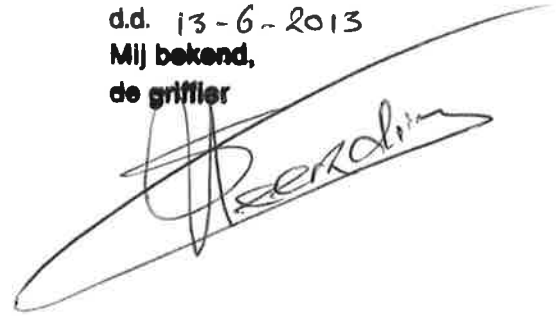


Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Pijnacker-Nootdorp
d.d. 13-6-2013
Mij bekend,
de griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Beekman', is written over a large, thin, hand-drawn oval line.

**Nota van beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan “Centrum Nootdorp”
inclusief Staat van wijzigingen**

Inhoudsopgave

Inleiding	pag.
Overzicht ingediende zienswijzen	pag.
Hoofdstuk 1: Zienswijzen	pag.
Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen	pag.
Bijlagen	
Bijlage I	pag.

Inleiding

In het kader van het actualiseren van de bestemmingsplannen is besloten het bestemmingsplan "Centrum Nootdorp" op te stellen. Het op te stellen bestemmingsplan heeft als doel te komen tot een eenduidige bestemmingsregeling en het daarmee bieden van een overzicht en vertaling van de meest actuele en voor het gebied relevante beleidskaders.

Het plangebied wordt begrensd door de Sportparkweg in het noorden, door de Meidoornlaan in het oosten, door het water ten zuiden van de Dorpsstraat in het zuiden en door de Kerkweg in het westen. Onderdeel van dit bestemmingsplan zijn Parade en Mercato, Oranjewijk, de Dorpsstraat, het hoofdveld van RKDEO, de voormalige brandweerkazerne en omgeving en Veenhage. Met de plangrens is aangesloten bij de andere vigerende en omliggende bestemmingsplannen.

Procesverloop tot op heden

Voorontwerpbestemmingsplan

Conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad op 27 september 2012 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Nootdorp en het vrijgeven voor inspraak en vooroverleg. De publicatie hiervan is in de Telstar van 3 oktober 2012 geplaatst. In diezelfde Telstar heeft eveneens een themapagina gestaan. Hierin werd de uitnodiging voor de inloopavond gedaan. Deze inloopavond heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2012 in Cultura. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 4 oktober 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Pijnacker, op www.pijnacker-nootdorp.nl en op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan op 9 oktober 2012 naar alle betrokken overleginstanties gestuurd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn zeven inspraakreacties ontvangen, alsmede zes reacties van betrokken andere overheden. Deze reacties zijn samengevat en van een standpunt voorzien in een Nota van Beantwoording. Op onderdelen hebben deze reacties aanleiding gegeven tot aanpassingen. Op 14 februari 2013 heeft de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp besloten het ontwerpbestemmingsplan Centrum Nootdorp vrij te geven voor zienswijzen.

Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 21 februari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 20 februari 2013. Gedurende een periode van zes weken (tot en met 3 april 2013) kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn zes zienswijzen ontvangen. Het college voorziet de ingediende zienswijze van een conceptbeantwoording, in de vorm van de voorliggende "Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen)". De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft op 23 april 2013 de indieners van zienswijzen de gelegenheid gegeven de zienswijze nader mondeling toe te lichten. De gemeenteraad zal naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een besluit nemen.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Hoofdstuk 2 tenslotte omvat de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Overzicht ingediende zienswijzen

	<i>Onderwerp</i>	<i>ontvangen</i>	<i>Ontvangen van:</i>	<i>Pg</i>
1	Mercato en omgeving	03-03-2013 25-03-2013	R. van Adrichem Markt 74 2631 ED Nootdorp	
2	Bedrijfsbestemming tussen Burg. Jhr. v. Hesselt van Dinterstraat en Maria van Oosterwijkstraat	07-03-2013	Martijn Verbeek-Ontwerp & Uitwerking 's Gravenzandseweg 39 2671 JJ Naaldwijk	
3	Dorpsstraat 12	28-03-2013	Moree Gelderblom advocaten t.a.v. J. J. Slump Postbus 25006 3001 HA Rotterdam	
4	Parkeertellingen	01-04-2013	Ondernemersvereniging Dorpsstaat Nootdorp T.a.v. Kim Kleijweg Kerkweg 2 2631 CD Nootdorp	
5	Mercato	02-04-2013	Cleton & Com t.a.v. mw. mr. D. A. Cleton Westersingel 109 Postbus 23377 30D1 KJ Rotterdam	
6	Kerkweg 2 en 2a	03-04-2013 Aangevuld op 18-04-2013	AKD t.a.v. D. van Tilborg Postbus 4714 4803 ES Breda	

Hoofdstuk 1: Zienswijzen

1.			
	Ontvangen op:	3 maart 2013 en herhaald op 25 maart 2013	
	Ontvangen van:	R. van Adrichem	
	Betreft:	Mercato en omgeving	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Waar in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de Sportparkweg rond het complex Mercato zou gesproken moeten worden over Markt. Er bevinden zich nergens bordjes met de benaming Sportparkweg. Het is van belang dat een weg overal op de zelfde manier aangegeven is. Dit in verband met de duidelijkheid van omwonenden en het aanrijden van hulpdiensten.
b.	Een plein met een beperkt aantal festiviteiten per jaar is in het geheel niet te vergelijken met elke avond, bij mooi weer, pratende en etende mensen onder het balkon. Dit laatste had betrokkene dan ook niet kunnen weten bij de koop van de woning. Betrokkene verzoekt dan ook aandacht hieraan te besteden en het aangedragen probleem serieus te nemen.

a.	Recent is een nieuwe gemeentelijke basiskaart (ondergrond) beschikbaar gekomen. Hierop staan de door betrokkene aangehaalde wegen correct vermeld. Deze nieuwe kaart zal bij de vaststelling worden opgenomen.
b.	De restaurants welke zich reeds gevestigd hebben in Mercato zijn hier gekomen onder het regime van het toen vigerende bestemmingsplan "Dorpskern". Dit bestemmingsplan stond deze horecavestingen toe. Een terras bij een dergelijke voorziening is niet ongebruikelijk. Indien, zoals betrokkene aangeeft, door omwonenden hiervan overlast ondervonden wordt kan hier op grond van de Algemene plaatselijke verordening tegen opgetreden worden.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp". Er zal een nieuwe gemeentelijke basiskaart worden gebruikt waarop Markt op de juiste manier is aangegeven.

2.		
	Ontvangen op:	07-03-2013
	Ontvangen van:	Martijn Verbeek- Ontwerp & Uitwerking, namens eigenaar perceel C2896
	Betreft:	Bedrijfsbestemming tussen Burg. Jhr. v. Hesselt van Dinterstraat en Maria van Oosterwijkstraat

Ingediende zienswijze

Betrokkene heeft namens zijn cliënt, eigenaar perceel C2896, de volgende punten naar voren gebracht:

- | | |
|----|---|
| a. | <p>De nutsbestemming welke in het ontwerpbestemmingsplan op voornoemd perceel ligt, is voor wat betreft de eigenaar van het betreffende perceel, van tijdelijke aard. Betrokkene verzoekt, gezien de plannen van de eigenaar van het perceel C2896, de bedrijfsbestemming te vervangen door de bestemming "Verkeer-Wegverkeer" met functie aanduiding "garage".</p> <p>Door aanpassing naar deze bestemming kan de kwaliteit én de sociale veiligheid van het binnenterrein in de nabije toekomst namelijk drastisch worden verbeterd. Er kan een nieuwe structuur worden aangelegd met garageboxen/bergingen, waardoor het karakter van het hofje beter tot zijn recht komt en overzichtelijker wordt en de sociale veiligheid ook zal toenemen.</p> <p>De bebouwingshoogte is op dit moment meer dan 4 meter en veel hoger dan de bestaande bergingen van de omliggende achtertuinen. De nieuwe hoogte van de garageboxen van ca. 3 meter is daarbij beter afgestemd op de bestaande bergingen in de achtertuinen. Daarnaast zal het ten goede komen voor het ontlasten van de parkeerdruk in de wijk, daar bewoners de mogelijkheid zullen hebben om een garagebox achter hun woning te gebruiken. Het lijkt betrokkene, mede vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening, wenselijk dat het karakter van dit hof aansluit bij nabij gelegen hofjes met een gelijkwaardige reeds gerealiseerde situatie.</p> |
|----|---|

Reactie gemeente

- | | |
|----|--|
| a. | Hetgeen betrokkene naar voren brengt, voor het perceel C2896, wordt onderschreven. |
|----|--|

Conclusie

<p>De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp". De bestemming van het perceel C2896 zal worden veranderd in "Verkeer-Wegverkeer" met als functie aanduiding "garage". Dit conform Bijlage I van de bij dit document behorende staat van wijzigingen.</p>

3.		
Ontvangen op:	28-03-2013	
Ontvangen van:	J. J. Slump van Moree Gelderblom advocaten namens meneer Halbe	
Betreft:	Dorpsstraat 12	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Hetgeen is aangevoerd in het kader van de procedures tegen het "Wijzigingsplan Dorpsstraat 2002, Dorpsstraat nr. 12" alsmede in de inspraakreactie tegen bovengenoemd bestemmingsplan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
b.	In de procedure voor het wijzigingsplan voor de Dorpsstraat nr. 12 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in haar tussenuitspraak in de bodemprocedure, geoordeeld dat het aspect parkeren in het in procedure zijnde bestemmingsplan "Centrum Nootdorp" niet deugdelijk genoeg zou zijn. Voornoemd bestemmingsplan was immers gebruikt als motivering voor het wijzigingsplan. Ten onrechte is nagelaten in het ontwerpbestemmingsplan een betere motivering op te nemen.
c.	In de beantwoording van de inspraakreactie met betrekking tot de ambulante handel aan de Spoorlaan, wordt gesteld dat er geen aanduiding op de verbeelding dient te worden aangegeven. Betrokkene geeft echter aan dat de strekking van de inspraakreactie was dat door de verleende vergunningen voor de ambulante handel negen parkeerplaatsen niet meer bruikbaar zijn voor het parkeren. De vergunningen voor 2013 zijn verleend en aan de exploitanten is toegezegd dat de plaatsen voor de komende jaren zijn gewaarborgd. Dit levert een structurele beperking op van het aantal parkeerplaatsen en dient te worden meegenomen bij de berekening van de parkeercapaciteiten in het plangebied.
d.	Er zijn twee horecagelegen aanwezig ter hoogte van Kerkweg 2, namelijk restaurant 1837 en een niet in gebruik zijnde horecagelegenheid. Het is echter goed mogelijk dat deze laatstgenoemde horecagelegenheid in de toekomst wel wordt geëxploiteerd, om welke reden ook de verkeersaantrekkende werking van deze horecagelegenheid dient te worden meegenomen bij de berekening van de parkeercapaciteiten in het plangebied.
e.	Het wijzigen van de bestemming van de Dorpsstraat 12 is in strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.
f.	De wijziging van het bouwvlak aan de Dorpsstraat 12 en het schrappen van het bebouwingspercentage ten opzichte van het voorheen vigerende bestemmingsplan, zorgt voor een afbreuk van de uitstraling van de Dorpsstraat.
g.	In de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komt naar voren dat het Wijzigingsplan Dorpsstraat 12 niet deugdelijk is gemotiveerd op de punten bodem en flora & fauna. Nu voornoemd wijzigingsplan in het bestemmingsplan "Centrum Nootdorp" is opgenomen dient ook in het bestemmingsplan hierop ingegaan te worden.
h.	Het opnemen van een beperkt oppervlak aan horeca in het voormalige gemeentehuis is niet verwerkt in artikel 9:1 van de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan en dient hierin alsnog te worden opgenomen.
i.	In de inspraakreactie van betrokkene is aangevoerd dat een aantal bestemmingen in de horeca-inventarisatie dienen te worden opgenomen. In reactie hierop is aangegeven dat deze horecapanden niet zijn opgenomen omdat er geen horeca in wordt gedreven. Dit kan echter wel elk moment gebeuren waardoor de horecapanden dan ook dienen te worden opgenomen in de inventarisatie.
j.	Tot slot wordt aangegeven dat het uit de Staat van Horecabedrijven weglaten van de zinsnede dat de bedrijven in de categorieën 1a en 1b met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m ² een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben, onterecht is. Deze zinsnede was namelijk in het voorheen vigerende bestemmingsplan ook opgenomen. Er is dan ook geen enkele reden om van het opnemen daarvan in een nieuwe bestemmingsplan af te zien.

k.	Tot slot verzoekt betrokkene de door zijn cliënt gewenste aanpassingen door te voeren en af te zien van het wijzigen van de voorheen vigerende regels voor het perceel Dorpsstraat 12.
----	--

Reactie gemeente

a.	Er wordt kennis genomen van hetgeen betrokkene naar voren brengt met betrekking tot de lopende procedure tegen het wijzigingsplan voor het perceel Dorpsstraat 12. De grondslag van de wijziging van het wijzigingsplan Dorpsstraat 12 vormt het geldende bestemmingsplan "Dorpskern" uit 2003. De beroepsprocedure die hiertegen loopt bij de Raad van State heeft daarmede feitelijk geen betrekking op voorliggend ontwerpbestemmingsplan, maar betreft de vraag of burgemeester en wethouders juridisch correct uitvoering aan deze wijzigingsbevoegdheid gegeven hebben. De tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte inspraakreactie is aan de orde geweest bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de raadsvergadering van 14 februari 2013.
b.	Zowel de behandeling ter zitting als het uitgesproken tussenvonnis van de bestuursrechter inzake het wijzigingsplan Dorpsstraat 12 geven aanleiding hoofdstuk 7 "Verkeer" van de toelichting van het bestemmingsplan nader aan te vullen. Deze tekstuele aanpassingen leiden overigens niet tot andere conclusies inzake de parkeercapaciteit binnen de planperiode.
c.	Het betreft hier reguliere parkeerplaatsen, die op de dagen en tijden dat er geen ambulante handel staat volledig ten behoeve van het parkeren kan worden benut. Voor zover het parkeeronderzoek een krapte in het parkeeraanbod laat zien, zijnde de momenten waarop de behoefte naar parkeren ten behoeve van de horeca daarnaar het grootste is, worden deze parkeerplaatsen niet (of nauwelijks) benut ten behoeve van ambulante standplaatsen. Mocht in de toekomst blijken dat het, gezien de parkeerdruk, niet meer wenselijk is de ambulante handel hier te laten vestigen, zullen de benodigde vergunning herzien worden.
d.	Bij het afgeven van de omgevingsvergunning van het horecapand aan de Kerkweg 2 naast eetcafé 1837 is gekeken of de ontwikkelaar op eigen terrein kon voldoen aan zijn eigen parkeerbehoefte. Aangezien dit laatste het geval is, is besloten het bouwplan 1 op 1 in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. In de tabellen op bladzijde 30 dan wel 31 is voornoemd perceel niet expliciet genoemd. Het perceel valt immers binnen de Dorpsstraat dat als 1 geheel is opgenomen in de betreffende tabellen. Alle nog te ontwikkelen locaties waarvoor reeds vergunningen zijn afgegeven dan wel waarvoor procedures zijn doorlopen, vallen onder de noemer Dorpsstraat.
e.	De wijziging waarnaar betrokkene verwijst is reeds doorgevoerd in het wijzigingsplan "Dorpsstraat 2002, Dorpsstraat nr.12". In voorliggend bestemmingsplan is opgenomen wat reeds door het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt en staat dan ook niet haaks op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan.
f.	Het wijzigingsplan voor de Dorpsstraat 12 past binnen het voorheen geldende bestemmingsplan "Dorpsstraat 2002" en is in overeenstemming met de aan dat plan ten grondslag liggende "Visie Soeters".
g.	Zowel de behandeling ter zitting als het uitgesproken tussenvonnis van de bestuursrechter inzake het wijzigingsplan Dorpsstraat 12 geven aanleiding hoofdstuk 8.4 Ecologie van de toelichting van het bestemmingsplan nader aan te vullen. Deze tekstuele aanpassingen leiden overigens niet tot andere uitkomsten voor de milieuaspecten.
h.	Artikel 9 omvat de regelgeving voor percelen met de bestemming "Horeca". Aangezien het voormalige gemeentehuis de bestemming "Dienstverlening" heeft, behoeft de maximalisering van de horeca alleen binnen deze bestemmingsregeling opgenomen te worden.
i.	De inventarisatie geeft weer wat er op dat moment aanwezig was en niet wat er kan komen. Het in de inventarisatie opnemen van de aangegeven panden, waarin horeca mogelijk is maar niet aanwezig, is dan ook niet nodig.

j.	Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van standaardregels welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dit om zo een eenduidige bestemmingsregeling voor de gemeente te creëren. Deze kan dan weer op zijn beurt een overzicht en een vertaling bieden van de meest actuele en voor het gebied relevante beleidskaders. De staat van Horecabedrijven maakt onderdeel uit van deze vastgestelde standaardregels. De situatie van horecavestigingen in de Dorpsstraat geeft geen aanleiding ter plaatse nadere regels aan de horecabepalingen in de standaardregels te verbinden.
k.	Er wordt kennis genomen van hetgeen betrokkene naar voren brengt. Dit geeft echter geen aanleiding het plan zodanig aan te passen, dat met name de voorgestane ontwikkeling op het perceel Dorpsstraat 12 niet positief bestemd wordt.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van tekstuele aanpassingen in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit conform Bijlage II en III van de bij dit document behorende staat van wijzigingen.

