

**Nota van beantwoording van vooroverlegreacties en zienswijzen
bestemmingsplan 'Westkanaalweg 31-32, Papenveer'**

Algemeen

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Westkanaalweg 31-32, Papenveer' heeft in de periode 10 juni 2021 tot en met 22 juli 2021 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Voorafgaand aan de tervisielegging, is het (ontwerp)bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg gedeeld met de vooroverlegpartners.

Het bestemmingsplan 'Westkanaalweg 31-32, Papenveer' voorziet in het vergroten van een reeds bestaand bouwblok binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen dit bouwblok is nu een bouwmogelijkheid en met dit bestemmingsplan wordt een bouwmogelijkheid voor een tweede woning opgenomen. De nog bestaande (dichtgetimmerde) woning op de locatie Westkanaalweg 31 wordt na sloop herbouwd. Tot en met 2004 hebben op de locatie Westkanaalweg 31-32 twee woningen gestaan, waarvan een woning een caféfunctie had. Laatstgenoemde woning is afgebrand. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woning op deze plek zonder een caféfunctie. Wel geldt dat voor het toevoegen van een tweede woning afdracht aan het woonfonds van toepassing is. Naast een aanpassing aan het bouwblok, wordt ten opzichte van de bestaande situatie de bestemming 'Tuin' voor de voorgevelrooilijn van de woningen tot de Westkanaalweg volledig doorgetrokken. De twee sloten in het plangebied komen binnen de woonbestemming te liggen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de gemeente Alphen aan den Rijn, de gemeente Kaag en Braassem, Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden gereageerd. Voornoemde reacties maken deel uit van voorliggende nota. Tevens zijn in deze nota de reacties op de ingekomen vooroverlegreacties opgenomen.

Naast de ingekomen vooroverlegreacties, is op het bestemmingsplan 'Westkanaalweg 31-32, Papenveer' één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is onderdeel van voorliggende nota, alsmede de reactie op deze zienswijze.

Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Gemeente Alphen aan den Rijn	Westkanaalweg 31-32, Papenveer

Inhoud reactie

Op 20 juli 2021 is door de gemeente Alphen aan den Rijn gereageerd op het bestemmingsplan. Aangegeven is dat er vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn geen opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Gemeente Kaag en Braassem	Westkanaalweg 31-32, Papenveer

Inhoud reactie

Op 25 juni 2021 is door de gemeente Kaag en Braassem gereageerd op het bestemmingsplan. Aangegeven is dat er vanuit de gemeente Kaag en Braassem geen opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Hoogheemraadschap van Rijnland	Westkanaalweg 31-32, Papenveer

Inhoud reactie

Op 23 juli 2021 is vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland gereageerd op het bestemmingsplan. Op 24 februari 2020 is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een toets uitgevoerd waarbij met name is ingegaan op de regels die gelden bij aanpassing van het bestemmingsplan. Nu de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan wat concreter is uitgewerkt, ziet het Hoogheemraadschap van Rijnland aanleiding om een aanvullende reactie te geven.

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland is geconcludeerd dat in de plantoelichting is beschreven dat er geen watergangen worden gedempt en dat. In de concept-invulling van het plan is volgens het Hoogheemraadschap van Rijnland waar te nemen dat de zuidelijke watergang is verdwenen. In dat geval moet wel degelijk water gecompenseerd worden.

Volgens het Hoogheemraadschap van Rijnland dient bij het eventueel ontwerpen van een watergang op een andere plaats rekening gehouden te worden met het feit dat watergangen worden gevoed door middel van een duikersysteem en dat dit aangesloten moet blijven op de (nieuwe) watergang.

In de noordelijke duiker komt een inlaat uit om het achterliggende poldersysteem te voeden. Deze watergang mag van het Hoogheemraadschap van Rijnland niet gedicht worden.

