkomst en is hiermee afgesloten. In deze aanvraag is geen sprake van het toepassen van een Ruimte voor Ruimte regeling en wordt daartoe ook niet misbruikt. Daarnaast worden er niet meer compensatie woningen gebouwd, het gaat hier om de sloop van twee woningen die op een andere plek worden herbouwd. Na de sloop van de woningen worden er op die locatie geen nieuwe woningen teruggebouwd. Evenmin komen er gebouwen met een andere bestemming. Dit is geregeld in dit nieuwe bestemmingsplan.
f.	Strijdigheid met provinciale doelstellingen. Betrokkenen geven aan “De provincie Zuid-Holland als primaire doelstelling heeft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse moet duurzaam verbeterd worden. Dit betekent dat de bestaande bouw mogelijkheden moeten worden weg bestemd, zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht.” Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd, handelt de Gemeente in strijd met provinciale doelstellingen. Wij zijn ons zeer bewust van het belang van gemeentelijke en provinciale doelstellingen en het belang van de hoge eisen die aan de ruimtelijke kwaliteit worden gesteld. Dit is ook waarom wij al geruime tijd in nauw overleg zijn met de provincie over de verschillende ontwikkelingen uit dit Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021. Dit geldt ook zeker voor deze locatie en de hoge eisen die gesteld worden ten aanzien de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Zowel de gemeente alsook de provincie kunnen zich vinden in deze ontwikkeling en stellen dat de ontwikkeling van 2 woningen op deze manier passend zijn. Het opruimen van de oude schuren zal zorgen voor iets meer transparantie in het dicht bebouwde lint. De zichtlijnen blijven behouden. Het is jammer dat er geen echte zichtlijn hersteld kan worden, maar desalniettemin gaat de kwaliteit er op vooruit en is deze ontwikkeling zo akkoord. Het plan past hiermee binnen de doelstellingen van zowel de gemeente als ook van de provincie.
g.	Uitspraak Raad van State. Er is een aantal jaren geleden inderdaad een aanvraag ingediend om de vierkante meters van de bedrijfsruimte van de caravanstalling uit te breiden. De raad heeft deze aanvraag afgewezen. De Raad van State heeft zich hierna ook uitgesproken dat een verdere uitbreiding van de caravanstalling niet wenselijk is en heeft de raad in het gelijk gesteld. Op dit moment is het uitgangspunt van de raad nog steeds dat er op die locatie geen nieuwe woningen of gebouwen met een andere bestemming mogen worden gebouwd. verdere uitbreiding van de caravanstalling wordt zo tegen gegaan. Wel is hier een landschappelijk ingepaste parkeer- en manoeuvreerterrein voor het naastgelegen bedrijf mogelijk. Om dit mogelijk te maken is gekozen om de woonbestemming om te zetten in een bedrijfsbestemming zonder bebouwing. De bestemming bedrijf zonder bebouwing maakt op deze manier een verder uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk.
h.	Eventueel vervolgtraject. Betrokkenen hebben een zienswijze ingediend. De gemeenteraad neemt een besluit over de beantwoording van uw zienswijze samen met het bestemmingsplan. Heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld dan is de mogelijkheid tot overleg met de gemeente over de inhoud niet meer mogelijk. U ontvangt van ons de beantwoording van uw zienswijze met de uitleg van uw eventuele mogelijke vervolgtraject.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan.

2		
	Ontvangen op:	
	Ontvangen van:	
	Betreft:	

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan dat het onderdeel 'Berkelseweg 28' van het bestemmingsplan behelst het mogelijk maken van een nieuwe inrit, waarbij uit de verbeelding blijkt dat, nabij de Berkelseweg 28, de nieuwe bestemming 'Verkeer' over de aardgastransportleiding is geprojecteerd. De bestemming 'Verkeer' verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding.
b.	Betrokkene stelt vast dat bestaande bestemming met bouwvlak in de belemmeringenstrook valt en verzoekt het bouwvlak aan te passen, zodat dit buiten de belemmeringenstrook (dubbelbestemming 'Leiding-Gas') komt te liggen. Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt, kan Gasunie niet instemmen met deze ontwikkeling binnen de belemmeringenstrook.
c.	De Gasunie vraagt of op te nemen dat : op of in de gronden als bedoeld in lid 15.1 (De voor 'Leidingen – Gas' aangewezen gronden) mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding en de belemmeringenstrook uit het oogpunt van externe veiligheid en de leveringszekerheid worden gebouwd.