4.		
Ontvangen op:	01-04-2013	
Ontvangen van:	Kim Kleijweg/Ondernemersvereniging Dorpsstraat Nootdorp	
Betreft:	Parkeertellingen	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Hetgeen door betrokkene als inspraakreactie is aangevoerd dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
b.	Op diverse onderdelen, als tijdstip van meting en gebruikte factoren, heeft betrokkene twijfels over het gebruikte deel van het parkeeronderzoek van het Bureau De Groot en Volkert.
c.	Het theoretische tekort in de Dorpsstraat zou o.a. opgelost kunnen worden door een betere benutting van de aanwezige parkeergarages op bestaand privéterrein, met name voor werknemers en bewoners. Betrokkene is benieuwd hoe de gemeente dit denkt te kunnen realiseren.
d.	Het bestemmingsplan geeft aan dat voor nieuwe bestemmingen de CROW-parkeernormen zullen gelden. Onduidelijk is echter, of bij de invulling van nieuwe bestemmingen deze bestemmingen al dan niet gebruik mogen maken van parkeerruimte die volgens dit bestemmingsplan nog aanwezig zouden zijn, of dat er ten alle tijden op eigen terrein of op eigen kosten extra parkeervoorzieningen moeten worden gecreëerd indien de nieuwe bestemming extra parkeerplaatsen vergt.
e.	Tot slot stelt betrokkene dat er op maandag 25 maart j.l. auto's zonder parkeerschijf zijn bekeurd. Dit op één auto na. Deze had een parkeervergunning. Er is door de gemeente dan wel de toenmalig wethouder Oudhof echter nadrukkelijk gesteld dat er beslist geen vergunningen voor de Dorpsstraat verstrekt zullen worden. Als dergelijke specifieke parkeervergunningen worden uitgegeven tast dit het hele plaatje en onderbouwing van de aantallen parkeerplaatsen genoemd in hoofdstuk 7 van het ontwerp bestemmingsplan aan.

Reactie gemeente

a.	De tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte inspraakreactie is aan de orde geweest bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de raadsvergadering van 14 februari 2013. Korthedshalve wordt verwezen naar deze beantwoording.
b.	Onduidelijk is waarom betrokkene de gebruikte gegevens van Bureau De Groot en Volkert in twijfel trekt.
c.	Door de openbaarheid van de parkeerplaatsen op of aan de openbare weg is het niet mogelijk het gebruik hiervan uitsluitend tot bezoekers te beperken. Met betrokkene delen wij de mening, dat het gewenst zou zijn, wanneer de openbare parkeerplaatsen niet in beslag genomen worden door gebruikers die ter plaatse of nabij ook over een privéparkeergelegenheid beschikken.
d.	Uit de Nota Parkeernormen, welke aan het bestemmingsplan is gekoppeld, valt op te maken dat extra benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein gevonden dienen te worden.
e.	Hoewel met het afgeven van parkeervergunningen, zoals invalideparkeervergunningen, terughoudend wordt omgegaan is het niet mogelijk een geheel gebied van de gemeente van deze afgifte uit te zonderen.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp".

5.			
Ontvangen op:	02-04-2013		
Ontvangen van:	Cleton- & Com vastgoed en Ruimtelijke ontwikkeling		
Betreft:	Mercato		

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden, namens ABB ontwikkeling B.V., de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Het winkelcentrum Mercato heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Centrum 2" gekregen. Ten aanzien van bouwen van bouwwerken is in artikel 5.2.2. sub g (er wordt van uitgegaan dat hier sub f bedoeld wordt) van de planvoorschriften aangegeven dat voor het bouwen van hoofdgebouwen een omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan voor de bij deze hoofdgebouwen behorende de parkeernormen als aangegeven in de regels deel uitmakende van bijlage 3 Parkeernormen. In artikel 5.4.2 van de planvoorschriften is bepaald dat uitbreiding van het brutovloeroppervlak voor detailhandel is toegestaan wanneer er onder meer wordt aangetoond dat voldoende parkeerruimte aanwezig is. Hiervoor zijn echter geen normen vastgesteld.</p> <p>De parkeernormen in Bijlage 3 gelden alleen in geval artikel 5.2.2 sub f Planvoorschriften van toepassing is. Deze parkeernormen kunnen niet worden toegepast voor artikel 5.4.2 van de planvoorschriften. Het is dus niet duidelijk wanneer er sprake is van "voldoende parkeerruimte" als bedoeld in artikel 5.4.2 en aan welke norm dient te worden getoetst. Er is dan ook geen sprake van een objectief bepaalbare regel, zodat deze geen onderdeel mag uitmaken van het bestemmingsplan.</p>
b.	<p>De norm "voldoende parkeerruimte" in artikel 5.4.2 Planvoorschriften zou niet noodzakelijk of ruimtelijk relevant zijn in dit geval. De afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.4.2 Planvoorschriften kan er toe leiden dat een bestemming als dienstverlening wordt gewijzigd in detailhandel. Er wordt gesteld dat er geen of slechts een marginaal verschil bestaat tussen de parkeernorm voor dienstverlening en detailhandel. Wijziging van een willekeurige binnen de bestemming Centrum 2 toegestane functie naar detailhandel leidt dan ook niet tot een verhoging van de parkeernorm. Het vereiste "voldoende parkeerruimte" is voor de uitbreiding van detailhandel volgens betrokkene dan ook niet noodzakelijk. Deze verzoekt daarom dit vereiste niet in de afwijkingsbevoegdheid op te nemen.</p>
c.	<p>Uit verschillende contacten met de gemeente heeft cliënte van betrokkene begrepen dat voor het parkeren in het plangebied het uitgangspunt zou gelden dat vanwege de hoge parkeerdruk in het centrum zoveel als mogelijk op eigen terrein dient te worden geparkeerd. Er is reeds voorzien in voldoende parkeerruimte voor Mercato. Detailhandel zou immers geen hogere parkeernorm hebben dan de andere bestemde functies. Extra parkeerruimte is niet nodig zou blijken uit de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting op het Bestemmingsplan wordt immers aangegeven dat er bij de actuele bewoning en het huidige gebruik van de aanwezige voorzieningen, ruim voldoende parkeerplaatsen in het bestemmingsplangebied aanwezig zijn en er nergens een actueel parkeertekort is (pag. 37). Een en ander wordt gestaafd door een parkeeronderzoek Bureau De Groot en Volker. De toelichting stelt verder dat rekening houdend met een autonome groei van 1,5% per jaar en de extra parkeerbehoefte die ontstaat wanneer alle nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden uit het onderhavige bestemmingsplan ook daadwerkelijk worden geëffectueerd, ook in 2023 het totale plangebied naar verwachting nog altijd over voldoende parkeerplaatsen beschikt (pag. 33).</p>
d.	<p>Om te komen tot een invulling van de commerciële ruimte op Mercato, is er behoefte aan de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde beleidsmatige ruimte (Toelichting, par. 3.2, p. 17). Dit is echter geen nieuwe planologische ruimte voor detailhandel. Het is immers al bestemd in het voorafgaande bestemmingsplan. Gezien bovenstaande is er dan ook spraken van een beperking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.</p>

e.	<p>De functie van Mercato zou ondersteunend zijn aan zowel de Dorpsstraat als de Parade. Detailhandel is ter plaatse in samenhang met de Parade wel toegestaan. Er wordt echter aangehaald dat doordat de Parade alle daarvoor beschikbare oppervlakte voor detailhandel reeds heeft gebruikt er in Mercato in de praktijk nauwelijks ruimte is voor detailhandel. Dit wordt als onbegrijpelijk en onjuist ervaren. In het antwoord op de inspraakreactie wordt immers gemeld dat in Nootdorp ruimte is voor versterking van het winkelaanbod, met name in de dagelijkse sector. Deze groei zou niet kunnen worden gefaciliteerd in de Parade.</p> <p>De mogelijkheid om detailhandel toe te voegen op basis van een afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 5.4.2 doet afbreuk aan de bestrijding van leegstand en het functioneren van het winkelcentrum. De afwijkingsbevoegdheid leidt immers tot hogere administratieve lasten en onzekerheid of een toevoeging van de detailhandel wordt toegestaan. Op deze wijze wordt de concurrentiekracht duidelijk beperkt. Juist in deze crisistijd is beperking van administratieve lasten, zekerheid over de toevoeging van detailhandel en snelheid van optreden cruciaal.</p> <p>Gezien bovenstaande en gelet op de structurele leegstand in Mercato, de wens om Mercato naar de toekomst toe een nieuwe impuls te kunnen geven en de concrete potentiële huurders die zich aanmelden te kunnen huisvesten, verzoekt betrokkene de beperkingen ten aanzien van de detailhandel in artikel 5.1 sub a (noot 1) en het gehele artikel 5.4.2, dan ook niet in het bestemmingsplan op te nemen.</p>
f.	<p>Er wordt verwezen naar de grens die door het Stadsgewest Haaglanden is vastgelegd. Dit betreft de toetsing van het stadsgewest van detailhandelsplannen van 1.000 m2 of groter. Deze grens zou echter niet gebaseerd zijn op een wettelijke regeling zoals bijvoorbeeld de provinciale verordening "Verordening ruimte". Hiervan zou kunnen worden afgeweken. Betrokkene meent dan ook dat in het voorgaande voldoende grond aanwezig is om van het beleid en dus van de door het Stadsgewest gestelde grens van 1.000 m2 af te wijken.</p>
g.	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de toegestane horecabedrijven, in tegenstelling tot het voorgaande bestemmingsplan, beperkt tot de categorie 1. Vestiging van een categorie 2 horecabedrijf is slechts mogelijk op basis van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.4.1. Betrokkene geeft aan dat dit een verslechtering is van de gebruiksmogelijkheden van Mercato. De rechtszekerheid vereist dat het legale bestaande gebruik in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig wordt bestemd. Vanwege de leegstand is het belangrijk de mogelijkheden niet te beperken.</p>
h.	<p>Een overweging waarom de horecacategorie zou moeten worden teruggebracht ontbreekt. De vraag is dan ook of er bij dit besluit wel een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het gemeentelijk beleid geeft aan dat een evenwichtig en fijnmazig aanbod van horecavoorziening moet worden gehandhaafd. Daarbij komt dat algemeen bekend is dat de gebruikers van voorzieningen als deze een gemengd aanbod met horeca wensen en alleen dan gebruik en verblijfsduur toenemen. Uit het besluit de horecacategorie te beperken blijkt dat met bovenstaande dan ook geen rekening is gehouden. De vraag is dan ook of er wel sprake is van goede ruimtelijke ordening.</p>
i.	<p>Uit gesprekken met ambtenaren is vernomen dat bij de afwijkingsregeling voor horeca in 5.4.1 ook een voorwaarde van 'voldoende parkeerruimte' zal worden opgenomen. De afwijking voor horeca en de eventueel daaraan te koppelen voorwaarde is gezien het bovenstaande echter niet nodig.</p>
j.	<p>Er bestaat bereidheid de zienswijze mondeling nader toe te lichten. Tevens stelt betrokkene dat het recht voor de zienswijzen nader aan te vullen c.q. nader te motiveren wordt voorbehouden.</p>

Reactie gemeente

a.	<p>Artikel 5.4.2 sub c dient inderdaad, zoals betrokkene in de zienswijze heeft aangegeven, aangepast te worden. Aan Artikel 5.4.2 sub c van het ontwerpbestemmingsplan zal derhalve worden toegevoegd dat dit conform de bij deze regels deel uitmakende bijlage 3 parkeernormen dient te worden aangetoond.</p>
b.	<p>Zoals betrokkene aangeeft kan er verschil zijn tussen de vormen van dienstverlening en detailhandel. Om die reden wordt er dan ook aan gehecht de detailhandel middels een afwijkingsbevoegdheid toe te staan. Zo kan eveneens aan het aspect parkeren aandacht worden besteed. In het aanvankelijke bouwplan waren circa 300 parkeerplaatsen opgenomen waarvan 148 bestemd waren ten behoeve van de appartementen en de overige functioneel zouden zijn voor de te vestigen bedrijven op de begane grond. In een later stadium zijn er van</p>

	deze parkeerplaatsen 25 toegekend aan bedrijven op de begane grond, die ook niet openbaar toegankelijk zijn, en mochten de overige parkeerplaatsen door de eigenaar van het gebouw als stallingsruimte voor derden worden geëxploiteerd. Doordat deze circa 152 parkeerplaatsen niet meer vrij toegankelijk zijn is de feitelijke situatie dat er, voor bezoekers van de commerciële ruimten op de begane grond, geen eigen parkeergelegenheid, anders dan op de openbare weg en in nabij gelegen parkeervoorzieningen van anderen, beschikbaar zijn.
c.	In het reeds vigerende bestemmingsplan waarvan de Parade en Mercato onderdeel uitmaakt, is uitgegaan van een gezamenlijke oppervlakte aan detailhandel van 13.700 m ² bvo. Deze detailhandel is inmiddels volledig gerealiseerd in de Parade. Per saldo zelfs meer. Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor detailhandel in Mercato, is dus sprake van een verdere uitbreiding van detailhandel. Gezien het bovenstaande ontstaat dan ook de noodzaak waarborgen te stellen op het onderwerp parkeren. Daarnaast is het een algemeen beleidsuitgangspunt van de gemeente Pijnacker-Nootdorp dat de uit nieuwe ontwikkelingen voortkomende behoefte aan parkeervoorzieningen, niet op de openbare parkeergelegenheid mag worden afgewenteld.
d.	Kortheidshalve wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording van b. en c. Tevens wordt opgemerkt dat de destijds verleende vrijstelling voor de realisatie van Mercato, overeenkomstig de ingediende aanvraag, voorzag in de bouw van appartementen met dienstverlenende bedrijven in de plint. Er is daarnaast bewust aan de gemeente gevraagd de bij de plint behorende parkeerplaatsen niet meer ten behoeve van deze functie te hoeven te gebruiken.
e.	Evenals in het voorliggende bestemmingsplan dienen er waarborgen opgenomen te worden ten behoeve van parkeren. Dit wordt in dit geval bewerkstelligd doormiddel van een zo kort mogelijke procedure, 6 weken ter inzage, in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid. De noodzaak tot het opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid komt overigens voort uit de omstandigheid, dat betrokkene niet bereid is een gedeelte van haar parkeergelegenheid in Mercato openbaar toegankelijk te maken.
f.	Met de in het bestemmingsplan opgenomen regeling ten aanzien van het vestigen van detailhandel in Mercato voert de gemeente een eigen beleid. Dit is niet met dat van Haaglanden in strijd.
g.	Kortheidshalve verwijzen wij, voor de beantwoording van deze zienswijze, naar de beantwoording van punt d.
h.	Kortheidshalve volstaan wij bij de beantwoording van deze zienswijze met een verwijzing naar de beantwoording van punt d. Tevens merken wij op dat de destijds opgenomen bestemmingen golden voor een nog te ontwikkelen gebied. Nu het gebied reeds ontwikkeld is, is duidelijk geworden dat de bebouwing met woningen er boven, niet geschikt is voor elke vorm van horeca. Dit is dan ook de reden dat deze categorie is opgenomen in een afwijkingsbevoegdheid.
i.	Kortheidshalve verwijzen wij, voor de beantwoording van deze zienswijze, naar de beantwoording van punt d.
j.	Er wordt kennisgenomen van hetgeen betrokkene naar voren brengt.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp". Aan Artikel 5.4.2 sub c van het ontwerpbestemmingsplan zal worden toegevoegd dat dit conform de bij deze regels deel uitmakende bijlage 3 parkeernormen dient te worden aangetoond.

