

**Nota van beantwoording
zienswijzen en vooroverlegreacties
en
Staat van wijzigingen**

**Ontwerp-wijzigingsplan
‘Nieuwkoopseweg 21, 44a en 46 te Pijnacker’**

1. Inleiding

Voor de locaties Nieuwkoopseweg 21, 44a en 46 in Pijnacker is een wijzigingsplan dat een zogenoemde ruimte-voor-ruimte -ontwikkeling mogelijk maakt. Na sloop van de resterende bedrijfsbebouwing en glasopstanden wordt de bouw van enkele compensatiewoningen mogelijk. De resterende gronden krijgen dan een open, groene bestemming. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij centraal.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 november 2023 besloten een ontwerp van het wijzigingsplan in procedure te brengen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en het digitale Gemeenteblad van 13 december 2023.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben twee van de overlegpartners van de mogelijkheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota worden de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van het standpunt van het college.

Bij de vaststelling van het wijzigingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht in de toelicht en de regels. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen in hoofdstuk 3 van deze nota.

2. Ingediende vooroverlegreacties

In dit hoofdstuk wordt iedere vooroverlegreactie voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder de reactie staat, wordt samengevat of de zienswijze tot wijzigingen leidt.

Overzicht ingediende reacties vooroverlegpartners

nr.	naam	adres	postcode	plaats	emailadres	Ingediend
1.	Hoogheemraadschap van Delfland	Postbus 3061	2601 DB	Delft	ivanoosten@hhdelfland.nl	22-01-2024
2.	VeiligheidsRegio Haaglanden				omgevingsveiligheid@vrh.nl	21-12-2023

.....

1.		
	Ontvangen op:	23 januari 2024
	Ontvangen van:	Hoogheemraadschap van Delfland Postbus 3061 2601 DB Delft ivanoosten@hhdelfland.nl
	Onderwerp:	Waterparagraaf

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

1.	De opmerkingen hebben allen betrekking op de locaties Nieuwkoopseweg 44a en 46. Het plangebied ligt deels in de zone van het waterstaatswerk. Voor de polderkade ter hoogte van de Nieuwkoopseweg 44a geldt een versterkingsopgave (hoogte en stabiliteit binnenwaarts). Zoals besproken, zal de gemeente een overleg inplannen met Delfland (en de initiatiefnemer), om de werkzaamheden aan de polderkade en de ontwikkeling op elkaar af te stemmen. Wij verzoeken u in de toelichting op te nemen, dat er een versterkingsopgave geldt en dat nadere afstemming zal plaatsvinden.
2.	Op de legger van Delfland zijn in het plangebied twee watergangen (code POL21001800 en POL21004380) en een duiker (code 21001523) aanwezig, die in het plan lijken te verdwijnen. Wij vragen u de situatie van de watergangen en de duiker te beschrijven en aan te geven, wat met de duiker gebeurt (verwijderen/volstoppen) en of het water gecompenseerd wordt. Vanuit ons beleid geldt dempen is graven.
3.	Wij verzoeken u te onderbouwen, dat de drooglegging voldoende groot is. Het nadrukkelijke advies van Delfland is rekening te houden met een drooglegging van 1,2 m (minimaal 1 m), om grondwateroverlast te voorkomen.

Reactie gemeente

1.	Voor het dijklichaam van de Nieuwkoopseweg geldt een versterkingsopgave. Ook spelen er enkele ontwikkelingen in verband met de aanwezige kabels en leidingen, waaronder een leiding van Dunea. De verschillende werkzaamheden van Hoogheemraadschap, gemeente en Dunea worden gecoördineerd opgepakt. De toelichting van het wijzigingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.
2.	Het is niet de bedoeling om de watergangen te dempen of de betreffend duiker te verplaatsen. We voorzien op deze onderdelen geen veranderingen. In de bestemming Wonen is het toegestaan om de watergangen in stand te houden. Het is aan de eigenaar van het perceel om binnen de regels te ontwikkelen. Mocht deze alsnog een watergang willen dempen dan zal hij hierover in contact moeten treden met het Hoogheemaadschap en deze demping moeten compenseren. De toelichting van het wijzigingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.
3.	Zoals met de initiatiefnemers is afgesproken wordt in het plan uitgegaan van een drooglegging van maximaal 1,20 meter. Hiermee is voldoende drooglegging om problemen met grondwater te voorkomen. De toelichting van het wijzigingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Nieuwkoopseweg 21, 44a en 46 Pijnacker'.