Reactie gemeente

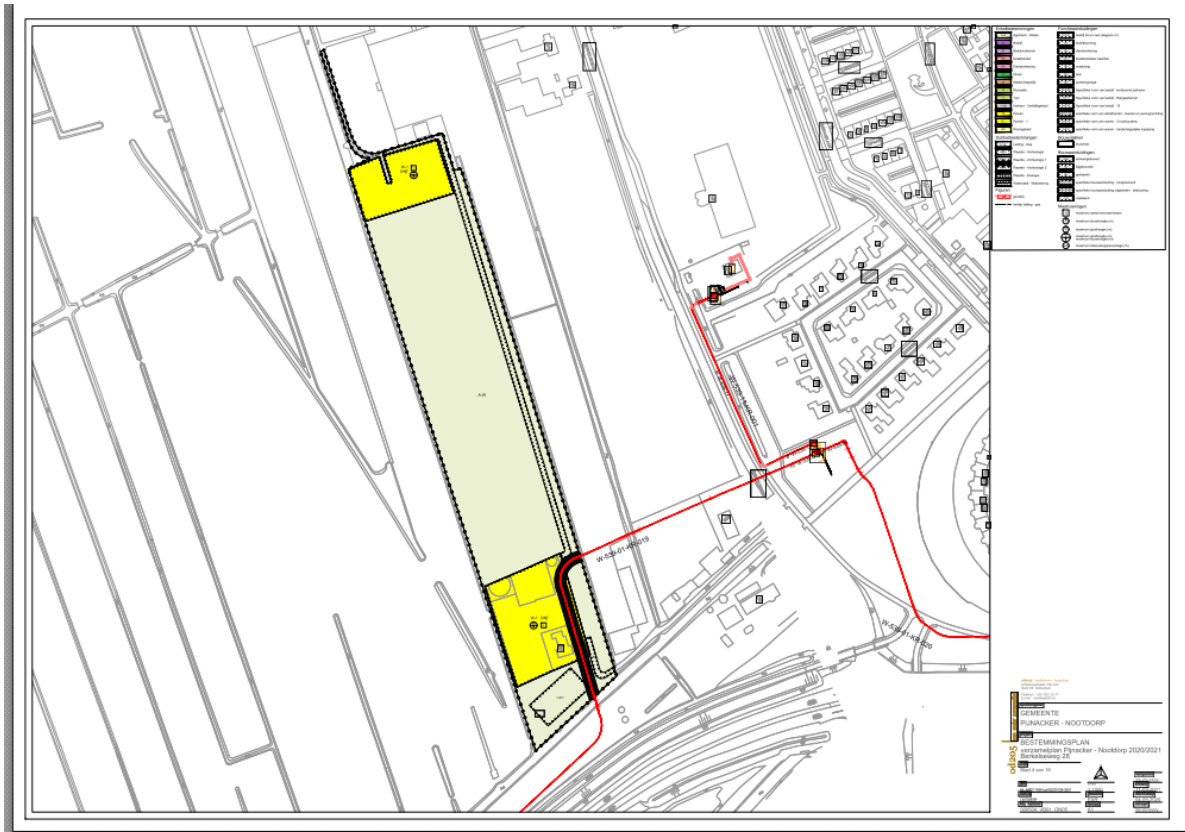
a.	Na overleg met betrokkene hebben wij samen vastgesteld dat wat betreft de bestemming verkeer in het ontwerpbestemmingsplan al voor een andere ontsluiting is gekozen waardoor er geen bestemming verkeer over de aardgastransportleiding is geprojecteerd.
b.	Betrokkene heeft na het overleg de precieze ligging van de belemmeringsstrook doorgegeven en de verbeelding is hier op aangepast. Betrokkene kan hiermee instemmen.
c.	Dit is echter reeds in het ontwerp Verzamelplan opgenomen: Onder 15.3.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming op of in de gronden als bedoeld in lid 15.1 (De voor 'Leidingen – Gas' aangewezen gronden) mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding en de belemmeringenstrook uit het oogpunt van externe veiligheid en de leveringszekerheid worden gebouwd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Op de Verbeelding 4 'Berkelseweg 28' zal ter plaatse het de gasleiding de belemmeringenstrook worden opgenomen.

VERBEELDING

- Berkelseweg 28**
opnemen van de belemmeringenstrook langs de gasleiding



nieuwe verbeelding '04 Berkelseweg 28 Pijnacker' met de belemmeringenstrook

2		
	Ontvangen op:	
	Betreft:	Uitbreiding Beatrixschool

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

Betrokkenen willen vooropstellen dat zij de Beatrixschool en Octant een warm hart toedragen.	
a.	Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021' heeft van 9 juli ten en met 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend en heeft het plan ter inzage gelegen op het gemeentekantoor, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld op deze plannen te reageren. Betrokkenen merken op dat deze inzageperiode grotendeels samenviel met de zomervakantieperiode, waardoor het voor ons onmogelijk was van deze inspraakmogelijkheid gebruik te maken. betrokkenen vinden dit overigens een bijzondere periode om dergelijke besluiten ter inzage te leggen.
b.	Betrokkenen stellen dat de uitbreiding van de school met 8 lokalen op twee manieren gelezen kan worden. Ofwel het betreft de nieuwbouw van de huidige 4 lokalen in het noodgebouw en daarbij een capaciteitsuitbreiding van de school met 4 geheel nieuwe klaslokalen, ofwel het betreft een totale capaciteitsuitbreiding van 8 lokalen.