6.		
Ontvangen op:	03-04-2013 nadere aanvulling op 18-04-2013	
Ontvangen van:	AKD (advocaat)	
Betreft:	Kerkweg 2 en 2a	

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden, namens Liniper I BV, de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene komt tot de conclusie dat haar perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen Dienstverlening en Horeca heeft gekregen. Hierdoor ontstaat een beperking in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op en nabij haar perceel. Zo is het niet langer mogelijk om een horecabedrijf te starten of een maatschappelijke voorziening te realiseren en wordt verwezen naar bedrijfsgebouwen in plaats van naar gebouwen. Ook de begripsomschrijving van dienstverlening is in het nieuwe plan beperkter dan in het oude plan. Tenslotte is op grond van het oude plan wonen in algemene zin mogelijk, terwijl het nieuwe plan dit (zonder toelichting) beperkt tot de verdieping.
b.	Betrokkene geeft aan dat op verschillende momenten door de gemeente is aangegeven dat tegemoet zou kunnen worden gekomen aan de wensen van de cliënt van betrokkene. Dit met betrekking tot een juiste invulling van het perceel. Betrokkene geeft aan dat er nooit antwoord is gegeven op een brief van 13 februari 2013, waarin was aangegeven dat er meer mogelijkheden gewenst waren op het betreffende perceel. Tevens wordt aangegeven dat in een latere mailwisselingen nogmaals gesproken is over de wens een bredere bestemming op het betreffende perceel te leggen. Daarbij is uitdrukkelijk aangegeven hierover in nader overleg te willen treden met de gemeente.
c.	Om de nodige flexibiliteit te creëren voor de betreffende locatie, verzoekt betrokkene een Centrum-1 dan wel 2 functie aan het betreffende perceel toe te kennen. Dit om uitwisseling van functies mogelijk te maken en de opties voor de invulling van het betreffende perceel open te houden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangehaald dat er gestreefd wordt naar het versterken van de karakteristiek van de Dorpsstraat. Hiervoor wordt naast het behoud van de bestaande panden ook ingezet op functiewijzigingen. Reden te meer om ook voor het betreffende perceel de nodige flexibiliteit in te brengen. In de aanvullende zienswijze van 22 april 2013 wordt nog eens ingegaan op de diverse functies/aanpassingen van begripsomschrijvingen welke toegevoegd zouden kunnen worden. Betrokkene geeft daarbij aan te denken aan onder andere een interieurarchitect met toonzaal, een galerie met kunsthandel, delicatessaak, slijterij, centrum voor cursussen en centrum voor persoonlijke verzorging.
d.	De over het betreffende perceel geplaatste archeologische waarde zorgt voor een verdere beperking van de gebruiksmogelijkheden van het betreffende perceel.

Reactie gemeente

a.	In het vigerende bestemmingsplan maakt het perceel van betrokkene deel uit van een groter bestemmingsvlak, waarop onder andere Cultura is gerealiseerd. In het thans voorliggende bestemmingsplan is er voor gekozen de bestemmingsvlakken aan te scherpen aan de eigendomssituatie. Daarbij heeft het perceel van betrokkene de bestemmingen, overeenkomstig het feitelijk gebruik en de recent verleende omgevingsvergunningen gekregen.
b.	Bij brief van 24 februari 2013 heeft betrokkene antwoord gekregen op zijn brief van 13 februari 2013. Hierin is aangegeven dat het verzoek van betrokkene het beste in het kader van een nieuw bestemmingsplan getoetst kan worden. Nu betrokkene besloten heeft te reageren op het ontwerpbestemmingsplan en tegen de bestemming van het betreffende perceel een zienswijze in te dienen, kan de vraag van betrokkene in het

	grotere geheel getoetst worden.
c.	<p>Aan de in de achterliggende jaren plaatsgevonden en in het bestemmingsplan Dorpskern 2002 mogelijk gemaakte ontwikkeling van de Dorpsstraat, ligt de Visie Soeters ten grondslag. In deze visie werd ervan uitgegaan dat, met de komst van het winkelcentrum Parade, de detailhandel uit de Dorpsstraat zou verdwijnen. In de praktijk is echter gebleken, dat niet alle gevestigde winkeliers tot een overgang naar de Parade bereid waren. Slechts in die gevallen waarin winkeliers ervoor kozen hun vesting aan de Dorpsstraat te handhaven zijn die percelen ook als detailhandelsbestemming gehandhaafd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt niet beoogd de beleidslijn tot het weren van nieuwe detailhandel in de Dorpsstraat los te laten. Nieuwe aanbieders van detailhandel zullen zich moeten wenden tot de daarvoor beoogde locaties, zoals de Parade of andere daarvoor reeds bestemde percelen. Om reden van deze beleidslijn is het ongewenst aan het perceel van betrokkene een met de Parade of Mercato vergelijkbare bestemming toe te kennen. Daarbij biedt met name de bestemming Dienstverlening ruime mogelijkheden voor een diversiteit van functies. Hierbij kan nog opgemerkt worden, dat wanneer het vanuit de bestemming Dienstverlening gaat om een aan dat gebruik gerelateerde en qua omvang ondergeschikte vorm van detailhandel, dit toelaatbaar kan worden geacht. Voorbeelden hiervan zijn het verkopen van schilderijen die geëxposeerd worden of het bij cursussen aanbieden van producten, die in die cursussen getoond of gedemonstreerd zijn. Los daarvan staande en zelfstandig opererende detailhandel is echter ongewenst en niet toegestaan.</p> <p>De standaardregels stedelijk gebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden voor specifieke situaties waarvoor dit nodig wordt geacht. Dit om een zo eenduidig mogelijke regelgeving voor een ieder binnen de gemeente te bewerkstelligen. Diverse bedrijven in de Dorpsstraat hebben zich aangemeld voor het houden van cursussen op hun perceel. Gezien het feit dat de huidige invulling van de dienstverlenende bedrijven, met de voorgestane omschrijving van dienstverlening, steeds lastiger in te vullen is en de Dorpsstraat zich leent voor een dergelijke kleinschalige invulling, is het gewenst aan de omschrijving van dienstverlening (artikel 1.32) toe te voegen dat eveneens kleinschalige cursussen mogelijk zijn. Parkeertechnisch hoeft niet verwacht te worden, dat deze gebruiksvorm tot een verzaamd gebruik van de parkeergelegenheid zal leiden.</p>
d.	De gemeente is verplicht in een bestemmingsplan de archeologische waarden aan te duiden.

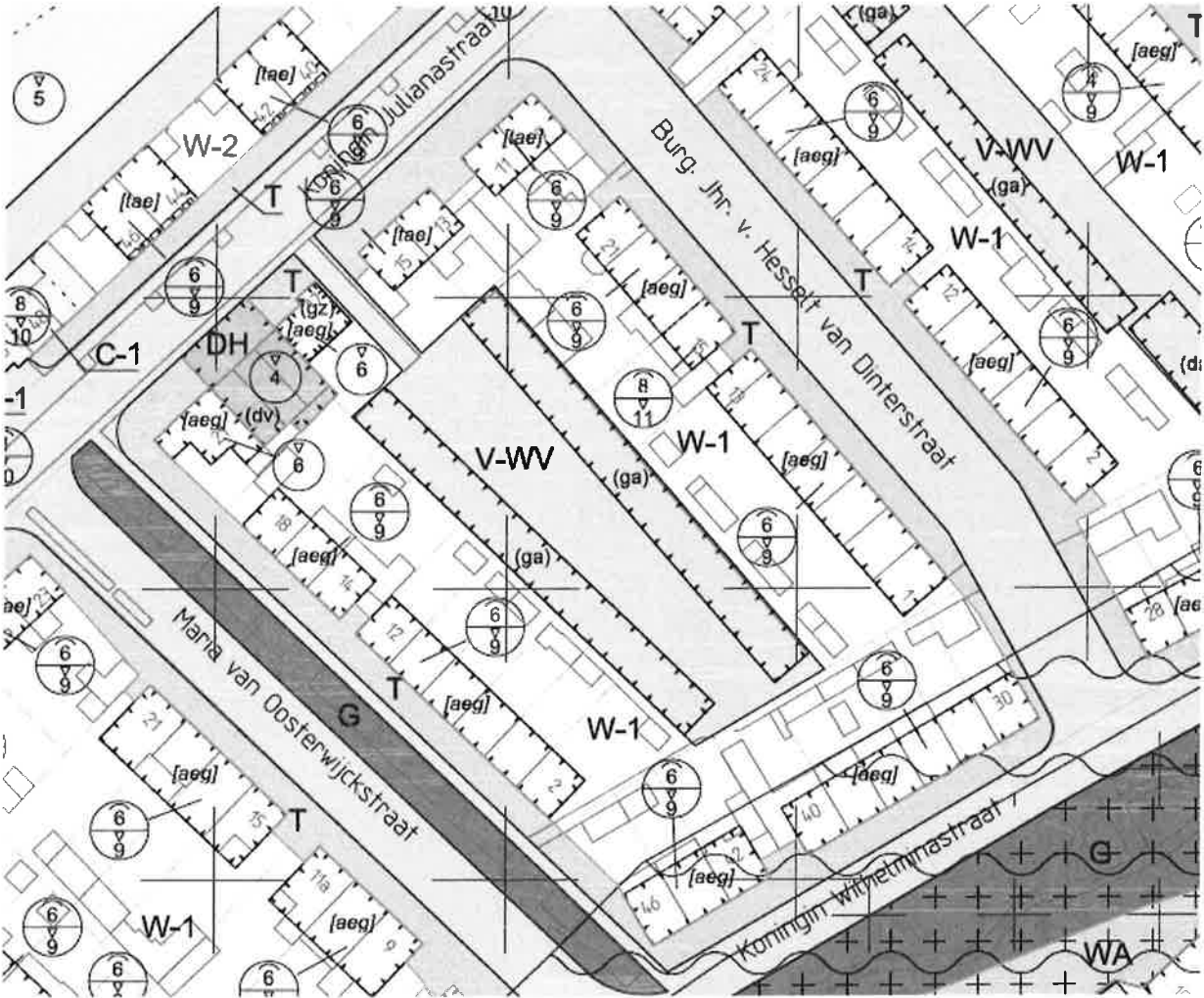
Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp". Bij de begripsomschrijving voor dienstverlening zullen kleinschalige cursussen worden toegevoegd.

Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen

De wijziging heeft betrekking op:	De toelichting, regels of verbeelding wordt gewijzigd in:	Wijziging is gebaseerd op:
TOELICHTING		
Hoofdstuk 7 "Verkeer" onderdeel "Parkeren"	Op basis van een tussenuitspraak voor Dorpsstraat 12 dient dit hoofdstuk aangevuld te worden. Dit conform Bijlage II van de bij dit stuk behorende Bijlagen.	Zienswijze 3 Ambtshalve
Hoofdstuk 8.4 "Ecologie"	Op basis van een tussenuitspraak voor Dorpsstraat 12 dient dit hoofdstuk aangevuld te worden met een stukje over Flora en Fauna. Dit conform Bijlage III van de bij dit stuk behorende Bijlagen.	Zienswijze 3 Ambtshalve
REGELS		
Artikel 5.1 a	In de tabel, tweede kolom, onderdeel horeca, ja vervangen voor nee en de daarbij behorende sub verwijderen. Voor horeca is een zelfde regeling voor de "Centrum – 2" bestemming gewenst als voor detailhandel. Dit in verband met parkeren.	Ambtshalve
Artikel 5.4.1	Vervangen door: "Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 om horecabedrijven toe te laten, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorie 1 van de in bijlage 2 van dit plan behorende Staat van Horecabedrijven. Dit mits voldaan wordt aan de parkeernormen als aangegeven in de van deze regels deel uitmakende bijlage 3 Parkeernormen" Deze wijziging dient opgenomen te worden wegens de parkeerdruk in het omliggende gebied en de wijziging die bij het toepassen van deze regel optreedt ten opzichte van het vergunde gebruik. Door de aanwezigheid van woningen binnen het te wijzigen gebied is de komst van elke vorm van horeca niet wenselijk.	Ambtshalve
Artikel 5.4.2.c	Toevoegen "conform de parkeernormen als aangegeven in de van deze regels deel uitmakende bijlage 3 Parkeernormen".	Ambtshalve Zienswijze 5
VERBEELDING		
Bedrijfsbestemming tussen Burg. Jhr. v. Hesselt van Dinterstraat en Maria van Oosterwijkstraat	Vervangen voor een verkeersbestemming met garages. Dit conform bijlage I van de bij dit document behorende bijlages.	Zienswijze 6

Bijlage I



Bijlage II

Parkeren

Eind 2011 is door Bureau De Groot en Volker, in opdracht van de gemeente, een onderzoek gestart naar de parkeersituatie in de dorpskern van Nootdorp. Omdat het bestemmingsplangebied Centrum Nootdorp integraal onderdeel uitmaakt van het onderzoeksgebied, konden de resultaten van het onderzoek betrokken worden bij de opstelling van het bestemmingsplan. Uit diverse parkeertellingen op verschillende maatgevende momenten blijkt dat er bij de actuele bewoning en het huidig gebruik van de aanwezige voorzieningen, ruim voldoende parkeerplaatsen in het bestemmingsplangebied aanwezig zijn. Zoals uit tabel 7.1 blijkt zijn er wel verschillen per deelgebied en op verschillende dagen in de week waargenomen. Deze verschillen leiden echter nergens tot een actueel parkeertekort. Ook niet als de voorzieningen aan de Markt en in Dorpsstraat, die op dit moment leegstaan, worden gevuld. Als de toekomstige horecagelegenheid aan de Dorpsstraat 12 geheel wordt ingevuld als restaurant (de daar toegestane functie met de hoogste parkeerdruk en daardoor maatgevend), geldt een theoretische parkeerdruk van 79 plaatsen in het openbaar gebied.

	capaciteit parkeerplaatsen 2012 obv onderzoek De Groot Volker	bezetting <u>Vrijdag 20.00uur</u> parkeerplaatsen 2012 obv onderzoek De Groot Volker	tekort (-)/ overschot parkeerplaatsen 2012	extra parkeerbehoefte bij vulling leegstand* obv normen uit de nota parkeernormen rekeninghoudend met aanwezigheids%
Parade	721	233	488	41
Rand centrum (oost)	103	41	62	
Oranjewijk	130	118	12	
Dorpstraat	147	107	40	9
Veenhage	107	37	70	
Centrum Nootdorp	1208	536	672	

Zaterdag 11.00uur

Parade	721	500	221	38
Rand centrum (oost)	103	84	19	
Oranjewijk	130	96	34	
Dorpstraat	147	56	91	9
Veenhage	107	48	59	
Centrum Nootdorp	1208	784	424	

Woensdag 11.00uur

Parade	721	373	348	14
Rand centrum (oost)	103	44	59	
Oranjewijk	130	79	51	
Dorpstraat	147	96	51	3
Veenhage	107	61	46	
Centrum Nootdorp	1208	653	555	

Tabel 7.1

Voor het bestemmingsplan is het echter van belang dat de parkeersituatie in het plangebied niet alleen bij de vaststelling, maar ook gedurende looptijd van het bestemmingsplan in evenwicht blijft. Dat wil zeggen dat er de

komende 10 jaar geen al te grote tekorten mogen ontstaan, dan wel dat daar een adequate oplossing voor gevonden kan worden. Daarom is op basis van de recent vastgestelde gemeentelijke Nota Parkeernormen de theoretische parkeerbehoefte voor het totale plangebied in 2023 bepaald. Hierbij is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar en de extra parkeerbehoefte die ontstaat wanneer alle nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden uit het onderhavige bestemmingsplan ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Hierbij is onder andere rekening gehouden met:

1. Vulling van de leegstand van Mercato;
2. Horeca (restaurant) Dorpsstraat 12;
3. Commerciële dienstverlening en appartementen Dorpsstraat 82-90

Uit tabel 7.2 blijkt dat ook in 2023 het totale plangebied naar verwachting nog altijd over voldoende parkeerplaatsen beschikt. Uitgedrukt in de bezettingsgraad laten de verschillen per gebied en naar de maatgevende momenten in 2023 echter wel twee nieuwe knelpunten zien. Zowel in de Dorpsstraat als in de Oranjewijk is de bezettingsgraad meer dan 100%, dat wil zeggen dat de vraag naar parkeerplaatsen groter is dan het aanbod. In de Oranjewijk is dit uitsluitend het gevolg van een te verwachten autonome groei, terwijl dit in de Dorpsstraat komt door een combinatie van deze autonome groei, de mogelijke invulling van leegstand en de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Bovendien moet niet worden uitgegaan van een bezettingsgraad van 100%, maar van een lager percentage om zoekverkeer als gevolg van rondrijbewegingen zoveel als mogelijk te voorkomen. Voor woongebieden geldt daarbij doorgaans een hoger percentage dan voor publieke ruimten met openbare voorzieningen en bezoekers.