Volgens het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt in de plantoelichting er abusievelijk vanuit gegaan dat de in 2004 gesloopte bebouwing mag worden meegeteld bij het opstellen van een vergelijking tussen de oude- en nieuwe hoeveelheid dak- en oppervlakteverharding. De beleidsregel van het Hoogheemraadschap van Rijnland voor het aanbrengen van nieuwe verharding voorziet in het meenemen van weggehaalde verhardingsoppervlakken, maar hierbij geldt een maximale houdbaarheidstermijn van 5 jaar. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld in regio's waar voor waterbezwaar geen enkel gevaar bestaat, is de genoemde termijn op te rekken tot 10 jaar. Per saldo wordt het nieuwe totaal aan dak- en oppervlakteverharding in de nieuwe situatie beoordeeld ten opzichte van de oude situatie, waarbij op basis van luchtfoto's waar te nemen is dat het totaal aan verhard oppervlak is begroot op circa 145m². Vermoedelijk komt compensatie van meer dan 500m² niet in beeld bij het realiseren van de beoogde twee woningen. Mocht dit wel het geval zijn, dan komt het Hoogheemraadschap van Rijnland hierop terug.

Het plangebied bestrijkt een deel van de waterkeringszone. Voor het slopen van de reeds bestaande woning geldt een vergunningplicht op grond van de Waterwet, aangezien de voorkant van de woning reikt tot aan de rand van de beschermingszone. Voor het verwijderen van de fundering dient waarschijnlijk wat ruimer en dieper gegraven te worden, waarbij mogelijk grondwaterbemaling wordt gebruikt. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wil dit graag toetsen. Afhankelijk van hoe het plangebied wordt ingedeeld en bebouwd, kan het zijn dat er vervolgens meer graaf- en bouwactiviteiten in de beschermingszone worden uitgevoerd. Indien dit het geval is, dan wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dit graag toetsen. Er geldt in ieder geval een vergunningplicht door de start van het werk.

Vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn niet veel inrichtingsadviezen gegeven, omdat de planschaal beperkt is. Het Hoogheemraadschap van Rijnland adviseert in ieder geval om de drooglegging van het vloerpeil niet minimaal over te nemen, maar om een ruimere marge aan te houden.

Verzocht is om het aanvullende wateradvies te delen met initiatiefnemer en deze te adviseren om in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland om in een vooroverleg de nadere uitwerking van het plan te bespreken.

Reactie op het vooroverleg

De ingekomen reactie heeft aanleiding gegeven tot het voeren van nader overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Ten eerste geldt dat als bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, dezelfde hoeveelheid m³ die zich bevindt en in het afvoerend nat profiel en de daarbovenop aanwezige vrije ruimte voor het bergen van water (de drooglegging, ofwel het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) binnen hetzelfde peilgebied terug moet worden aangelegd. Dit principe staat bekend als 'dempen is graven'. Daarbovenop komt de benodigde aanvullende hoeveelheid waterberging ter compensatie van de toename van verharding en/of een versnelde afvoersituatie. De minimale eis dat 15% van het nieuwe verharde oppervlak als retentiegebied moet worden gerealiseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Binnen het bestemmingsvlak van het plangebied staat bebouwing met een oppervlakte van 145 m² (exclusief verharding en al gesloopte gebouwen). In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak van de twee nieuwe woningen (inclusief verharding) circa 400 m², zodat per saldo sprake is van een toename van het verhard oppervlak met circa 255 m². Op grond van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap van Rijnland is geen watercompensatie nodig, omdat de toename minder is dan 500 m². De op de legger opgenomen watergang met een oppervlakte van 89,2 m² wordt gedempt. Dit te dempen oppervlaktewater wordt 100 % gecompenseerd door middel van verbreding van de noordelijk gelegen sloot met 2,7 m (33,17 m lengtesloot x 2,7 m verbreding = 89,5 m²). De verbreding vindt zodanig plaats dat de uiteinden van de inlaat- en doorvoerduiker enigszins gecentreerd in het midden van de kopse einden komen te liggen om hun functie te behouden. De verbeelding is hierop aangepast. Voor het dempen en graven van water zal tijdig een Watervergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen vooroverlegreactie zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding waarbij de watergang ten noordoosten van het plangebied wordt verbreed. Daarnaast leidt de ingekomen zienswijze tot een aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierbij wordt aangegeven dat een watergang met een oppervlakte van 89,2 m² wordt gedempt en dat het te dempen oppervlaktewater voor 100% wordt gecompenseerd door middel van verbreding van de noordelijk gelegen sloot met 2,7 m (33,17 m lengtesloot x 2,7 m verbreding = 89,5 m²).