	Onduidelijk is welk scenario voorligt, terwijl de mogelijke impact, voor betrokkenen groot is. Betrokkenen verzoeken dan ook om het duidelijk en eenduidig benoemen en vastleggen van de feitelijke uitbreiding in het ontwerpplan.
c.	Betrokkenen wijzen erop dat de voorziene toename van het aantal leerlingen grote gevolgen zal hebben voor de verkeersdrukte rondom de Beatrixschool. Zeker rondom de tijdstippen van halen en brengen van kinderen valt te denken aan parkeeroverlast (hier is met het huidige aantal leerlingen al sprake van in de wijk), verkeersopstoppen en mogelijk verkeersonveilige situaties.
d.	Betrokkenen stellen dat het inherent aan het wonen naast een school is dat er geluidsoverlast van spelende kinderen is. Nu de aantallen plotseling en zonder overleg zo enorm toenemen en daarmee ook de tijdsvakken van overlast uitgerekte worden, hebben betrokkenen daar als omwonenden een groot probleem mee. Betrokkenen verzoeken om duidelijk en eenduidig het benoemen en vastleggen van de feitelijke gewenste uitbreiding ten aanzien van de kinderopvang en een beschrijving van deze doelgroep.
e.	Betrokkenen geven aan in het huidige bestemmingsplan de Beatrixschool beschikt over een bouwvlak dat voor 80% mag worden bebouwd tot 9 meter hoog. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit verruimd naar 90%. Wij zijn benieuwd naar de concrete bouwplannen waaruit blijkt dat de huidige 80% niet volstaat en het bebouwingspercentage moet worden verruimd naar 90%. Betrokkenen verzoeken om inzage in deze plannen. Betrokkenen vragen dan ook hun zienswijze tevens aan te merken als een Wob verzoek en alle openbare stukken hieromtrent aan hen te doen toekomen (schetsen van de uitbreiding, adviezen m.b.t. verkeer en alle andere openbare stukken over de uitbreiding van de Beatrixschool).
f.	Betrokkenen stellen dat een hoger bebouwingspercentage directe gevolgen voor de ruimte op het schoolplein waar de kinderen kunnen spelen. Met de verwachte leerlingengroei wordt dit probleem alleen maar nijpender. Structureel uitwijken naar het speelveld gelegen aan de Kerkweg betekent dat de geluidsoverlast voor omwonenden alleen maar zal toenemen.
g.	Betrokkenen geven aan dat de maximale bouwhoogte op het bouwvlak 9 meter bedragen. Betrokkenen verzoeken dat de te realiseren nieuwbouw, die gaat dienen als vervanging van het oude noodgebouw, niet hoger mag zijn dan het huidige noodgebouw.
h.	Tevens pleiten betrokkenen voor klimaatadaptieve en zo groen mogelijke nieuwbouw, waardoor de uitbreiding een waardevolle toevoeging zou kunnen worden aan de leefomgeving rondom het schoolterrein. Aan de zijde van omwonenden vragen betrokkenen extra aandacht voor een groene uitstraling zonder uitzicht op de tuinen i.v.m. privacy.

Beantwoording gemeente

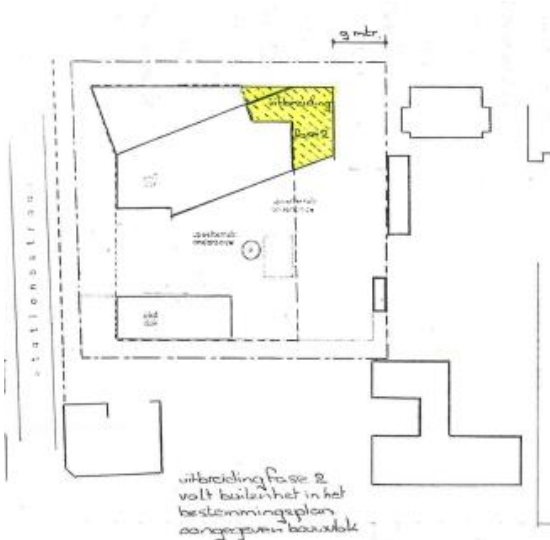
a.	Het klopt dat het voorontwerpbestemmingsplan van 9 juli tot en met 19 augustus 2020 ter inzage gelegen en viel hiermee gedeeltelijk in de periode van de schoolvakantie. De terinzagelegging is echter voor de vakantieperiode bekend gemaakt zodat een ieder daarvan op de hoogte had kunnen zijn. Het college is dan ook van mening dat iedereen de gelegenheid had om zijn of haar inspraakreactie kenbaar te maken. Uit een oogpunt van klantvriendelijkheid zijn wij terughoudend met het terinzage leggen van stukken in de zomervakantie. Echter was door de Corona periode het niet duidelijk hoe mensen zouden kiezen voor een vakantie, maar het was wel duidelijk dat veel mensen ook na de schoolvakantie pas op vakantie zouden gaan. Dit gaf voor ons de doorslag toch voor deze periode te kiezen. Het argument van betrokkenen dat het voorontwerpplan ten onrechte in een vakantieperiode ter inzage heeft gelegen, faalt. Noch de Wet ruimtelijke ordening noch de
----	---