	Extra parkeerbehoefte bij ontwikkelingsmogelijkheden bpl. o.b.v. Nota parkeernormen aanwezigheids% in acht nemend	Toename parkeerbehoefte tot 2023 a.g.v. autonome groei van 1,5% per jaar o.b.v. Nota parkeernormen	totale parkeerbehoefte 2023	bezettingsgraad 2023
vrijdag 20.00uur				
Parade		37	311	43%
Rand Centrum (oost)		7	48	46%
Oranjewijk		19	137	105%
Dorpsstraat	68	17	201	137%
Veenhage		6	43	40%
Centrum Nootdorp		85	739	
zaterdag 11.00 uur				
Parade		80	618	86%
Rand Centrum (oost)		13	97	95%
Oranjewijk		15	111	86%
Dorpsstraat	18	9	92	63%
Veenhage		8	56	52%
Centrum Nootdorp		125	974	
woensdag 11.00 uur				
Parade		59	446	62%
Rand Centrum (oost)		7	51	50%
Oranjewijk		13	92	70%
Dorpsstraat		15	107	73%
Veenhage		10	71	66%
Centrum Nootdorp		104	767	

Tabel 7.2

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 90% voor de Dorpsstraat. Dit is lager dan mogelijk (100%) en hoger dan gebruikelijk (85%). Reden hiervoor is de blauwe zone die al in de Dorpsstraat geldt, waardoor de wijze van parkeren al meer wordt gestuurd en gereguleerd dan elders, waar een dergelijk specifiek parkeerregime niet geldt. Bij een bezettingsgraad van 90% bedraagt het theoretisch tekort in 2023 in de Dorpsstraat 76 parkeerplaatsen. De ruimte die dit vraagt kan zowel worden gevonden in het openbaar gebied en door een betere benutting van aanwezige parkeergarages op bestaand privéterrein, met name voor werknemers en bewoners. Daarnaast is in omliggende gebieden een theoretisch parkeeroverschot (Veenhage, Parade).

In het voorjaar van 2013 wordt de rijrichting van de Dorpsstraat omgedraaid. Hiertoe heeft het college van Pijnacker-Nootdorp op 9 oktober 2012 een verkeersbesluit genomen, waarvan de ter inzage termijn inmiddels is verstreken. Op dit moment is de rijrichting vanaf de Meidoornlaan richting Oudeweg. Met het omdraaien van de rijrichting rijdt het gemotoriseerd verkeer in de omgekeerde richting, vanaf de Oudeweg richting Meidoornlaan. Met de nieuwe rijrichting worden beschikbare plekken in de Hagelaan, Meidoornlaan en evt. nieuw te realiseren plekken beter bereikbaar, omdat verkeer op zoek naar een parkeerplaats door kan rijden richting Meidoornlaan, als in het deel van de Dorpsstraat bij de Oudeweg geen plek meer vrij is.

Voor de Oranjewijk wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 95%. Ook dit is lager dan mogelijk (100%) en hoger dan gebruikelijk (90%) voor in dit geval woongebieden. Reden is ook hier een al bestaand, specifiek parkeerregime in de vorm van vergunningen parkeren. Desalniettemin bedraagt het theoretisch parkeertekort in de Oranjewijk in 2023, uitsluitend als gevolg van een te verwachten autonome groei, 14 parkeerplaatsen. Ook deze parkeerplaatsen zouden deels in het openbaar gebied gevonden kunnen worden. Maar niet in eerste instantie, en op de korte termijn, omdat het openbaar gebied in de Oranjewijk recent juist opnieuw is ingericht en aangepast aan de actuele parkeerbehoefte. De oplossing voor het mogelijk toekomstig parkeertekort in de Oranjewijk moet bij voorkeur gevonden worden bestaande parkeergarages of op (collectief) particulier terrein.

Conclusie

De bereikbaarheid van het centrum voor de verschillende vervoerswijzen is goed. Het bestemmingsplan leidt in 2023 tot een theoretisch tekort aan parkeerplaatsen. De ruimte die dit vraagt kan gevonden worden binnen de plangrens van dit bestemmingsplan.

Bijlage III

Toe te voegen tekst aan hoofdstuk 8.4 kopje Flora en Fauna

Door Regelink Ecologie & Landschap is een inventarisatie uitgevoerd op het perceel Dorpsstraat 12 op beschermde flora en fauna (Hout, M. van der, 2012, Notitie aanwezigheid beschermde flora en fauna Dorpsstraat 12, Nootdorp. In het kader van de Flora- en faunawet. Rapport RA1012310-02, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer). De notitie is als bijlage bijgevoegd. De conclusies van de inventarisatie luiden als volgt:

- Het plangebied vormt geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen of jaarrond beschermde broedvogels;
- Het plangebied is niet in gebruik als vaste rust- en/of verblijfplaats van vleermuizen of jaarrond beschermde broedvogels;
- De sloot direct ten zuidoosten van het plangebied fungeert als vliegroute voor gewone dwergvleermuis en meervleermuis. Indien goed rekening gehouden wordt met de verlichting zal er geen negatief effect op de vliegroute optreden;
- Met de geplande ingreep wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. Hiervoor dient wel een goed verlichtingsplan opgesteld en nageleefd te worden. In dit verlichtingsplan moet helder omschreven worden hoe een verhoogde lichtintensiteit op de sloot vermeden wordt;
- Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Door de ligging van het plangebied op de grens van twee deelgebieden in een breder onderzoeksgebied zijn er zelfs meer veldbezoeken uitgevoerd dan waar het protocol om vraagt. Er kan daarom dan ook gesteld worden dat het plangebied voldoende is geïnventariseerd op vaste rust- en verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied van vleermuizen;
- Het onderzoek naar gierzwaluwen en huismussen is uitgevoerd volgens de soortenstandaard van het ministerie van EL&I. Op grond van deze standaarden kan gesteld worden dat het plangebied voldoende is geïnventariseerd op het voorkomen van gierzwaluwen en huismussen.

Uit het onderzoek blijkt dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen oplevert voor de invulling van de Dorpsstraat 12 met horeca en wonen.

From: ria.vanadrichem@casema.nl
Sent: zondag 3 maart 2013 19:02:59
To: Info
Cc:
Subject: uw kenmerk 13UIT02487 inspraak- en overlegreacties

Geachte mevrouw Burgerhout,

Dank voor uw reactie op mijn inspraak- en vooroverlegreactie. Daar het mij niet gelukt is u telefonisch te bereiken, wil ik u toch nog op het volgende opmerkzaam maken.

Betreffende inspraakreactie "a." het volgende:

Mijn opmerking: Tussen het gebouw Mercato en het hoofdveld RKDO lopen, zo lijkt het, 2 straten te weten Markt en Sportparkweg. Volgens mijn mening is de Sportparkweg geen bestaande weg en zou verwijderd moeten worden.

U spreekt over De Sportparkweg, maar de weg rond het complex Mercato heet Markt. Deze is weg is openbaar en daarnaast loopt de tramlus. Dus het antwoord a. dat door de gemeente wordt gegeven vind ik vreemd.

Het gaat mij niet om de tram maar om de benaming van de weg. Deze weg heet Markt en bestaat inmiddels al ca. 3 jaar. Terwijl u over de Sportparkweg spreekt! Ik heb nergens bordjes kunnen ontdekken met Sportparkweg. Het is belangrijk voor de bewoners dat de weg overal vermeld staat als Markt in verband met het aanrijden van de hulpdiensten. Als de hulpdiensten in hun systemen de benaming niet correct hebben staan, kan dit problemen opleveren.

Verder vind ik uw antwoordt op punt c. erg denigrerend al ga ik er maar niet vanuit dat u het zo bedoeld heeft. Als bewoners wisten wij inderdaad dat dit plein ook zou dienen als festiviteiten plein, met een beperkt aantal festiviteiten per jaar. Dat betekend volgens mij heel iets anders dan elke avond, met mooi weer, etende en pratende mensen onder je balkon. Ik denk dat u het ook niet leuk vind als er in uw achtertuin en terras met etende mensen wordt geplaatst.

Ik hoop dat u hier nog aandacht aan wil besteden.

Met vriendelijke groeten,
Ria van Adrichem

From: ria.vanadrichem@casema.nl
Sent: maandag 25 maart 2013 22:13:43
To: Info
Cc:
Subject: uw kenmerk 13UIT02487 inspraak- en overlegreacties

Geachte mevrouw Burgerhout,

Ik was benieuwd of u al een reactie om mijn onderstaande e-mail kunt geven.

Met vriendelijke groeten,
Ria van Adrichem

From: ria.vanadrichem@casema.nl
Sent: Sunday, March 03, 2013 7:03 PM
To: info@pijnacker-nootdorp.nl
Subject: uw kenmerk 13UIT02487 inspraak- en overlegreacties

Geachte mevrouw Burgerhout,

Dank voor uw reactie op mijn inspraak- en vooroverlegreactie. Daar het mij niet gelukt is u telefonisch te bereiken, wil ik u toch nog op het volgende opmerkzaam maken.

Betreffende inspraakreactie "a." het volgende:

Mijn opmerking: Tussen het gebouw Mercato en het hoofdveld RKDO lopen, zo lijkt het, 2 straten te weten Markt en Sportparkweg. Volgens mijn mening is de Sportparkweg geen bestaande weg en zou verwijderd moeten worden.

U spreekt over De Sportparkweg, maar de weg rond het complex Mercato heet Markt. Deze is weg is openbaar en daarnaast loopt de tramlus. Dus het antwoord a. dat door de gemeente wordt gegeven vind ik vreemd.

Het gaat mij niet om de tram maar om de benaming van de weg. Deze weg heet Markt en bestaat inmiddels al ca. 3 jaar. Terwijl u over de Sportparkweg spreekt! Ik heb nergens bordjes kunnen ontdekken met Sportparkweg. Het is belangrijk voor de bewoners dat de weg overal vermeld staat als Markt in verband met het aanrijden van de hulpdiensten. Als de hulpdiensten in hun systemen de benaming niet correct hebben staan, kan dit problemen opleveren.

Verder vind ik uw antwoordt op punt c. erg denigrerend al ga ik er maar niet vanuit dat u het zo bedoeld heeft. Als bewoners wisten wij inderdaad dat dit plein ook zou dienen als festiviteiten plein, met een beperkt aantal festiviteiten per jaar. Dat betekend volgens mij heel iets anders dan elke avond, met mooi weer, etende en pratende mensen onder je balkon. Ik denk dat u het

ook niet leuk vind als er in uw achtertuin en terras met etende mensen wordt geplaatst.

Ik hoop dat u hier nog aandacht aan wil besteden.

Met vriendelijke groeten,
Ria van Adrichem



13INK04267
Ontv: 07/03/2013 BPZ/WV/RZ

ONTWERP MARTIJN VERBEEK UITWERKING

Martijn Verbeek - Ontwerp & Uitwerking
's Gravenzandseweg 39
2671 JJ Naaldwijk
info@martijnverbeek.com
www.martijnverbeek.com
T: 0174-750392
KvK nr: 27276839
BTW nr: NL-179639778B02

Gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Datum: 5 maart 2013

Betreft : ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp"

Geachte Gemeenteraad,

Namens onze opdrachtgever dienen wij hierbij schriftelijk onze zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp".

Onze opdrachtgever is eigenaar van kavel C 2896 te Nootdorp. In het ontwerpbestemmingsplan is dit kavel deels aangeduid als enkelbestemming bedrijf met functieaanduiding nutsvoorziening en deels als enkelbestemming groen.

Voor het huidige gebruik is dit passend, maar voor toekomstig gebruik absoluut onwenselijk.

De nutsbestemming is nog van tijdelijke aard en wij zouden derhalve graag een aanpassing zien, waarbij ons kavel dezelfde bestemming krijgt als het naastliggende hofje gelegen aan de Burg. Jhr. H. van Dinterstraat, kadastraal bekend als Gemeente Nootdorp, sectie C met nummer 5603, namelijk "enkelbestemming Verkeer-Wegverkeer" en functieaanduiding "garage".

Foto's + kadastrale kaart van deze situatie vindt u in bijlage 1.

Door aanpassing naar deze bestemming kan de kwaliteit én de sociale veiligheid van het binnenterrein in de nabije toekomst namelijk drastisch worden verbeterd. Er kan een nieuwe structuur worden aangelegd met garageboxen / bergingen, waardoor het karakter van het hofje beter tot zijn recht komt en overzichtelijker wordt, waardoor de sociale veiligheid ook zal toenemen.

De bebouwingshoogte is op dit moment > 4 meter en dus veel hoger dan de bestaande bergingen van de omliggende achtertuinen. De nieuwe hoogte van de garageboxen van ca. 3 meter is in het hof beter afgestemd op de bestaande bergingen in de achtertuinen. Daarnaast zal het ten goede komen voor het ontlasten van de parkeerdruk in de wijk, daar bewoners de mogelijkheid zullen hebben om een garagebox achter hun woning te gebruiken.

Bijlage 2 geeft u een indruk van de huidige situatie en de sfeer van een toekomstige invulling van het perceel.

Hierbij verwijs ik u naar de foto's + impressies in bijlage 2.

Zoals aangegeven is deze situatie al reeds aanwezig bij het naastliggende hofje en ook als zodanig opgenomen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Dezelfde situatie is recentelijk eveneens gerealiseerd aan de Delflandstraat 17a te Nootdorp.

Foto's van deze situatie vindt u in bijlage 3.

Het lijkt ons, mede vanuit het oogpunt van Ruimtelijke Ordening wenselijk dat het karakter van dit hof aansluit bij de voorgenoemde hofjes met een gelijkwaardige reeds gerealiseerde situatie.

Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken bovengenoemde aanpassing mee te nemen als aanpassing op het ontwerp van het ontwerpbestemmingsplan.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,
Martijn Verbeek Ontwerp & Uitwerking



M. Verbeek

Bijlagen: - bijlage 1;
- bijlage 2;
- bijlage 3.

Bijlage 1: Foto's en kadastrale kaart naastliggende hofje gelegen aan de Burg. Jhr. H. van Dinterstraat, kadastraal bekend als Gemeente Nootdorp, sectie C met nummer 5603



ONTWERP MARTIJN VERBEEK UITWERKING

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2013150



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voortopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 4 maart 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>NOOTDORP C 5603</p>	
---	--	--

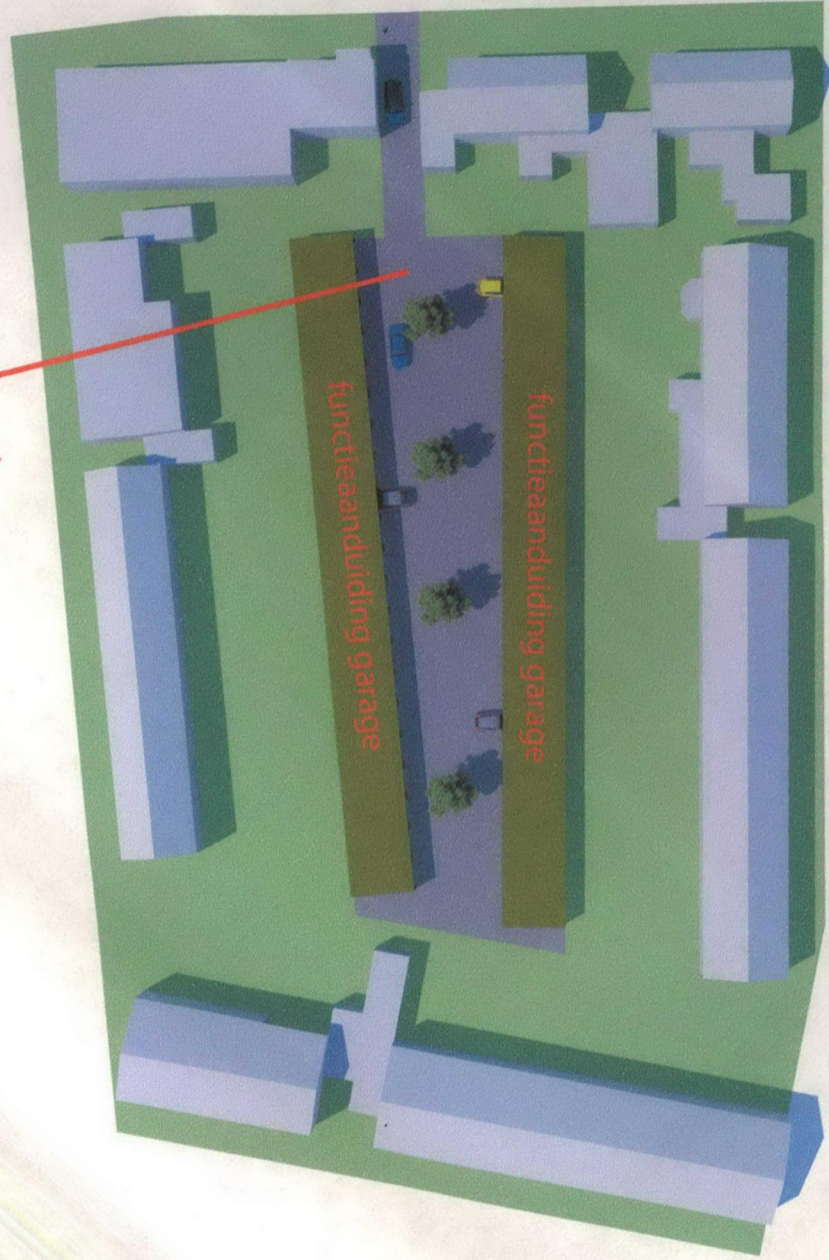
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 2: indruk van de huidige situatie en de sfeer van een toekomstige invulling van het perceel



ONTWERP
MARTIJN VERBEEK
UITWERKING

enkelbestemming
Verkeer-Wegverkeer



op al onze opdrachten en diensten is Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 van toepassing

ONTWERP
MARTIJN VERBEEK
UITWERKING



Bijlage 3: Foto's overeenkomstige situatie in de Delflandstraat 17a te Nootdorp



PKLP 114834

06-03-13 09:42

Nederland

€ 1,08

Gemeenteraad van Pijnacker-Noorddorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker.