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Liander	Westkanaalweg 31-32, Papenveer

Inhoud reactie

Op 14 juni 2021 is door Liander gereageerd op het bestemmingsplan. Aangegeven is dat er vanuit Liander geen opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Veiligheidsregio Hollands Midden	Westkanaalweg 31-32, Papenveer

Inhoud reactie

Op 18 juni 2021 is door de Veiligheidsregio Hollands Midden gereageerd op het bestemmingsplan. Aangegeven is dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van 3 minuten. Geadviseerd wordt lokaal aanvullende maatregelen te laten treffen, zodat de aanwezige personen minder afhankelijk zijn van de brandweer. Het aanbrengen van rookmelders in de verblijfsruimten van de woningen zorgt voor een snellere ontdekking van brand. Dit geeft bewoners meer tijd om de woning veilig te verlaten.

Reactie op vooroverleg

De te realiseren woningen dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit. Aanvullende voorzieningen, zoals het aanbrengen van extra rookmelders, zijn vanuit de vergunningenkant niet afdwingbaar. Het ingekomen advies is gedeeld met initiatiefnemer. Verzocht is aandacht te besteden aan het installeren van extra rookmelders. Opvolging van het advies is echter vrijblijvend.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Zienswijzen

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
	Eigenaar van het perceel Sluispad 9, Papenveer	Westkanaalweg 31-32, Papenveer

Zienswijze nr. 1

Op 14 juli 2021 is door de bewoner van het pand Sluispad 9 te Papenveer gereageerd op het (ontwerp)bestemmingsplan 'Westkanaalweg 31-32, Papenveer'.

Samenvatting inhoud

Indiener van de zienswijze refereert aan een eerdere afspraak. Vanuit initiatiefnemer is volgens indiener beloofd dat een bestaande sloot verbreed zou gaan worden bij de bouw van woningen.

Volgens indiener hebben in het plangebied in het verleden drie sloten gelegen. Twee sloten zijn nog steeds aanwezig. Dit betreft een sloot die gedeeltelijk op het perceel van indiener ligt, alsmede een sloot binnen het plangebied van ca. 3 meter breed en ca. 35 meter lang. De derde sloot lag op het perceel Westkanaalweg 31 en is ca. 4 jaar geleden gedempt.



Indiener heeft bezwaar dat het bestemmingsplan niet uitgaat van het compenseren van oppervlaktewater. Volgens indiener is de toezegging gedaan dat twee sloten gecompenseerd zouden worden door middel van het verbreden van een reeds bestaande sloot ten noordoosten van het plangebied, deels lopend over het perceel van indiener.

Beantwoording zienswijzen

Binnen het bestemmingsvlak van het plangebied staat bebouwing met een oppervlakte van 145 m² (exclusief verharding en al gesloopte gebouwen). In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak van de twee nieuwe woningen (inclusief verharding) circa 400 m², zodat per saldo sprake is van een toename van het verhard oppervlak met circa 255 m². Op grond van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap van Rijnland is geen watercompensatie nodig, omdat de toename minder is dan 500 m². De op de legger opgenomen watergang met een oppervlakte van 89,2 m² wordt gedempt. Dit te dempen oppervlaktewater wordt 100 % gecompenseerd door middel van verbreding van de noordelijk gelegen sloot met 2,7 m (33,17 m lengtesloot x 2,7 m verbreding = 89,5 m²). De verbreding vindt zodanig plaats dat de uiteinden van de inlaat- en doorvoerduiker enigszins gecentreerd in het midden van de kopse einden komen te liggen om hun functie te behouden. De verbeelding is hierop aangepast. Voor het dempen en graven van water zal tijdig een Watervergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)wijzigingsplan

De ingekomen zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding waarbij de watergang ten noordoosten van het plangebied wordt verbreed. Daarnaast leidt de ingekomen zienswijze tot een aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierbij wordt aangegeven dat een watergang met een oppervlakte van 89,2 m² wordt gedempt en dat het te dempen oppervlaktewater voor 100% wordt gecompenseerd door middel van verbreding van de noordelijk gelegen sloot met 2,7 m (33,17 m lengtesloot x 2,7 m verbreding = 89,5 m²).