	Awb verzet zich tegen die handelwijze. De door betrokkenen gestelde omstandigheid dat zij in verband met de zomervakantie niet in staat waren een inspraakreactie in te dienen, gaat niet op. Het is onwaarschijnlijk dat alle betrokkenen voor 6 weken met vakantie waren en daarnaast dient een ieder zorg te dragen voor een adequate behartiging van zijn belangen tijdens zijn vakantie.
b.	De uitbreiding is noodzakelijk, omdat de Beatrixschool de komende jaren meer leerlingen verwacht dan het huidige gebouw aan kan. Tegelijkertijd moet de tijdelijke accommodatie worden vervangen, omdat deze bouwkundig niet meer voldoet. De Beatrixschool telde op 1 oktober 2020 285 leerlingen. De school groeit naar maximaal 368 leerlingen in 2031 (bron: prognose maart 2021). Wettelijk is vastgelegd dat de gemeente een zorgplicht heeft op het gebied van onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs. Deze zorgplicht houdt in dat er voldoende middelen beschikbaar worden gesteld waarmee nieuwe schoolgebouwen kunnen worden gerealiseerd en oude schoolgebouwen kunnen worden vervangen. Gelet op de verwachte groei van het aantal leerlingen is voor de Beatrixschool ruimte nodig voor vijftien groepen (= lokalen) onderwijs permanent. Op dit moment heeft de school ruimte voor twaalf groepen: acht in het permanente gebouw en vier in het tijdelijke gebouw. Daarnaast is de realisatie voorzien van drie ruimten voor kinderopvang, als uitvoering van het gemeentelijk IKC beleid. Bij een IKC (Integraal Kindcentrum) streven een school en een kinderopvangaanbieder een vergaande samenwerking na, waar beide partijen bij voorkeur samen zijn ondergebracht in één gebouw. Zie ook onze reactie onder d. Het schoolbestuur streeft naar een realisatie van de uitbreiding in drie fasen: - Fase 1 – Interne verbouwing bestaande uit uitbreiding op de 1e verdieping. Deze uitbreiding is inmiddels gerealiseerd. Het permanente gebouw heeft nu <u>acht</u> lokalen. Het tijdelijke gebouw vier. Totaal twaalf. - Fase 2 – Uitbreiding met twee nieuwe lokalen ter hoogte van de luifel bij de entree aan de Julianalaan. Na deze uitbreiding heeft het permanente gebouw <u>tien</u> lokalen. Het tijdelijke gebouw vier. Totaal veertien. - Fase 3 – Uitbreiding met acht lokalen (vijf onderwijs en drie kinderopvang) op de locatie waar nu de vier tijdelijke lokalen staan. Na deze uitbreiding heeft het permanente gebouw vijftien lokalen onderwijs en drie lokalen kinderopvang. Totaal achttien. De behoefte aan kinderopvang bestaat uit drie groepen. De kinderopvang is in de huidige situatie gehuisvest op een aparte locatie aan de overkant van de school aan de Julianalaan 5a. Daar een gedeelte van de uitbreiding buiten het huidige bouwvlak valt, zal de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.
c.	In toenemende mate worden kinderen met de auto naar school gebracht. Dit is een maatschappelijk vraagstuk en vraagt aandacht van alle betrokken partijen: ouders, onderwijs en gemeente. Het zorgen voor veilige schoolzones zien wij dan ook als een gedeelde verantwoordelijkheid. Schooldirecties en ouders dienen aandacht te hebben voor de verkeersveiligheid rondom de scholen en het gedrag in het verkeer bij het halen en brengen. Waar nodig zetten wij als gemeente in op het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte en op handhaving van de verkeersregels.
d.	In 2016 heeft de gemeenteraad de Visie op samenwerking onderwijs en opvang vastgesteld. Deze visie gaat uit van de realisatie van Integrale Kindcentra (IKC). Een IKC is een voorziening waar onderwijs, kinderopvang, opvoeding, ontspanning en ontwikkeling samen komen en waar kinderen van 0-12 jaar gedurende de dag elkaar ontmoeten en

	samen leren, spelen en ontwikkelen. Om uitvoering te geven aan het IKC beleid is de uitbreiding van de Beatrixschool inclusief drie groepsruimten voor kinderopvang 0-4 jaar. Schoolbestuur en schooldirectie hebben de ambitie om deze uitbreiding volledig op de huidige locatie van de Beatrixschool aan de Julianalaan te realiseren, zodat er daadwerkelijk sprake is van een Integraal Kindcentrum.
e.	Het Wob verzoek wordt separaat behandeld door onze afdeling juridische zaken.
f.	Voor basisonderwijs geldt een minimale norm van 3 m ² speelterrein per kind. Hierbij geldt dat vanaf 200 leerlingen een speelterrein met een afmeting van 600 m ² voldoende wordt geacht, ook wanneer de school meer leerlingen heeft. De school dient aan de norm te voldoen.
g.	Schoolbestuur en -directie streven ernaar om met de uitbreiding en de vervangende nieuwbouw binnen de maximale bouwhoogte van 9 meter te blijven. Daarnaast zal het beleid van de school qua uitbreiding en inrichting de huidige groene aanpak doortrekken naar de nieuwe situatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zal de verbeelding worden aangepast om zo de uitbreiding mogelijk te maken.



2		
	Ontvangen op:	1 februari 2021
	Betreft:	Beoogde uitbreiding Beatrixschool

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene heeft op 1 februari een zienswijze aangevraagd voor het ontwerpbestemmingsplan ivm de beoogde uitbreiding van de Beatrixschool.
----	--

Beantwoording gemeente

a.	Uit de reactie van betrokkene blijkt dat ze het niet eens is met de mogelijke uitbreiding van de Beatrixschool aan de Julianastraat. De zienswijze is verder niet gemotiveerd. Wel heeft betrokkene ook de gezamenlijke zienswijze, namens de direct omwonenden, ondertekent. Wij gaan ervan uit, en hebben dit ook in een e-mail op 15 februari aan
----	--

	betrokkenen aangegeven, dat wij die gezamenlijke zienswijze beantwoorden, waarmee ook betrokkene een antwoord heeft op haar ingediende zienswijze van 1 februari.
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 1 : STAAT VAN WIJZIGINGEN
t.o.v. ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021 d.d. 17 - 12 - 2020

De belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen en ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen zijn niet opgenomen.

ALGEMEEN

Nieuwe naam: **Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021**
 IMRO-nr: NL.IMRO.1926.bp000200128-4001

Toelichting

2.12 Dorpsstraat Nootdorp

Voor het gebied Dorpsstraat 64 t/m 80A in Nootdorp worden door verschillende initiatiefnemers momenteel plannen gemaakt voor herontwikkeling. Deze initiatieven zijn in strijd met het bestemmingsplan, zowel qua bestemming als qua bouwmogelijkheden, maar passen wel in de oorspronkelijke visie die in het verleden voor de Dorpsstraat is opgesteld en vastgesteld.