ONTWERP
MARTIJN VERBEEK
UITWERKING

's Gravenzandseweg 39
2671 JJ NAALDWIJK

MOREE GELDERBLOM

ADVOCATEN



13INK06229

Ontv: 28/03/2013 BPZWW/RZ

mr. J.C. Moree
 mr. Th. Dollee
 mr. drs. S.O. Voogt, LL.M.
 mr. P.N. Langstraat
 mr. drs. S. Visser
 mr. E.A. Echter
 mw. mr. W.J. Boer

mr. drs. M.C. van Meppelen Scheepink
 mr. A.J.C. van Bommel
 mr. H.R. Flipse
 mr. drs. P.A. Visser
 mw. mr. W.H. Denard
 mw. mr. G.J.J. van Dam-Lolkema
 mr. M.J. Goedhart
 mr. J.J. Slump
 mr. S. Velling
 mr. D.M. Uithol
 mw. mr. F.A. Bosma
 Gespecialiseerde Rechtsadvocaten

PER TELEFAX EN PER GEWONE POST

Gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp
 Postbus 1
 2640 AA PIJNACKER
 TELEFAXNUMMER: 015 - 362 68 50

Rotterdam, 28 maart 2013

Direct faxnummer : 010 - 425 31 70
 Direct telefoonnr. : 010 - 244 50 86
 E-mailadres : jjslump@mglaw.nl

Rotterdam
 Postbus 25006
 3001 HA Rotterdam
 Heemraadssingel 155-157
 3022 CE Rotterdam
 T 010-477.6777
 F 010-425 31 70

Henrik-Ido-Ambacht
 Postbus 477
 3340 AC H.I. Ambacht
 Het Tasveld 1
 33+2 GT H.I. Ambacht
 T 078-681 44 14
 F 078-681 45 44

E algemeen@mglaw.nl
 I www.mglaw.nl

Inzake : H. Halbe / Gemeente Pijnacker II
 Onze ref. : 20121753.SL
 Uw ref. : ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp"
 Betreft : zienswijze

Geachte raad,

Tot mij wendde zich de heer H. Halbe, Dorpsstraat 24 te (2631 CT) Nootdorp.

Namens cliënt maak ik door deze een zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp".

Hetgeen door dan wel namens cliënt is aangevoerd in het kader van de procedures tegen het "Wijzigingsplan Dorpsstraat 2002, Dorpsstraat nr. 12" alsmede in de inspraakreactie tegen bovengenoemd bestemmingsplan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

In aanvulling daarop het volgende.

Parkeren

In de inspraakreactie is reeds verwezen naar de procedure tegen het wijzigingsplan voor de Dorpsstraat nr. 12. In de reactie daarop wordt aangegeven dat, omdat dit plan nog in procedure is, er geen standpunt wordt ingenomen. Daarbij wordt echter miskend dat in die procedure de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar tussenuitspraak in de bodemprocedure een duidelijk oordeel heeft gegeven over de motivering ten aanzien van het aspect parkeren in het procedure zijnde bestemmingsplan "Centrum Nootdorp". Dat plan is immers als motivering ingebracht voor het wijzigingsplan waarop de procedure bij de Afdeling ziet.

De afdeling heeft geoordeeld dat de motivering van het aspect parkeren in het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp" niet deugdelijk is, hetgeen betekent dat u ten onrechte is nagelaten in het ontwerpbestemmingsplan een betere motivering op te nemen.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen voor ambulante handel aan Spoorlaan, wordt in de reactie op de inspraakreactie gesteld dat er geen aanduiding op de verbeelding dient te worden aangegeven. Strekking van de inspraakreactie op dit punt was echter dat door de verleende vergunningen negen parkeerplaatsen niet meer bruikbaar zijn voor het parkeren en dit derhalve dient te worden meegenomen bij de motivering op het punt parkeren. De vergunningen voor 2013 zijn inmiddels verleend en aan de exploitanten is ook reeds toegezegd dat de plaatsen voor de komende jaren zijn gewaarborgd. Dit levert derhalve een structurele beperking op van het aantal parkeerplaatsen op, hetgeen dient te worden meegenomen bij de berekening van de parkeercapaciteiten in het plangebied. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

Ten aanzien van perceel Kerkweg 2 wordt in de reactie op de inspraakreactie gesteld dat er op dit perceel geen horeca is toegestaan. Bijgaand is een deel van de plankaart gevoegd waarop het huisnummer van het perceel Kerkweg 2 is omcirkeld en waaruit blijkt dat op dat perceel wel degelijk een horecabestemming rust. Feitelijk zijn er twee horecagelegenheden aanwezig, namelijk restaurant 1837 en niet in gebruik zijnde horecagelegenheid. Het is echter goed mogelijk dat deze laatstgenoemde horecagelegenheid in de toekomst wel wordt geëxploiteerd, om welke reden ook de verkeersaantrakkende werking van deze horecagelegenheid dient te worden meegenomen bij de berekening van de parkeercapaciteiten in het plangebied. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

Ten aanzien van het aspect parkeren is gezien het vorenstaand de conclusie dat het plan een deugdelijke motivering ontbeert. Niet is gebleken dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is om de verkeersaantrakkende werking van alle bestemmingen in het plangebied op te vangen.

Overige punten

In de beantwoording van de inspraakreactie is in het geheel niet ingegaan op hetgeen is opgemerkt over het perceel Dorpsstraat 12, namelijk dat het wijzigen van de bestemming daarvan in strijd is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Bovendien is niet gereageerd op de afbreuk aan de uitstraling van de Dorpsstraat, die het gevolg zal zijn van de wijzigingen van het bouwvlak en het schrappen van de bebouwingspercentages op dit perceel ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook op deze punten mist het plan derhalve een deugdelijke motivering.

In de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het wijzigingsplan Dorpsstraat nr. 12 is geoordeeld dat dat besluit niet deugdelijk is gemotiveerd op de punten bodem en flora & fauna. Nu voornoemd perceel in het bestemmingsplan "Centrum Nootdorp" is opgenomen, geldt dat ook voor dit bestemmingsplan. Ook ten aanzien van deze punten is er derhalve sprake van een gebrekkige motivering.

Verder wordt nog opgemerkt dat de toezegging ten aanzien van de maximering van de oppervlakte horeca in het voormalige gemeentehuis niet is verwerkt in artikel 9:1 van de voorschriften het ontwerpbestemmingsplan. Dit dient alsnog plaats te vinden.

In de inspraakreactie is aangevoerd dat een aantal bestemmingen in de horeca-inventarisatie dienen te worden opgenomen. In de reactie hierop wordt aangegeven dat deze horecapanden niet zijn opgenomen omdat er geen horeca in wordt gedreven. Feit is echter dat dit elk moment wel kan gebeuren en dat de horecapanden om die reden dienen te worden opgenomen in de inventarisatie. Ook ten aanzien van dit aspect is het ontwerpbestemmingsplan derhalve gebrekkig.

In reactie op het verzoek in de inspraakreactie om in Staat van Horecabedrijven op te nemen dat bedrijven in de categorieën 1a en 1b met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m² een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben, is aangegeven dat het nut en de noodzaak van het opnemen daarvan niet wordt gezien. Feit is echter dat deze zinsnede inhoudelijk juist is en ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Dit betekent dan ook dat er geen enkele reden is om van het opnemen daarvan in een nieuwe bestemmingsplan af te zien.

Conclusie

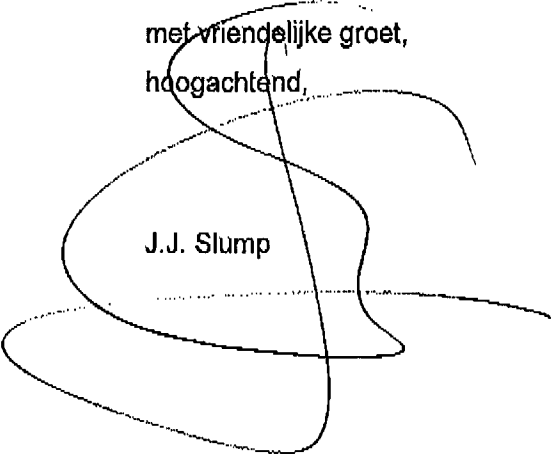
De conclusie is dat het ontwerpbestemmingsplan op vele punten een deugdelijke motivering ontbeert en derhalve in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

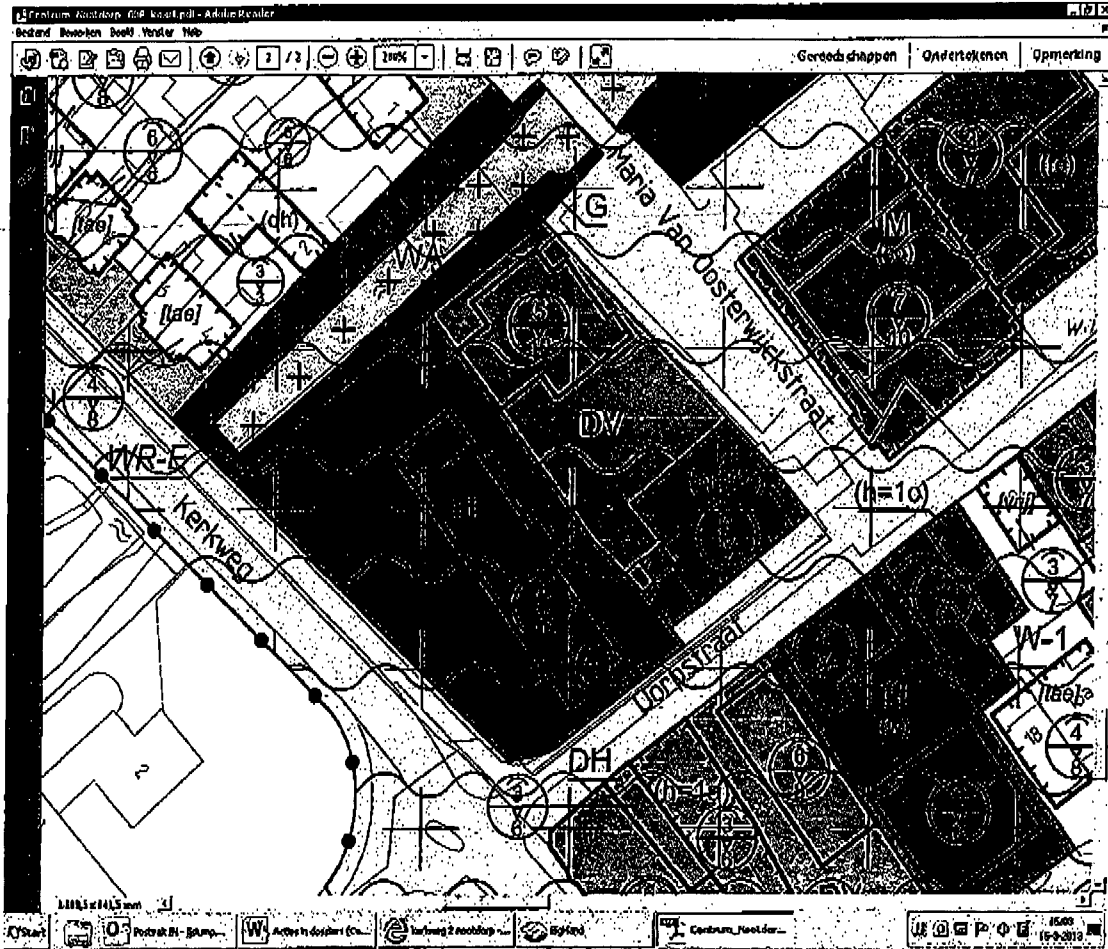
Ik verzoek u de benodigde onderzoeken, de door cliënt gewenste
aanpassingen door te voeren en af te zien van het wijzigen van de huidige
regels voor het perceel Dorpsstraat 12.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd en
aandacht en in afwachting van uw berichten, teken ik,

met vriendelijke groet,
hoogachtend,

J.J. Slump





MOREE GELDERBLOM

ADVOCATEN

mr. J.C. Moree
mr. Th. Dollee
mr. drs. S.O. Voogt, LL.M.
mr. P.N. Langstraat
mr. drs. S. Visser
mr. E.A. Echter
mw. mr. W.J. Boer

mr. drs. M.C. van Meppelen Scheppink

mr. A.J.C. van Bommel
mr. H.R. Flipse
mr. drs. P.A. Visser
mw. mr. W.H. Benard
mw. mr. G.J.J. van Dam-Lolkema
mr. M.J. Goedhart
mr. J.J. Slump
mr. S. Veling
mr. D.M. Uithol
mw. mr. F.A. Bosma

* Gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht

Rotterdam
Postbus 25006
3001 HA Rotterdam
Heemraadssingel 155-157
3022 CE Rotterdam
T 010-477 67 77
F 010-425 31 70

Hendrik-Ido-Ambacht
Postbus 477
3340 AL H.I. Ambacht
Het Tasveld 1
3342 GT H.I. Ambacht
T 078-681 44 14
F 078-681 45 44

E algemeen@mglaw.nl
I www.mglaw.nl

PER TELEFAX EN PER GEWONE POST

Gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER
TELEFAXNUMMER: 015 – 362 68 50

Rotterdam, 28 maart 2013

Direct faxnummer : 010 - 425 31 70
Direct telefoonnr. : 010 - 244 50 86
E-mailadres : jjslump@mglaw.nl

Inzake : H. Halbe / Gemeente Pijnacker II
Onze ref. : 20121753.SL
Uw ref. : ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp"
Betreft : zienswijze

Geachte raad,

Tot mij wendde zich de heer H. Halbe, Dorpsstraat 24 te (2631 CT) Nootdorp.

Namens cliënt maak ik door deze een zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp".

Hetgeen door dan wel namens cliënt is aangevoerd in het kader van de procedures tegen het "Wijzigingsplan Dorpsstraat 2002, Dorpsstraat nr. 12" alsmede in de inspraakreactie tegen bovengenoemd bestemmingsplan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

In aanvulling daarop het volgende.

Parkeren

In de inspraakreactie is reeds verwezen naar de procedure tegen het wijzigingsplan voor de Dorpsstraat nr. 12. In de reactie daarop wordt aangegeven dat, omdat dit plan nog in procedure is, er geen standpunt wordt ingenomen. Daarbij wordt echter miskend dat in die procedure de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar tussenuitspraak in de bodemprocedure een duidelijk oordeel heeft gegeven over de motivering ten aanzien van het aspect parkeren in het procedure zijnde bestemmingsplan "Centrum Nootdorp". Dat plan is immers als motivering ingebracht voor het wijzigingsplan waarop de procedure bij de Afdeling ziet.

De afdeling heeft geoordeeld dat de motivering van het aspect parkeren in het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp" niet deugdelijk is, hetgeen betekent dat u ten onrechte is nagelaten in het ontwerpbestemmingsplan een betere motivering op te nemen.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen voor ambulante handel aan Spoorlaan, wordt in de reactie op de inspraakreactie gesteld dat er geen aanduiding op de verbeelding dient te worden aangegeven. Strekking van de inspraakreactie op dit punt was echter dat door de verleende vergunningen negen parkeerplaatsen niet meer bruikbaar zijn voor het parkeren en dit derhalve dient te worden meegenomen bij de motivering op het punt parkeren. De vergunningen voor 2013 zijn inmiddels verleend en aan de exploitanten is ook reeds toegezegd dat de plaatsen voor de komende jaren zijn gewaarborgd. Dit levert derhalve een structurele beperking op van het aantal parkeerplaatsen op, hetgeen dient te worden meegenomen bij de berekening van de parkeercapaciteiten in het plangebied. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

Ten aanzien van perceel Kerkweg 2 wordt in de reactie op de ~~inspraakreactie gesteld dat er op dit perceel geen horeca is toegestaan.~~

Bijgaand is een deel van de plankaart gevoegd waarop het huisnummer van het perceel Kerkweg 2 is omcirkeld en waaruit blijkt dat op dat perceel wel degelijk een horecabestemming rust. Feitelijk zijn er twee horecagelegenheden aanwezig, namelijk restaurant 1837 en niet in gebruik zijnde horecagelegenheid. Het is echter goed mogelijk dat deze laatstgenoemde horecagelegenheid in de toekomst wel wordt geëxploiteerd, om welke reden ook de verkeersaantrekkende werking van deze horecagelegenheid dient te worden meegenomen bij de berekening van de parkeercapaciteiten in het plangebied. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

Ten aanzien van het aspect parkeren is gezien het vorenstaand de conclusie dat het plan een deugdelijke motivering ontbeert. Niet is gebleken dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is om de verkeersaantrekkende werking van alle bestemmingen in het plangebied op te vangen.