2.		
	Ontvangen op:	4 januari 2024
	Ontvangen van:	VeiligheidsRegio Haaglanden I.Rijnhart omgevingsveiligheid@vrh.nl
	Onderwerp:	Externe veiligheid, bluswatervoorziening

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

1.	Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen of andere relevante externe veiligheid wet- of regelgeving van toepassing is.
2.	Wat betreft de bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn er voor de Nieuwkoopseweg 44a en 46 enige aandachtspunten. De afstand naar de laatste woning is ruim 235 meter, waar normaal 80 meter het maximum is. Met een aantal maatregelen is het echter toch mogelijk, zijnde een mogelijkheid tot keren (keerlus), het aanwezige open water moet geschikt zijn om te kunnen gebruiken (diepte) en de toegangsweg moet breed genoeg zijn dat er een passeermogelijkheid is. Voor de Nieuwkoopseweg 21 zijn de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voldoende.

Reactie gemeente

1.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.	In het huidige plan is voldoende ruimte om een keerlus aan te leggen. De eigenaar is op de hoogte gesteld dat hier rekening meegehouden moet worden bij de realisatie van de woningen. Wij hebben de eigenaar erop gewezen dat hij hierover te zijner tijd contact met uw organisatie dient op te nemen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan ‘Nieuwkoopseweg 21, 44a en 46 Pijnacker’.

3. Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hieruit is één wijziging voortgekomen. In onderstaande tabel is deze wijziging samen met de ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Locatie van de wijziging	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting		
Paragraaf 4.12 Water	Onder het kopje toetsing worden enkele teksten toegevoegd: - Bij Bodem en grondwater Zoals met de initiatiefnemers is afgesproken wordt in het plan uitgegaan van een drooglegging van maximaal 1,20 meter. Hiermee is voldoende drooglegging om problemen met grondwater te voorkomen. - Bij Waterkwantiteit (na de 2^e alinea) Zoals op de legger van Delfland zichtbaar is zijn in het plangebied zijn twee watergangen (code POL21001800 en POL21004380) en een duiker (code 21001523) aanwezig. De voorgenomen ontwikkelingen blijven deze ongemoeid. Mocht de initiatiefnemer de betreffende waterlopen en/of duiker willen verwijderen zal hij hiervoor toestemming moeten vragen van het Hoogheemraadschap. - Bij Veiligheid en waterkering Voor het dijklichaam van de Nieuwkoopseweg geldt een versterkingsopgave. Ook spelen er enkele ontwikkelingen in verband met de aanwezige kabels en leidingen, waaronder een leiding van Dunea. De verschillende werkzaamheden van Hoogheemraadschap, gemeente en Dunea worden gecoördineerd opgepakt.	N.a.v. vooroverlegreactie 1
Paragraaf 4.5 Externe veiligheid	De conclusie is aangevuld naar aanleiding van de reactie van de VRH. De nieuwe tekst luidt: “Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Er is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden. Zij hebben gereageerd per brief/mail (kenmerk2023120757796 , datum 21 december 2023) aangegeven geen aanvullend advies uit te brengen. Zij noemen wel de (bereikbaarheid van de) bluswatervoorziening als aandachtspunt: De afstand naar de laatste woning (46) is ruim 235 meter, waar normaal 80 meter het maximum is. Met een aantal maatregelen is het echter toch mogelijk, zijnde een mogelijkheid tot keren (keerlus), het	N.a.v. vooroverlegreactie 2.

	aanwezige openwater moet geschikt zijn om te kunnen gebruiken (diepte) en de toegangsweg moet breed genoeg zijn dat er een passeermogelijkheid is. Externe veiligheid vormt voor het overige geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.”	
Regels		
	De definitie van peil wordt aangepast conform het bestemmingsplan ‘Verzamelplan ruimte voor ruimte ontwikkelingen 2023’: Peil: a. de hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen; b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw.	Ambtshalve wijziging