Het gaat hier om een correctie van de voorgevelrooilijn om deze van een rechte lijn om te vormen naar een glooiende lijn. Dit sluit aan bij de mogelijkheden uit het verleden en past bij het overige, reeds herontwikkelde gedeelte van de Dorpsstraat.

De visie houdt voor de Dorpsstraat in het kort het volgende in: De detailhandel wordt zoveel mogelijk verplaatst naar het nieuwe winkelcentrum De Parade, alwaar tot dan het sportpark Centrum (renbaan) gevestigd was. De Dorpsstraat zou nieuwe functies een plek moeten bieden, waarbij drie delen met verschillende accenten zijn te onderscheiden. Het eerste deel, tussen De Gouden Star (thans Grand café 1837) en de NH Kerk zou een overwegend horeca-accent moeten krijgen. Het deel dat hierop aansluit, dus tegenover de NH kerk en het voormalige gemeentehuis van Nootdorp zou in overwegende mate een functie voor dienstverlening moeten vervullen. In het laatste deel, tussen het voormalige gemeentehuis en het eind van de Dorpsstraat bij het Oosteinde, zou het accent moeten liggen op de woonfunctie (in aansluiting op woonzorgcentrum Veenhage aan de overzijde), eventueel met commerciële plint (dienstverlening).

De bebouwing die aanvaardbaar werd geacht in relatie tot de nieuwe functie (niet detailhandelsfunctie) verschilt per deelgebied. Daar waar het begin van de Dorpsstraat zich laat kenmerken door kleinschaligheid en daaraan gekoppeld een beperkte bouwhoogte, loopt de maximaal toelaatbaar geachte bouwhoogte op naarmate de zone voorbij het voormalige gemeentehuis wordt bereikt. Om het stedenbouwkundig gewenste eindbeeld, dat dus nog steeds actueel is, te bereiken, zijn in het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 2002' verplichte rooilijnen opgenomen. Die waren er ter hoogte van het voormalige postkantoor (Dorpsstraat 6), de locatie waar thans CulturA en Nové staan alsmede de zone aan de even zijde van de Dorpsstraat tegenover Veenhage. In die zone is – ingeval nieuwbouw gerealiseerd wordt – een verplichte meanderende voorgevelrooilijn opgenomen, die geïnspireerd is op 'De Gouden Bocht' in de Dorpsstraat (tussen Nové en het Dorpsplein).

Medio 2019 hebben twee partijen aan de gemeente gevraagd of medewerking verleend kon worden aan hun bouwplan. Hiermee zouden de laatste delen van de oude bebouwing worden gesloopt en kan het laatste deel van de visie van Soeters worden gerealiseerd. Enkele delen van deze zones waren immers reeds getransformeerd naar (overwegend) woningen. Bij het toetsen van de bouwplannen bleek dat de verplichte rooilijn abusievelijk in het bestemmingsplan 'Centrum Nootdorp' niet is bestendigd en dat ook de andere regels bedoeld om het stedenbouwkundig

gewenste eindbeeld te bereiken niet langer waren opgenomen. Door deze locatie op te nemen in het voorliggende verzamelplan kan de omissie worden hersteld.

Waar het in het verleden mogelijk was zowel de bestemming als de bouwhoogte aan te passen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid en op die manier nieuwbouw in overeenstemming met het gewenste stedenbouwkundige beeld juridisch mogelijk te maken, bestaat die mogelijkheid onder de Omgevingswet niet meer. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de mogelijkheid een wijzigingsplan te maken van rechtswege te vervallen. De wijzigingsregels blijven echter als toetsingskaders bestaan voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (opa). De kaders en voorwaarden waaraan toekomstige herontwikkelingen dienen te voldoen, worden daarom vastgelegd in een wijzigingsbevoegdheid.

Archeologie 5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Katwijkerlaan 50A -Keulseweg 8/10: Sloop en bouw van 2 woningen;

Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek (J. Bakx, 2020 : Tussen Keulseweg 8-10 en Katwijkerlaan, Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp. Een archeologisch bureauonderzoek. Delftse Archeologische Notitie 223) is gebleken dat binnen dit plangebied geen archeologie meer wordt verwacht. De bodem is verstoord door ontginningen en was ongeschikt voor bewoning. Een archeologische medebestemming is dus niet nodig.

Nieuwkoopseweg 8: Sloop en verplaatsen van 1 woning;

De vrijstellingsgrens in is het ontwerpbestemmingsplan 50 m2 en 30 cm onder maaiveld. Dit mag conform de beleidskaart worden aangepast in 100 m2 en 30 cm onder maaiveld.

Zuideindseweg 24: Herbouw bestaande woning en ontwikkeling gebied Hollands Hoftuyn;

De hoge verwachting kan naar beneden worden bijgesteld voor dit plangebied. Dit betekent dat de archeologische medebestemming een vrijstellingsgrens kan krijgen van 200 m2 en 1 m -mv over het gehele plangebied (dus geen splitsing meer in twee verschillende waardes archeologie).