Overige punten

In de beantwoording van de inspraakreactie is in het geheel niet ingegaan op hetgeen is opgemerkt over het perceel Dorpsstraat 12, namelijk dat het wijzigen van de bestemming daarvan in strijd is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Bovendien is niet gereageerd op de afbreuk aan de uitstraling van de Dorpsstraat, die het gevolg zal zijn van de wijzigingen van het bouwvlak en het schrappen van de bebouwingspercentages op dit perceel ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook op deze punten mist het plan derhalve een deugdelijke motivering.

In de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het wijzigingsplan Dorpsstraat nr. 12 is geoordeeld dat dat besluit niet deugdelijk is gemotiveerd op de punten bodem en flora & fauna. Nu voornoemd perceel in het bestemmingsplan "Centrum Nootdorp" is opgenomen, geldt dat ook voor dit bestemmingsplan. Ook ten aanzien van deze punten is er derhalve sprake van een gebrekkige motivering.

Verder wordt nog opgemerkt dat de toezegging ten aanzien van de maximering van de oppervlakte horeca in het voormalige gemeentehuis niet is verwerkt in artikel 9:1 van de voorschriften het ontwerpbestemmingsplan. Dit dient alsnog plaats te vinden.

In de inspraakreactie is aangevoerd dat een aantal bestemmingen in de horeca-inventarisatie dienen te worden opgenomen. In de reactie hierop wordt aangegeven dat deze horecapanden niet zijn opgenomen omdat er geen horeca in wordt gedreven. Feit is echter dat dit elk moment wel kan gebeuren en dat de horecapanden om die reden dienen te worden opgenomen in de inventarisatie. Ook ten aanzien van dit aspect is het ontwerpbestemmingsplan derhalve gebrekkig.

In reactie op het verzoek in de inspraakreactie om in Staat van Horecabedrijven op te nemen dat bedrijven in de categorieën 1a en 1b met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m² een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben, is aangegeven dat het nut en de noodzaak van het opnemen daarvan niet wordt gezien. Feit is echter dat deze zinsnede inhoudelijk juist is en ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Dit betekent dan ook dat er geen enkele reden is om van het opnemen daarvan in een nieuwe bestemmingsplan af te zien.

Conclusie

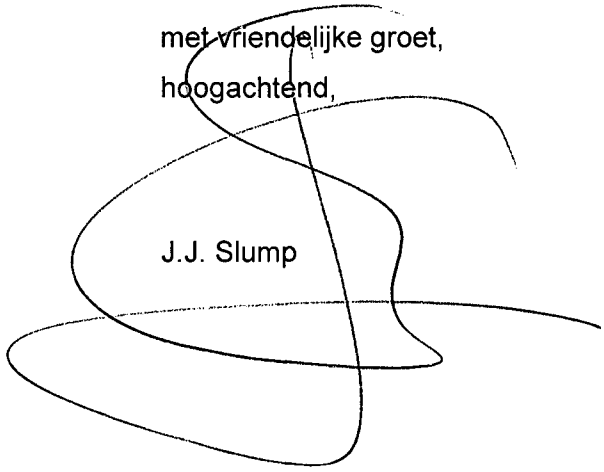
De conclusie is dat het ontwerpbestemmingsplan op vele punten een deugdelijke motivering ontbeert en derhalve in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

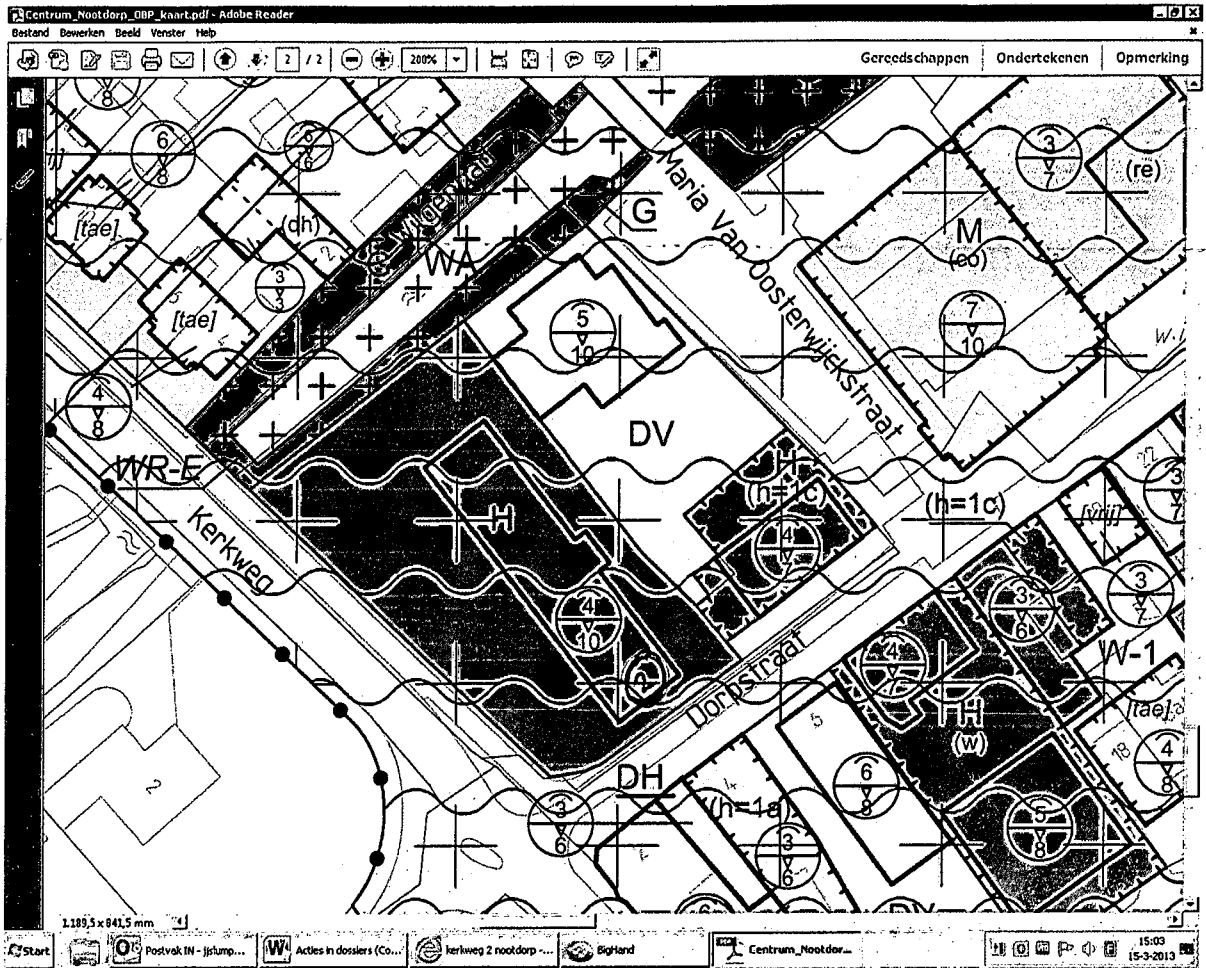
Ik verzoek u de benodigde onderzoeken, de door cliënt gewenste
aanpassingen door te voeren en af te zien van het wijzigen van de huidige
regels voor het perceel Dorpsstraat 12.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd en
aandacht en in afwachting van uw berichten, teken ik,

met vriendelijke groet,
hoogachtend,

J.J. Slump



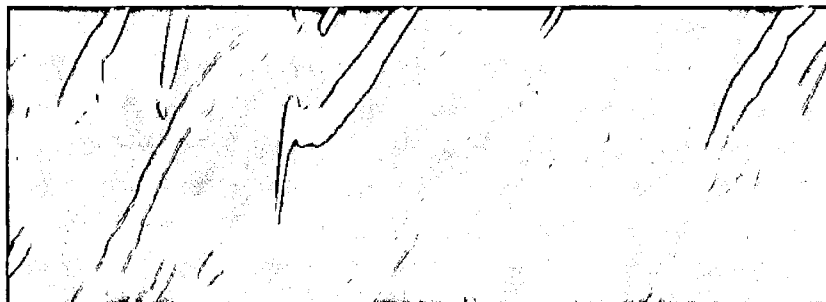


MOREE GELDERBLOM

ADVOCATEN

Postbus 25006 3001 HA Rotterdam

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



019PP 2640AA 1

From: Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Sent: maandag 1 april 2013 22:10:33
To: Rowena Burgerhout
Cc: Info
Subject: Onderwerp zienswijze: Zienswijze Bestemmingsplan Nootdorp Centrum

Beste Kim Kleijweg,

Aanhef: Mevr.
Naam: Kim Kleijweg
Adres: Kerkweg 2
Postcode: 2631 CD
Woonplaats: Nootdorp
Telefoonnr: 0646233399
E-mail: voorzitter@ontdekhethartvannootdorp.nl

U heeft de gegevens ingevuld:
Namens: Ondernemersvereniging Dorpsstraat Nootdorp
Adres:
Postbusnummer:
Postcode:
Plaats:

Onderwerp zienswijze: Zienswijze Bestemmingsplan Nootdorp Centrum
Motivatie zienswijze: Gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Nootdorp, 28 maart 2013

Van: Ondernemersvereniging Dorpsstraat Nootdorp (OVDN)
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp"

Geachte raad,

Langs deze weg maken wij namens de Ondernemersvereniging Dorpsstraat Nootdorp (OVDN) onze zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp". Hetgeen door ons reeds als inspraakreactie is aangevoerd en door u is ontvangen op 12 november 2012 betreffende het gehele plan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

In aanvulling daarop het volgende:

Hoofdstuk 7 Verkeer

- a) Het gehele plan is gebaseerd op 4 parkeertellingen op verschillende tijdstippen die door Bureau de Groot Volker zijn uitgevoerd. De OVDN is nog steeds van mening dat die tellingen niet representatief zijn voor de huidige situatie en een veel te rooskleurig beeld schetsen van de huidige situatie/parkeerdruk. De OVDN gaat daarom graag met u in gesprek over haalbaarheid en verwerking van aanvullende resultaten die een uit te voeren uitbreiding van parkeermetingen tot gevolg zal hebben.
- b) Juist in de weekenden is de parkeerdruk rondom de Dorpsstraat enorm. In het totale plan wordt de ruimte zoals die in de Parade ten onrechte als beschikbare ruimte meegenomen. Parade is dagelijks vanaf 20.00 uur gesloten, Gemeente heeft daar tot op heden en vooralsnog ook niet in de toekomst zeggenschap over waardoor de Parade geen enkele aanvullende parkeerruimte biedt voor het nijpende parkeerprobleem rondom de Dorpsstraat. Een en ander levert een geheel ander beeld op als in het

ontwerpbestemmingsplan wordt geschetst.

c) In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 90% voor de Dorpsstraat. Lager dan mogelijk (100%) en hoger dan gebruikelijk (85%). Reden daarvan is de blauwe zone. Echter, een blauwe zone draagt ertoe bij dat het aantal parkeerplaatsen veel groter zal zijn dan gewoonlijk door de kortere parkeertijd. Meer parkeerplaatsen betekent echter automatisch veel vaker een kortere leegstand wat eerder een percentage lager dan 85% tot gevolg zal hebben als een hoger percentage.

d) U stelt dat het theoretische tekort in de Dorpsstraat o.a. gevonden kan worden door een betere benutting van aanwezige parkeergarages op bestaand priveterrein, met name voor werknemers en bewoners. Wij als OVDN zijn zeer benieuwd hoe de gemeente dit denkt te kunnen realiseren. Tot op heden hebben we helaas moeten constateren dat de gemeente op het vlak van parkeren geen enkel handhavingsbeleid heeft uitgevoerd, laat staan dat de gemeente kan realiseren dat bewoners daadwerkelijk in hun eigen garage zouden moeten gaan parkeren.

e) Het bestemmingsplan geeft aan dat voor nieuwe bestemmingen de CROW-parkeernormen zullen gelden. Onduidelijk is echter, of bij de invulling van nieuwe bestemmingen deze bestemmingen al dan niet gebruik mogen maken van parkeerruimte die volgens dit bestemmingsplan nog aanwezig zou zijn, of dat er ten alle tijden op eigen terrein of op eigen kosten extra parkeervoorzieningen moeten worden gecreeerd indien de nieuwe bestemming extra parkeerplaatsen vergt.

f) Op maandag 25 maart j.l. zijn er auto's zonder parkeerschijf bekeurd op één auto na. Deze had nl. een parkeervergunning, geldig tot 31 december 2013 en alleen voor de Dorpsstraat. Wij als OVDN zijn van mening dat dit heel vreemde gang van zaken is. Er is met name door u en toenmalig wethouder Oudhof nadrukkelijk gesteld dat er beslist geen vergunningen voor de Dorpsstraat verstrekt zullen worden. Als er dergelijke specifieke parkeervergunningen worden uitgegeven tast dit het hele plaatje en onderbouwing van de aantallen parkeerplaatsen genoemd in hoofdstuk 7 van het ontwerp bestemmingsplan aan.

Onder dankzegging van de door u aan deze zienswijze te besteden tijd en aandacht en in afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,
hoogachtend,

Kim Kleijweg
Voorzitter OVDN

Bedankt voor uw zienswijze. U ontvangt van deze zienswijze een kopie in uw e-mail. Deze kunt u beschouwen als ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



13INK06363

Ontv: 02/04/2013 BPZ/WV/RZ

CLETON & COM
Vastgoed- en ruimtelijke ontwikkeling

PER FAX EN AANGETEKEND VERZONDEN

Gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

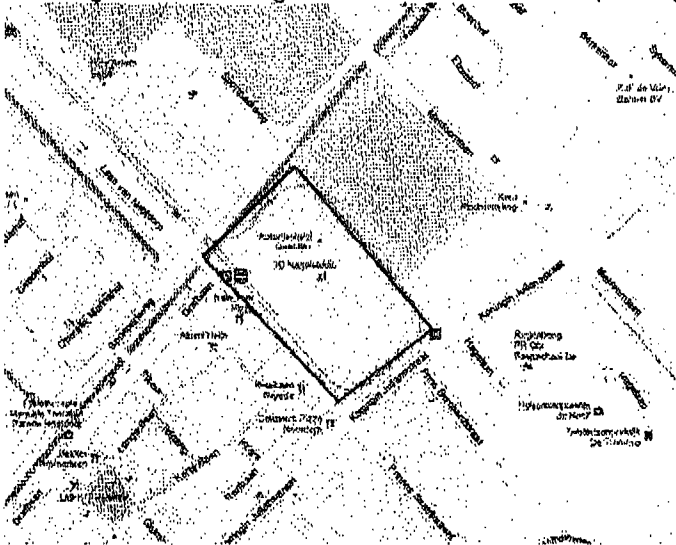
advisering
procesmanagement
mediation
value engineering

Datum	Luw referentie	Onderwerp	Referentie
2 april 2013	ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Nootdorp'	Zienswijze	BG2012.027/U5224661

Geachte raadsleden,

Hierbij wordt namens ABB Ontwikkeling B.V. (gevestigd aan Molendijk 160, 3361 ER Sliedrecht) (hierna: cliënte), ten deze vertegenwoordigd door hun gemachtigde mevrouw mr D.A. Cleton en/of één van haar kantoorgenoten, werkzaam bij Cleton & Com vastgoed- en ruimtelijke ontwikkeling, kantoorhoudende te Rotterdam aan de Westersingel 109, tijdig een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum-Nootdorp' dat ter inzage ligt tot en met 3 april 2013.

Cliënte heeft een belang bij dit bestemmingsplan nu zij eigenaar is van commerciële ruimten in Mercato te Nootdorp. Zie onderstaande figuur voor de ligging van Mercato te Nootdorp. Cliënte verhuurt op deze locatie winkelruimtes, horeca en dienstverlening op de begane grond. Vanaf de verdieping zijn woningen gevestigd. Cliënte wil de mogelijkheid blijven houden om het gebruik van haar locatie te blijven benutten, met activiteiten die passen binnen het huidige vigerende bestemmingsplan. Zij dreigt nu te worden beperkt in haar eigendomsbelang en functioneren, door beperkingen in de verhuurmogelijkheden.



Westersingel 109, Postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam

T 010 2492288 F 010 2492280 E info@cleton-com.nl W www.cleton-com.nl

Referentie
BG2012.027/U5224661
Datum
2 april 2013

Cliënte heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Nootdorp" (hierna: Bestemmingsplan) en maakt bij deze gebruik van de gelegenheid om haar zienswijzen met betrekking tot het voorgaand Bestemmingsplan naar voren te brengen.

Zienswijze

1. Parkeernorm

Het winkelcentrum Mercato heeft in het Bestemmingsplan de bestemming "Centrum 2". Ten aanzien van bouwen van bouwwerken is in artikel 5.2.2. sub g van de Planvoorschriften aangegeven dat voor het bouwen van hoofdgebouwen een omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan voor de bij deze hoofdgebouwen behorende de parkeernormen als aangegeven in de regels deel uitmakende van bijlage 3 Parkeernormen.

In artikel 5.4.2 Planvoorschriften is bepaald dat uitbreiding van het brutovloeroppervlak voor detailhandel is toegestaan wanneer er onder meer wordt aangetoond dat voldoende parkeerruimte aanwezig is. Hiervoor zijn echter geen normen vastgesteld. De parkeernormen in Bijlage 3 gelden alleen ingeval artikel 5.2.2 sub f Planvoorschriften van toepassing is. Deze parkeernormen kunnen niet worden toegepast voor artikel 5.4.2 Planvoorschriften. Het is dus niet duidelijk wanneer er sprake is van "voldoende parkeerruimte" als bedoeld in artikel 5.4.2 en aan welke norm dient te worden getoetst. Er is dan ook geen sprake van een objectief bepaalbare regel, zodat deze geen onderdeel mag uitmaken van het bestemmingsplan.

Verzoek

De norm "voldoende parkeerruimte" in artikel 5.4.2 Planvoorschriften is ook niet noodzakelijk of ruimtelijk relevant in dit geval. De afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.4.2 Planvoorschriften kan er toe leiden dat een bestemming als dienstverlening wordt gewijzigd in detailhandel. Cliënte stelt voorop dat er geen of slechts een marginaal verschil bestaat tussen de parkeernorm voor dienstverlening en detailhandel. Wijziging van een willekeurige binnen de bestemming Centrum 2 toegestane functie naar detailhandel leidt niet tot een verhoging van de parkeernorm, althans kan hier niet toe leiden.

Het vereiste "voldoende parkeerruimte" is voor de uitbreiding van detailhandel dus niet noodzakelijk en daarom verzoekt cliënte om dit vereiste niet in de afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Uiteraard voor zover deze bevoegdheid noodzakelijk is. Hieronder zal cliënte daar nader op ingaan.

Voldoende parkeerruimte in omgeving

Uit verschillende contacten met de gemeente heeft cliënte begrepen dat voor het parkeren in het plangebied het uitgangspunt zou gelden dat vanwege de hoge parkeerdruk in het centrum zoveel als mogelijk op eigen terrein dient te worden geparkeerd. Zoals aangegeven is reeds voorzien in voldoende parkeerruimte voor Mercato, want detailhandel betreft geen hogere parkeernorm dan de andere bestemde functies. Extra parkeerruimte is ook niet nodig, zo blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan; sterker nog, juist het tegendeel. Dit wordt hieronder toegelicht.

Referentie
BG2012.027/U5224661
Datum
2 april 2013

In de toelichting op het Bestemmingsplan wordt aangegeven dat er bij de actuele bewoning en het huidige gebruik van de aanwezige voorzieningen, ruim voldoende parkeerplaatsen in het bestemmingsplangebied aanwezig zijn en er nergens een actueel parkeertekort is (pag. 37). Een en ander wordt gestaafd door een parkeeronderzoek Bureau De Groot en Volker. De toelichting stelt verder dat rekening houdend met een autonome groei van 1,5% per jaar en de extra parkeerbehoefte die ontstaat wanneer alle nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden uit het onderhavige bestemmingsplan ook daadwerkelijk worden geeffectueerd, ook in 2023 het totale plangebied naar verwachting nog altijd over voldoende parkeerplaatsen beschikt (pag. 33).

2. Detailhandel

Beperking van huidige rechten

Mercato beschikt ongeveer 2.100 m² commerciële ruimten en is in 2009 opgeleverd. Inmiddels kampt cliënte met een leegstand van ca. 1.025 m². Om te komen tot invulling van deze commerciële ruimte is er behoefte aan de in het bestemmingsplan genoemde beleidsmatige ruimte (Toelichting, par. 3.2, p. 17). Belangrijk om op te merken is dat dit geen nieuwe planologische ruimte voor detailhandel betreft; het is reeds bestemd in het huidige bestemmingsplan. Cliënte wordt dus beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Behouden planologische ruimte detailhandel essentieel

Zoals in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven is het voor een evenwichtige invulling, een bedrijfseconomische exploitatie en voor de leefbaarheid van het winkelcentrum essentieel om naast dienstverlening en horeca ook meer detailhandel dan de huidige gevestigde fietsenhandel toe te staan. Het toevoegen van detailhandel is bovendien noodzakelijk voor het creëren van een goede mix in het aanbod.

U geeft in het antwoord op de inspraakreactie van cliënte aan dat de functie van Mercato ondersteunend is aan zowel de Dorpsstraat als de Parade. Detailhandel is ter plaatse in samenhang met de Parade wel toegestaan. Echter uw conclusie dat doordat de Parade alle daarvoor beschikbare oppervlakte voor detailhandel reeds heeft gebruikt en hierdoor in Mercato in de praktijk nauwelijks ruimte is voor detailhandel, is onbegrijpelijk en onjuist. De helft van de schikbare commerciële ruimten (ABB + Rabobank) staat immers leeg. Uw standpunt is voor cliënte nog onbegrijpelijker waar in het antwoord op de inspraakreactie wordt gemeld dat in Nootdorp ruimte is voor versterking van het winkelaanbod, met name in de dagelijkse sector en deze groei niet kan worden gefaciliteerd in de Parade. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid streeft dan ook naar versterking van detailhandelsvoorzieningen.

Versterking Parade en Mercato

Het toevoegen van detailhandel bij Mercato heeft een duidelijke toegevoegde waarde de voor de Parade. Dit vormt juist een versterking van de Parade en Mercato als geheel. Hierdoor wordt de leegstand bestreden, wordt het functioneren als diensten- en winkelcentrum duidelijk vergroot. Tevens wordt de levendigheid versterkt. De mogelijkheid

Referentie
BG2012.027/U5224661
Datum
2 april 2013

om detailhandel toe te voegen op basis van een afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 5.4.2 doet hieraan afbreuk. Immers, de afwijkingsbevoegdheid leidt tot hogere administratieve lasten, onzekerheid of een toevoeging van de detailhandel wordt toegestaan. Op deze wijze wordt de concurrentiekracht van cliënte duidelijk beperkt en wordt zij aangetast in haar eigendomsbelangen (beperkingen in verhuurmogelijkheden). Juist in deze crisistijd is beperking van administratieve lasten, zekerheid over de toevoeging van detailhandel en snelheid van optreden cruciaal. Bovendien is cliënte reeds in gesprek met potentiële huurders voor de lege winkelruimtes.

Grens stadsgewest

U wijst verder op de grens die door het stadsgewest Haaglanden (1.000 m²) is vastgelegd. Dit betreft de toetsing van het stadsgewest van detailhandelsplannen van 1.000 m² of groter; echter, deze grens is niet gebaseerd op een wettelijke regeling zoals bijvoorbeeld de provinciale verordening "Verordening ruimte". Als deze norm al enige rechtsgrond heeft, hetgeen cliënte betwist, dan betreft het door u gehanteerd beleid (op basis van regionaal beleid). U kunt daar dus ook van afwijken en onder omstandigheden moet u daar ook van afwijken. Cliënte meent dat in het voorgaande voldoende grond aanwezig is om van het beleid en dus van de door het stadsgewest gestelde grens van 1.000 m² af te wijken.

Verzoek

Gelet op de structurele leegstand in Mercato, de wens om Mercato naar de toekomst toe een nieuwe impuls te kunnen geven en de concrete potentiële huurders die zich aanmelden, verzoekt cliënte u de beperkingen ten aanzien van de detailhandel in artikel 5.1 sub a (noot 1) en het gehele artikel 5.4.2, niet in het Bestemmingsplan op te nemen.

3. Horeca

Beperking huidige planologische ruimte / vestiging nieuwe horecabedrijven

Binnen het thans nog vigerende bestemmingsplan (Dorpskern 2000) geldt voor Mercato de bestemming Centrumgebied (Artikel 10). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere horecabedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

In het Bestemmingsplan zijn de toegestane horecabedrijven beperkt tot categorie 1. Vestiging van een categorie 2 horecabedrijf is slechts mogelijk op basis van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.4.1. Vastgesteld kan worden dat dit een verslechtering is van de gebruiksmogelijkheden van Mercato door cliënte. Deze wijziging betekent dat geen rekening is gehouden met de gevestigde rechten van cliënte. De rechtszekerheid vereist dat het legale bestaande gebruik in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig wordt bestemd. Daarnaast is het ook zeer aannemelijk dat horeca cat.2 bedrijven zich zullen vestigen op Mercato. Zeker vanwege de leegstand is het belangrijk de mogelijkheden in ieder geval niet te beperken.

Referentie
BG2012.027/U5224661
Datum
2 april 2013

Geen deugdelijke motivering

Cliënte heeft ook geen overwegingen van uw zijde gezien waarom deze horecacategorie zou moeten worden teruggebracht; er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden. Sterker nog, het gemeentelijk beleid geeft aan dat een evenwichtig en fijnmazig aanbod van horecavoorziening moet worden gehandhaafd. Daarbij komt dat algemeen bekend is dat de gebruikers van voorzieningen als deze een gemengd aanbod met horeca wensen en alleen dan gebruik en verblijfsduur toenemen.

Dit beleidsuitgangspunt wordt door uw gemeente niet opgevolgd in dit Bestemmingsplan. In combinatie met het ontbreken van een deugdelijke motivering, meent cliënte dat er hiermee geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening op dit punt.

Verzoek

Derhalve dient artikel 5.1 dusdanig te worden aangepast zodat in Mercato vestiging van een horecabedrijf in de categorie 2 direct, zonder gebruik van een afwijkingsbevoegdheid, is toegestaan. Artikel 5.4.1 dient daarom niet in het Bestemmingsplan te worden opgenomen.

Daarnaast heeft cliënte uit gesprekken met uw ambtenaren vernomen dat bij deze afwijkingsregeling voor horeca in 5.4.1 ook een voorwaarde van 'voldoende parkeerruimte' zou worden toegevoegd. Zoals zojuist aangegeven is de afwijking voor horeca niet nodig en deze voorwaarde daarmee ook niet.

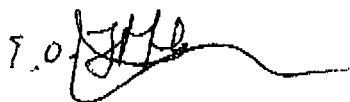
4. Conclusie

Cliënte u verzoekt het Bestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen; o.a. het respecteren en conform opnemen van bestaande vigerende rechten. Zij verzoekt u het vastgestelde bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- Verwijderen 5.1, sub a (noot 1)
- Verwijderen planregel 5.4.1;
- Verwijderen gehele planregel 5.4.2; subsidiair: het verwijderen van 5.4.2, c en 5.4.2, d.

Cliënte is graag bereid om haar zienswijze mondeling nader toe te lichten en behoudt zich het recht voor de zienswijzen nader aan te vullen c.q. nader te motiveren.

Hoogachtend,



Mw. mr D.A. Cleton
Gemachtigde



13INK06520
Ontv: 03/04/2013 BPZ/WV/RZ



AAN **Aangetekend**
Gemeente Pijnacker-Nootdorp
De gemeenteraad
Door tussenkomst van het college van
burgemeester en wethouders
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Vooruit per telefax en e-mail
015-3626850
info@pijnacker-nootdorp.nl

VAN D. van Tilborg
advocaat
TELEFOON +31 88 253 59 62
FAX +31 88 253 59 34
E-MAIL dvantilborg@akd.nl
BEZOEKADRES Bijster 1
4817 HX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DAYUM 3 april 2013
ONDERWERP Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Centrum Nootdorp
UW KENMERK
ONS KENMERK 240088.20943 gp

Geachte Raad,

Namens Liniper Exploitatie I BV (hierna ook: 'reclamante' en 'Liniper') gevestigd te (postbus 219, 2690 AE) 's-Gravenzande, te dezer zake domicilie kiezende te Breda aan de Bijster 1, ten kantore van AKD N.V. (postbus 4714, 4803 ES) en voor wie ondergetekende optreedt als advocaat en gemachtigde, bericht ik u dat reclamante door middel van deze brief een zienswijze naar voren brengt over het door u vanaf 21 februari 2013 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Centrum Nootdorp (hierna ook: 'het bestemmingsplan').

Dit bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor het centrumgebied van Nootdorp en omvat winkelcentrum Parade en Mercato, de Oranjewijk, de Dorpsstraat, het hoofdveld van voetbalvereniging RKDEO, de voormalige brandweerkazerne e.o. alsmede woonzorgcentrum Veenhage. Het plan heeft een overwegend conserverend karakter en beoogt aan de actualiseringverplichting vanuit de wetgeving te voldoen.

Reclamante is eigenaresse van het perceel Kerkweg 2 en 2a en Maria van Oosterwijkstraat 1 a-b (hierna te noemen: 'het perceel') te Nootdorp en kan zich met het ontwerp niet verenigen. Ter toelichting dient het volgende.

Ziet reclamante het goed dan bestaat het voornemen om aan het betreffende perceel de bestemming 'Dienstverlening' (gedeeltelijk) en 'Horeca' (eveneens gedeeltelijk) toe te kennen. Blijkens de planregels (artikel 7) zijn ter plaatse - kort gezegd en voor zover hier van belang - op de begane grond dienstverlenende bedrijven toegestaan, terwijl op de verdieping mag worden gewoond. In het bestemmingsplan wordt onder dienstverlening verstaan:

- a. Administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening: het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan on-



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 2 van 9

dergeschikte baliewerkzaamheden;

- b. Publiekgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus.

In de kern genomen komt het standpunt van reclamante erop neer dat de planregels - mede in aanmerking nemend de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten, de door reclamante verkregen rechten en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel - een ongewenste beperking van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden inhouden. De zienswijze is derhalve uitdrukkelijk gericht tegen alle plandelen (gebruiks- en bouwregels daaronder begrepen) die betrekking hebben op of (al dan niet door verwijzing in de gebruiks- en/of bouwregels) relevant kunnen zijn of worden voor de (toekomstige) gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op en nabij het hiervoor aangeduide perceel.

In het kader van de zienswijze zijn de volgende feiten en omstandigheden - in onderlinge samenhang bezien - van belang:

- (1) Liniper is al jaren in overleg met de gemeente over de (uiteindelijke) invulling van het betreffende perceel, welke invulling een bijdrage kan leveren aan de afronding van het centrum van Nootdorp overeenkomstig het gemeentelijk beleid ter zake.
- (2) In het overleg als bedoeld onder 1 is aan Liniper bij herhaling de toezegging gedaan dat indien het vigerende bestemmingsplan aan bepaalde (beoogde) gebruiksmogelijkheden in de weg zou staan, de wijziging van het bestemmingsplan de mogelijkheid zou bieden om in ruimere gebruiksmogelijkheden te voorzien.
- (3) Aan Liniper is een tweetal omgevingsvergunningen verleend met betrekking tot het betreffende perceel. Deze vergunningen zijn onherroepelijk geworden.

Ad 1 en 2: overleg met de gemeente over invulling van het betreffende perceel

Bij diverse gelegenheden, onder andere in het kader van de hierna nog te bespreken vergunningprocedures, is van de zijde van de gemeente de mededeling gedaan dat de gemeente voornemens was c.q. is met het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de dorpskern van Nootdorp. Daarbij is - beknopt weergegeven - steeds aangegeven dat indien de regels uit het vigerende bestemmingsplan in de weg zouden staan aan bepaalde door Liniper gewenste gebruiksmogelijkheden, het in procedure te brengen plan de mogelijkheden bood om in ruimere gebruiksmogelijkheden te voorzien. Het vorenstaande is onder meer ter sprake gekomen tijdens een bespreking met wethouder Oudhof d.d. 16 augustus 2010, een bespreking d.d. 6 oktober 2011 met de heer Dijkstra namens de gemeente en de heren Van Zanten en Splinter namens Liniper en een bespreking d.d. 14 december 2011 met mevrouw Van Eeden en de heer Dijkstra namens de gemeente en de heren Janmaat,



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 3 van 9

Splinter, Van Tilborg en Van Zanten namens Liniper. In een telefoongesprek d.d. 13 februari 2012 tussen de heer Dijkstra en de heer Van Zanten heeft de heer Dijkstra zelf nogmaals op de mogelijkheden van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan gewezen. Liniper heeft voorgaande onder andere bevestigd aan het gemeentebestuur bij brief van 13 februari 2012. In de betreffende brief is bovendien aangedrongen op overleg over de optimale invulling van het betreffende perceel, mede in het licht van het nieuwe op te stellen bestemmingsplan. Van de zijde van de gemeente is op de betreffende brief tot op heden geen reactie gegeven.

Op 30 januari 2013 heeft de heer Van Zanten namens Liniper nog een gesprek gehad met de heer Dijkstra van uw gemeente. Ter bevestiging van hetgeen is besproken heeft de heer Van Zanten per e-mail een conceptbrief aan de heer Dijkstra van de gemeente verzonden. De brief wordt als **bijlage 1** overgelegd samen met de reactie (per e-mail) van de heer Dijkstra. Tijdens deze bespreking en in de betreffende brief heeft Liniper aangegeven welke functies zij onder andere ziet met betrekking tot het betreffende perceel en de daarop aanwezige respectievelijk te realiseren bebouwing. In het gesprek en in de brief heeft Liniper uitdrukkelijk het verzoek gedaan om in overleg met de gemeente te komen tot het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan om de betreffende functies mogelijk te maken.