Oude Leedeweg 5: Bouw van 6 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;

Er zijn drie zones in dit plangebied, een hoge, middelhoge en lage verwachting. Van west naar oost zijn de vrijstellingsgrenzen : 100 m2 en 30 cm onder maaiveld, 200 m2 en 30 cm onder maaiveld en 200 m2 en 1 m onder maaiveld. Dit is nu niet goed opgenomen in het ontwerpplan, met meest oostelijke stukje medebestemming heeft nu ook archeologie waarde 2 waar een hogere vrijstellingsgrens bij hoort dan nodig (100 m2 en 30 cm -maaiveld ipv 200 m2 en 1 m -maaiveld)

Zuideindseweg 37: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;

Het gehele plangebied moet de medebestemming archeologie waarde krijgen, vrijstellingsgrens 100 m2 en 30 cm onder maaiveld (waarde 2 in huidige ontwerp).

Onderweg 1: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;

Het volledige plangebied moet de medebestemming archeologie krijgen, vrijstellingsgrens 200 m2 en 30 cm onder maaiveld (waarde 3 in huidige ontwerp).

5.7 Bodem

5.7.2 conclusies ten aanzien van het bestemmingsplan

Onder de initiatieven

Katwijkerlaan 50A -Keulseweg 8/10: Sloop en bouw van 2 woningen;

Nieuwkoopseweg 8: Sloop en verplaatsen van 1 woning;

Zuideindseweg 24: Herbouw bestaande woning en ontwikkeling gebied Hollands Hoftuyn;
Berkelseweg 28: Bouw van 5 woningen;
Oude Leedeweg 5: Bouw van 6 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;
Keulseweg 36: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;
Zuideindseweg 37: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;
Onderweg 1: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

wordt opgenomen dat voorafgaand aan de bouw moet worden voldaan aan de conclusies en aanbevelingen zoals opgenomen in het onderzoek.

5.9 Water

5.9.2 conclusies ten aanzien van het bestemmingsplan

Onder de initiatieven

Katwijkerlaan 50A -Keulseweg 8/10: Sloop en bouw van 2 woningen;
Nieuwkoopseweg 8: Sloop en verplaatsen van 1 woning;
Zuideindseweg 24: Herbouw bestaande woning en ontwikkeling gebied Hollands Hoftuyn;
Berkelseweg 28: Bouw van 5 woningen;
Oude Leedeweg 5: Bouw van 6 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;
Keulseweg 36: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;
Zuideindseweg 37: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;
Onderweg 1: Bouw van 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling;
Beatrixschool - Julianalaan: uitbreiding school.

wordt opgenomen in de toelichting:

- a. Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen dient voldoende waterberging zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Voldoende waterberging wordt berekend door middel van de Watersleutel van Delfland;
- c. Indien de watersleutel gedurende de planperiode wijzigt, dient ook met deze wijziging rekening te worden gehouden;
- d. Indien de waterbergingsopgave door middel van een technische berekening anders dan de watersleutel wordt uitgevoerd, dient hiervoor vooraf advies aan het Hoogheemraadschap van Delfland te worden gevraagd.

REGELS

Artikel 14.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Wordt aanvullend opgenomen:

- a. Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen dient voldoende waterberging zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Voldoende waterberging wordt berekend door middel van de Watersleutel van Delfland;
- c. Indien de watersleutel gedurende de planperiode wijzigt, dient ook met deze wijziging rekening te worden gehouden;
- d. Indien de waterbergingsopgave door middel van een technische berekening anders dan de watersleutel wordt uitgevoerd, dient hiervoor vooraf advies aan het Hoogheemraadschap van Delfland te worden gevraagd.

Nieuwkoopseweg 8

artikel 2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;"
zal aangepast worden bij de vaststelling naar: boven vloerniveau.

Dorpsstraat Nootdorp

Artikel 12.1 onder c. "bijbehorende, al dan niet gebouwde, parkeervoorzieningen.

Aan artikel 12.2.2 onder a. wordt toegevoegd: "Indien geen maximaantal woningen is opgenomen, geldt geen maximaantal."

In de regels van het bestemmingsplan moet voorts worden opgenomen:

Wro-zone – wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' de op de verbeelding opgenomen bouwaanduidingen te wijzigen mits:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 meter;
- b. gebouwd wordt in de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'gevellijn'; deze gevellijn moet ook digitaal gekoppeld worden.
- c. kostenverhaal is verzekerd; en
- d. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

Artikel 15 Leidingen - Gas**Onder 15.3.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming**

De Gasunie vraagt dit op te nemen dit is echter reeds opgenomen:

op of in de gronden als bedoeld in lid 15.1 (De voor 'Leidingen – Gas' aangewezen gronden) mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding en de belemmeringenstrook uit het oogpunt van externe veiligheid en de leveringszekerheid worden gebouwd.

VERBEELDING**Blad 2 - Nieuwkoopseweg 8:**

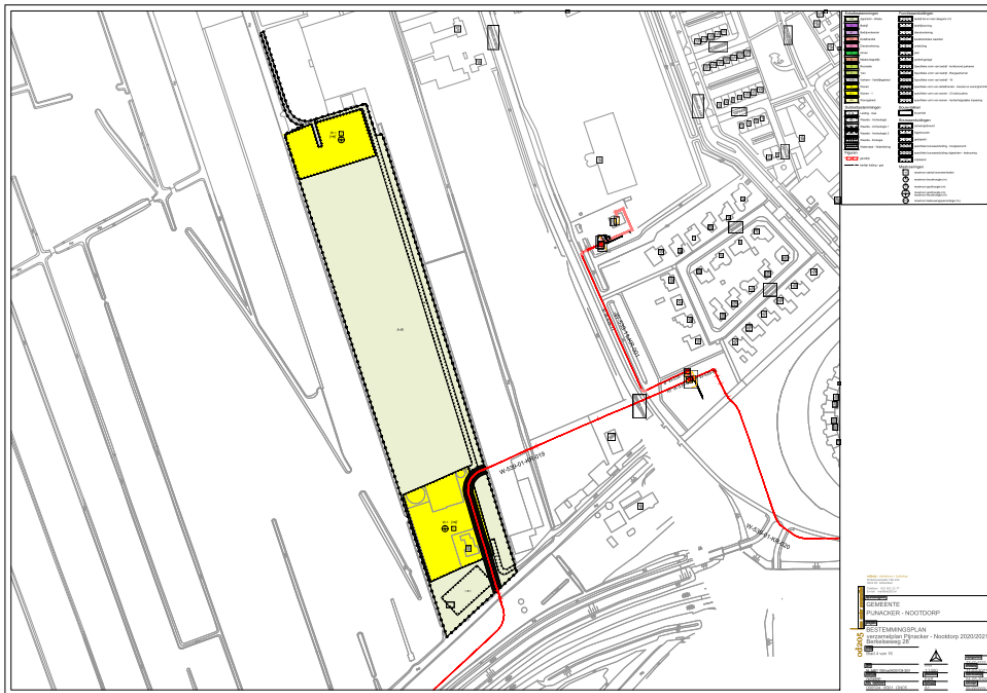
- op de verbeelding is de dubbelbestemming waterstaat-waterkering niet opgenomen, deze wordt toegevoegd.

Blad 3 – Zuideindseweg 24

- Voor de drie woningen aan de Hollandse Tuyn-zijde gaat de bouwhoogte van 8 naar 8,5 meter de goothoogte blijft 4 meter.

Blad 4 - Berkelseweg 28

- op de verbeelding wordt de belemmeringenstrook langs de gasleiding opgenomen.



Blad 5 – Oude Leedeweg 5

	<table> <tr> <th>Enkelbestemmingen</th><th>Functieaanduidingen</th></tr> <tr> <td> Agrarisch - Weide</td><td> bedrijf tot en met categorie 3.2</td></tr> <tr> <td> Bedrijf</td><td> bedrijfswoning</td></tr> <tr> <td> Bedrijventeren</td><td> dienstverlening</td></tr> <tr> <td> Detailhandel</td><td> karakteristieke waarden</td></tr> <tr> <td> Dienstverlening</td><td> entluiding</td></tr> <tr> <td> Groen</td><td> pad</td></tr> <tr> <td> Maatschappelijk</td><td> parkeerterrein</td></tr> <tr> <td> Recreatie</td><td> specifieke vorm van bedrijf - kantorend parkeren</td></tr> <tr> <td> Tuin</td><td> specifieke vorm van bedrijf - Rangsorteren</td></tr> <tr> <td> Verkeer - Verrijdbaar</td><td> specifieke vorm van bedrijf - 10</td></tr> <tr> <td> Wonen</td><td> specifieke vorm van detailhandel - meubel en woninginrichting</td></tr> <tr> <td> Wonen - 1</td><td> specifieke vorm van wonen - 2 huishoudens</td></tr> <tr> <td> Woninggebied</td><td> specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing</td></tr> <tr> <th>Dubbelbestemmingen</th><th>Bouwvlakken</th></tr> <tr> <td> Leiding - Gas</td><td> bouwvlak</td></tr> <tr> <td> Waarde - Archeologie</td><td> Bouwaanduidingen</td></tr> <tr> <td> Waarde - Archeologie 1</td><td> samsengebouw</td></tr> <tr> <td> Waarde - Archeologie 2</td><td> rijgebouwen</td></tr> <tr> <td> Waarde - Ecologie</td><td> gestapeld</td></tr> <tr> <td> Waterstaat - Waterkering</td><td> specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent</td></tr> <tr> <th>Figuren</th><td> specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing</td></tr> <tr> <td> gevelijn</td><td> vrijstaand</td></tr> <tr> <td> hartlijn leiding - gas</td><td><th>Maatvoeringen</th></td></tr> <tr> <td></td><td> maximum aantal wooneenheden</td></tr> <tr> <td></td><td> maximum bouwhoogte (m)</td></tr> <tr> <td></td><td> maximum goetshoogte (m)</td></tr> <tr> <td></td><td> maximum goetshoogte (m)</td></tr> <tr> <td></td><td> maximum bouwhoogte (m)</td></tr> <tr> <td></td><td> maximum bebouwingpercentage (%)</td></tr> </table>	Enkelbestemmingen	Functieaanduidingen	Agrarisch - Weide	bedrijf tot en met categorie 3.2	Bedrijf	bedrijfswoning	Bedrijventeren	dienstverlening	Detailhandel	karakteristieke waarden	Dienstverlening	entluiding	Groen	pad	Maatschappelijk	parkeerterrein	Recreatie	specifieke vorm van bedrijf - kantorend parkeren	Tuin	specifieke vorm van bedrijf - Rangsorteren	Verkeer - Verrijdbaar	specifieke vorm van bedrijf - 10	Wonen	specifieke vorm van detailhandel - meubel en woninginrichting	Wonen - 1	specifieke vorm van wonen - 2 huishoudens	Woninggebied	specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing	Dubbelbestemmingen	Bouwvlakken	Leiding - Gas	bouwvlak	Waarde - Archeologie	Bouwaanduidingen	Waarde - Archeologie 1	samsengebouw	Waarde - Archeologie 2	rijgebouwen	Waarde - Ecologie	gestapeld	Waterstaat - Waterkering	specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent	Figuren	specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing	gevelijn	vrijstaand	hartlijn leiding - gas	<th>Maatvoeringen</th>	Maatvoeringen		maximum aantal wooneenheden		maximum bouwhoogte (m)		maximum goetshoogte (m)		maximum goetshoogte (m)		maximum bouwhoogte (m)		maximum bebouwingpercentage (%)
Enkelbestemmingen	Functieaanduidingen																																																													
Agrarisch - Weide	bedrijf tot en met categorie 3.2																																																													
Bedrijf	bedrijfswoning																																																													
Bedrijventeren	dienstverlening																																																													
Detailhandel	karakteristieke waarden																																																													
Dienstverlening	entluiding																																																													
Groen	pad																																																													
Maatschappelijk	parkeerterrein																																																													
Recreatie	specifieke vorm van bedrijf - kantorend parkeren																																																													
Tuin	specifieke vorm van bedrijf - Rangsorteren																																																													
Verkeer - Verrijdbaar	specifieke vorm van bedrijf - 10																																																													
Wonen	specifieke vorm van detailhandel - meubel en woninginrichting																																																													
Wonen - 1	specifieke vorm van wonen - 2 huishoudens																																																													
Woninggebied	specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing																																																													
Dubbelbestemmingen	Bouwvlakken																																																													
Leiding - Gas	bouwvlak																																																													
Waarde - Archeologie	Bouwaanduidingen																																																													
Waarde - Archeologie 1	samsengebouw																																																													
Waarde - Archeologie 2	rijgebouwen																																																													
Waarde - Ecologie	gestapeld																																																													
Waterstaat - Waterkering	specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent																																																													
Figuren	specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing																																																													
gevelijn	vrijstaand																																																													
hartlijn leiding - gas	<th>Maatvoeringen</th>	Maatvoeringen																																																												
	maximum aantal wooneenheden																																																													
	maximum bouwhoogte (m)																																																													
	maximum goetshoogte (m)																																																													
	maximum goetshoogte (m)																																																													
	maximum bouwhoogte (m)																																																													
	maximum bebouwingpercentage (%)																																																													

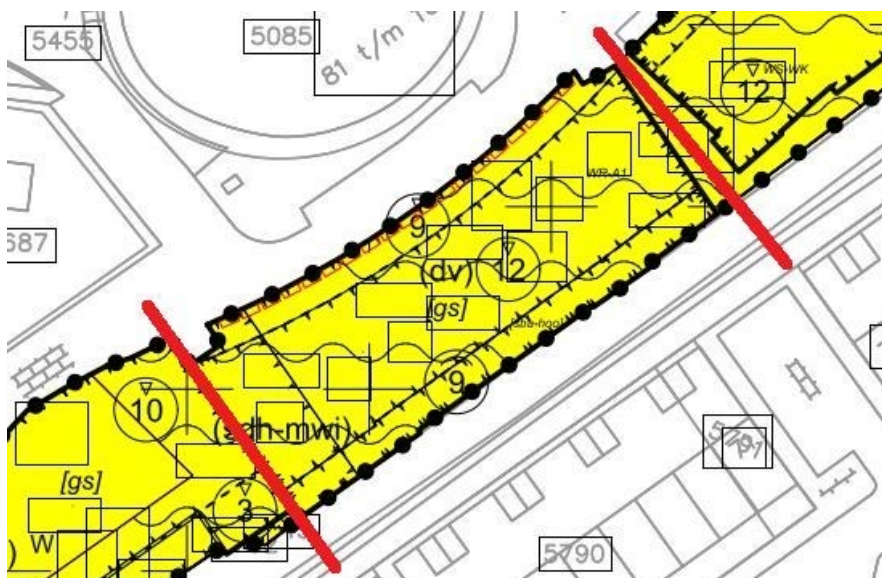


in de legenda wordt 'Recreatie' en 'Natuur' opgenomen. Dit stond wel op de verbeelding, maar niet in de legenda.

Blad 14 - Dorpsstraat Nootdorp:

De verbeelding dient voor dit onderdeel opnieuw getekend te worden.

- Het bouwvlak krijgt de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming 'Wonen' wordt opgenomen op de percelen met kadastrale nummers 3464, 2889, 2888, 1795 en 2694. Dat is ruwweg het gebied tussen de twee rode strepen op onderstaande figuur.
- De overige delen van de Dorpsstraat die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen, hebben reeds een correcte bestemming en worden niet in dit Verzamelplan opgenomen.



- De plangrens van het Verzamelplan aan de zijde van de Dorpsstraat wordt gehandhaafd. Het deel van de gemeenteground met kadastraal nummer 6184 dat binnen het plangebied van het Verzamelplan ligt, krijgt eveneens de bestemming 'Wonen'.

- Over het hele gebied dat nu (dus na verwerking van het vorenstaande in een nieuwe tekening) de bestemming 'Wonen' heeft gekregen dient de functie-aanduiding 'dienstverlening' gelegd te worden en tevens de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied'
- Op de verbeelding wordt geen goothoogte meer opgenomen, maar uitsluitend een bouwhoogte van 7 meter (de huidige, feitelijk bestaande bouwhoogte).
- De bouwaanduiding 'gestapeld' wordt uitgebreid met de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'vrijstaand'.
- De dubbelbestemmingen 'Archeologie' en Waterstaat – Waterkering' worden overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan.
- De aanduiding 'gevellijn' dient een koppeling te bevatten tussen regels en verbeelding en digitaal vindbaar te zijn.