Ad 3: reeds verleende omgevingsvergunningen

Onder vigeur van het thans nog geldende bestemmingsplan is er een tweetal omgevingsvergunningen verleend met betrekking tot het betreffende perceel. De eerste omgevingsvergunning zag op het herbouwen van een staigebouw. Dit pand is reeds gerealiseerd, echter nog niet in gebruik genomen. De meest recente omgevingsvergunning (verleend bij besluit van 2 april 2012) ziet op het bouwen van een multifunctioneel bedrijfspand met eventuele (bedrijfs)woning. Dit pand is nog niet gerealiseerd.

Ten aanzien van laatstgenoemde omgevingsvergunning zij nog het volgende opgemerkt. Bij brief van 24 augustus 2011 heeft het college aan mijn cliënte, Liniper Exploitatie I BV, de ontvangst van de aanvraag bevestigd en verzocht om nadere gegevens. Bij brief van 23 november 2011 (**bijlage 2**) heb ik namens cliënte een uitgebreide toelichting gegeven op het beoogde gebruik van het bouwwerk. Meer in het bijzonder is erop gewezen dat het beoogde gebruik, naar zich destijds liet aanzien, zou kunnen bestaan uit een (bedrijfs)verzamelgebouw (met mogelijk in pandige (bedrijfs)woning) waarin een of meerdere dienstverlenende bedrijven/maatschappelijke voorzieningen zouden kunnen worden ondergebracht.

Tijdens een bespreking op het gemeentehuis d.d. 14 december 2011 heeft Liniper de hiervoor genoemde brief van 23 november 2011 nader toegelicht. Bij brief van 16 januari 2012 verzoekt het college mijn cliënte om nadere gegevens te verstrekken in het kader van de beoordeling van de aanvraag. Voor zover hier van belang heeft het college aangegeven een nadere aanduiding te wensen van het beoogde gebruik van het bouwwerk. Liniper had ~ op



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 4 van 9

grond van de hiervoor aangehaalde gesprekken met vertegenwoordigers van het gemeentebestuur – de indruk dat de invulling van het betreffende perceel in goed overleg met de gemeente zou worden bepaald. Met de brief van 16 januari 2013 heeft het college Liniper verzocht om een aantal aanvullende gegevens te verstrekken, waaronder begrepen het geven van een toelichting met betrekking tot het beoogde gebruik van het te realiseren pand. Uit een telefoongesprek tussen de heer Dijkstra van uw gemeente en ondergetekende is gebleken dat het college met betrekking tot het te realiseren pand exact wenste te vernemen welk gebruik cliënte dienaangaande voor ogen stond. Cliënte is daarmee – zo is haar ervaring – in feite gedwongen om op 13 februari 2012 een concrete keuze te maken voor het beoogde gebruik van het op te richten gebouw.

Bij brief van 13 februari 2012 (**bijlage 3**) heb ik – gelet op voornoemde inhoud van het telefoongesprek met de heer Dijkstra - daarom aan het college een nadere toelichting gegeven op het beoogde gebruik. In deze brief is onder meer aangegeven dat het beoogde gebruik van het pand zal bestaan uit een woning (bovenste verdieping) en een centrum voor persoonlijke verzorging, bestaande uit een manicure, pedicure, schoonheidsspecialist, kapster en (sport)masseur. Daarbij is duidelijk aangegeven dat Liniper zich gedwongen voelde om een keuze te maken voor een bepaald beoogd gebruik. Liniper heeft met de betreffende brief evenwel niet beoogd om afstand te doen van een eventueel alternatief gebruik van het pand, mits passend binnen het vigerende respectievelijk toen nog in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan.

De gevraagde omgevingsvergunning is vervolgens bij besluit van 5 april 2012 verleend. Dit besluit is onherroepelijk geworden.

1 Verzoek om toekenning van de bestemming Centrum-2 of Centrum-1 aan het perceel

Aan het ontwerpplan ligt de gedachte ten grondslag dat de karakteristiek van de Dorpsstraat dient te worden versterkt. Daarbij wordt ingezet op een combinatie van wonen, dienstverlening (waaronder begrepen detailhandel) en horeca. Voor zover er in het kader van de versterking van de Dorpsstraat (vanaf 2001) reeds nieuwe functies zijn gevestigd hebben die in het bestemmingsplan een passende bestemming gekregen. Het ontwerpplan maakt op overige locaties echter de uitwisseling van functies mogelijk (via de bestemmingen 'Centrum-1' en 'Centrum-2') om de noodzakelijke flexibiliteit te kunnen bieden.

De toelichting bij het ontwerpplan Centrum Nootdorp zegt hierover op pagina 15:

"Bij het opstellen van de visie voor het centrum van Nootdorp is voor de Dorpsstraat ingezet op het versterken van de karakteristiek van de Dorpsstraat. Hierbij is naast behoud van de bestaande panden ingezet op functiewijzigingen. Daarbij is gestreefd naar een functionele driedeling van het gebied met horeca aan de zijde van de Oudeweg, dienstverlening in het



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 5 van 9

middengedeelte en woningbouw in het gedeelte van de Dorpsstraat nabij Veenhage. De driedeling is niet bijzonder scherp, waardoor functies in elkaar over kunnen lopen. Deze visie is inmiddels deels gerealiseerd. Er is nieuwe bebouwing gekomen, zoals bijvoorbeeld de maatschappelijke voorziening Cultura, en er zijn diverse horecagelegenheden in de Dorpsstraat gevestigd. Ook is een belangrijk deel van de detailhandel verplaatst naar de Parade en in een enkel geval naar Mercato. Het voorliggende bestemmingsplan bouwt voort op deze visie. Dat betekent enerzijds dat de nieuwe ontwikkelingen die sinds 2001 in het gebied zijn gevestigd een passende bestemming hebben gekregen. Anderzijds blijft het op enkele plaatsen mogelijk om uitwisseling toe te staan. Vanwege de beperkte parkeermogelijkheden in dit gebied, is het aantal locaties waar deze uitwisseling plaats kan vinden beperkt. Feitelijk legt het bestemmingsplan grotendeels het bestaande gebruik vast.

(...)

Conclusie

Het bestemmingsplan bouwt voort op de ruimtelijke visie en legt de bestaande functies vast. Daarnaast is waar mogelijk de flexibiliteit in de vorm van de uitwisselingsruimte behouden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de functies horeca, detailhandel en dienstverlening. Daarmee wordt gehandeld in overeenstemming met het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid op dit gebied."

Het vigerende bestemmingsplan Dorpsstraat 2002 kent naast de bestemmingen Dienstverlening (DV) en Horeca (H) tevens de bestemming Horeca en Dienstverlening (HD). De bestemming Horeca en Dienstverlening (HD) rust thans op het perceel. Dit geldt overigens voor het gehele stuk grond dat wordt ingesloten door de Kerkweg, de Dorpsstraat, de Maria van Oosterwijkstraat en de strook water. Met deze bestemming was (enige) uitwisseling van functies mogelijk met betrekking tot het betreffende perceel.

Liniper is sedert enige jaren doende om – in overeenstemming met het gemeentelijke beleid ter zake – te komen tot een geschikte invulling van het betreffende perceel. In dat verband is ten eerste een omgevingsvergunning verleend voor – kort gezegd – het herbouwen van een stalgebouw. Inmiddels zijn die werkzaamheden afgerond. Liniper is thans voornemens om in het stalgebouw een horecaonderneming te (doen) exploiteren. Voorts is aan Liniper op 5 april 2012 een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een tweede gebouw. In het kader van de vergunningprocedure heeft Liniper bericht dat het op 13 februari 2012 beoogde gebruik bestond uit – kort gezegd – een woning en een centrum voor persoonlijke verzorging. Zoals hiervoor reeds is toegelicht betrof dit een gedwongen keuze en heeft Liniper daarmee niet beoogd de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het gebouw tot dat gebruik te willen beperken. Ter zake het tweede gebouw is Liniper eveneens doende om te komen tot een exploitatiemogelijkheid.

Naar de mening van Liniper is het – mede in aanmerking nemend de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten – aangewezen om aan het perceel de bestemming Cen-



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 6 van 9

trum-2 (C-2) respectievelijk Centrum-1 (C-1) toe te kennen.

Op het betreffende perceel is er – in de woorden van de plantoelichting – immers geen sprake van bestaande (gerealiseerde) functies, zodat er in zoverre geen aanleiding bestaat om met betrekking tot het betreffende perceel uitsluitend één specifieke bestemming toe te kennen. Daar staat tegenover dat indien met betrekking tot het perceel de uitwisseling van functies mogelijk wordt gemaakt, daarmee de kans op een spoedige invulling van het betreffende perceel – overeenkomstig de wensen en het beleid van de gemeente – wordt vergroot. In dat verband is niet zonder betekenis dat Liniper beschikt over twee onherroepelijke bouwtitels, zodat op korte termijn (al dan niet na bouw) tot definitieve invulling van het perceel kan worden gekomen. Deze mogelijkheden zijn – mede in aanmerking nemend de huidige economische omstandigheden – ruimer te achten indien met betrekking tot het betreffende perceel een vorm van functie-uitwisseling mogelijk wordt gemaakt.

Bij het voorgaande is bovendien niet zonder betekenis dat er van de zijde van de gemeente (zie hiervoor) bij herhaling toezeggingen zijn gedaan die inhielden dat indien de regels uit het vigerende bestemmingsplan in de weg zouden staan aan bepaalde door Liniper gewenste gebruiksmogelijkheden, het in procedure te brengen plan de mogelijkheden bood om in ruimere gebruiksmogelijkheden te voorzien. Aan voornoemde toezeggingen kan worden voldaan door aan het betreffende perceel de bestemming 'Centrum-2' (voorkeur), althans de bestemming 'Centrum-1' (subsidiar) toe te kennen.

2 Ontwerpbestemmingsplan dient de mogelijkheden t.o.v. vigerend plan en de verleende omgevingsvergunningen niet te beperken

In het voorgaande heeft Liniper toegelicht dat de goede ruimtelijke ordening noopt tot het toekennen van de bestemming 'Centrum-2', althans 'Centrum-1' aan het betreffende perceel.

Subsidiar is Liniper van mening dat het bestemmingsplan er in ieder geval niet toe mag leiden dat de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestaande plan worden beperkt.

Ziet Liniper het juist, dan leidt de voorgestane bestemming Dienstverlening (DV) er op meerdere punten toe dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Meer in het bijzonder zal onder de werkingssfeer van het nieuwe plan ter plaatse niet langer een horecabedrijf en een maatschappelijke voorziening kunnen worden gerealiseerd. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van het gebouw waarvoor reeds op 5 april 2012 een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Als echter wordt gekeken naar wat voor invulling wordt gegeven aan het begrip 'dienstverlening', valt op dat het ontwerpplan ook hier minder lijkt toe te staan dan op grond van het vigerende plan mogelijk is.



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 7 van 9

Zo volgt uit artikel 9 van de voorschriften (thans regels) bij het bestemmingsplan Dorpsstraat 2002 dat gronden die zijn aangewezen voor Horeca en Dienstverlening (HD) onder meer zijn bestemd voor 'dienstverlenende bedrijven'. In artikel 7 van de regels bij het ontwerpplan Centrum Nootdorp wordt dit beperkt tot 'dienstverlenende bedrijven op de begane grond'.

Het begrip 'dienstverlenende bedrijven' is in het vigerende plan gedefinieerd als:
"een met een detailhandelsbedrijf gelijkenis vertonend bedrijf, gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals een reisbureau, bankfiliaal (met baliefunctie), videotheek, kapsalon, wasserette of uitzendbureau, eventueel met bijbehorende kantoren en magazijnen".

Het ontwerpplan omschrijft het begrip 'dienstverlening' als:
"het beroepsmatig verlenen van diensten waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:
a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening:
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;
b. publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus. Hieronder worden niet verstaan beluizen."

Hierbij valt op dat ook het begrip 'dienstverlenend bedrijf'/'dienstverlening' is ingeperkt. Het vigerende plan spreekt in algemene zin van "een met een detailhandelsbedrijf gelijkenis vertonend bedrijf, gericht op het verlenen van diensten aan particulieren", waarna er een niet-limitatieve opsomming volgt. Het ontwerpplan lijkt een nader omlinjnde invulling te willen geven van het begrip 'dienstverlenend bedrijf'. Deze invulling is niet alleen beperkter dan in het vigerende plan, maar is bovendien op punten innerlijk tegenstrijdig. Zo wordt het begrip 'administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening' gedefinieerd als: *"het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden"*. In deze definitie komen de componenten 'financiële en zakelijke dienstverlening' in zijn geheel niet voor. Uitgaande van deze definitie lijkt derhalve een duidelijke beperking te worden bewerkstelligd die zich niet verhoudt met hetgeen de gemeente, ook blijkens de aanhef van de betreffende bepaling, voorstaat met dit ontwerpplan, namelijk het ter plaatse mogelijk maken van administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening.

Het onderscheid dat in het ontwerp wordt gemaakt tussen a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening enerzijds en b. publieksgerichte dienstverlening anderzijds, is bovendien onduidelijk.



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 8 van 9

Ten aanzien van het plan gedefinieerde begrip 'publieksgerichte dienstverlening' is onduidelijk wat onder 'baliwerkzaamheden', althans 'andere diensten gericht op het publiek' moet worden verstaan. In zoverre komt het ontwerpplan in strijd met het beginsel van rechtszekerheid.

Wonen (met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal) is volgens het vigerende plan in algemene zin mogelijk. Het ontwerpplan beperkt dit ten onrechte en overigens ook zonder toelichting tot 'wonen op de verdieping'. Bovendien wijkt dit af van de feitelijk bestaande situatie met betrekking tot de voormalige boerenwoning op het perceel, waar thans ook bewoning buiten de verdieping plaatsvindt. Het is niet aannemelijk dat dit gebruik binnen de planperiode zal wijzigen.

Voor zover aan het betreffende perceel de bestemming Horeca (H) is toegekend, is er eveneens ten opzichte van het vigerende plan sprake van een inperking van de gebruiksmogelijkheden van het inmiddels krachtens een onherroepelijk geworden omgevingsvergunning gerealiseerd gebouw. In dat verband dient erop te worden gewezen dat ter plaatse de functies maatschappelijke voorziening, wonen en dienstverlening niet langer zullen zijn toegestaan. Dit beperkt (overigens zonder enige toelichting) de gebruiksmogelijkheden van het betreffende pand in belangrijke mate, met de kans op leegstand tot gevolg.

In het vigerende plan is in artikel 9 van de voorschriften onder 'bouwvoorschriften' opgenomen wat ten behoeve van de bestemming mag worden gebouwd (bouwregels). Het gaat daarbij om:

*"a gebouwen, waaronder een ondergrondse parkeergarage;
b bouwwerken, geen gebouw zijnde."*

Het ontwerpplan geeft in 7.2 ('bouwregels') van de regels onder '7.2.1. Toegestane bouwwerken' aan welke bouwwerken er zijn toegestaan op de voor Dienvertening (DV) aangewezen gronden:

*"a. bedrijfsgebouwen,
b. bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidings."*

Ook hieruit volgt een duidelijke beperking van de planologische mogelijkheden. Waar volgens het vigerende plan nog is toegestaan om 'gebouwen, waaronder een ondergrondse parkeergarage', te bouwen, wordt dit in het ontwerpplan beperkt tot 'bedrijfsgebouwen'.

Onder 'bedrijfsgebouwen' moet volgens de regels bij het ontwerpplan worden verstaan: *"een gebouw (elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt) ten dienste van en behorende bij een bedrijf,*



DATUM 3 april 2013
ONS KENMERK 240088.20943 gp
PAGINA 9 van 9

instelling of voorziening, niet zijnde een bedrijfs- of andere woning”.

De definitie van het begrip ‘gebouw’ is niet gewijzigd. Echter, nu in het ontwerpplan het vereiste is toegevoegd dat het gebouw ten dienste moet staan van, en dient te behoren bij, een bedrijf, instelling of voorziening, niet zijnde een bedrijfs- of andere woning, wordt daarmee een beperking aangebracht in de planologische mogelijkheden.

Archeologie

In de voorschriften bij het vigerende bestemmingsplan is in artikel 18A, onder 1 en 2, bepaald dat op alle in dit bestemmingsplan begrepen gronden een dubbelbestemming rust van “Archeologisch waardevol gebied”, wat inhoudt dat de gronden tevens (en primair) bestemd zijn voor het behoud van in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan rust op het betreffende perceel de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’. Ingevolge artikel 18.1 van de planregels zijn de voor ‘Waarde - Archeologie 1’ aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Ten aanzien van de voorgestane regeling omtrent archeologische waarden in het ontwerpbestemmingsplan kan in algemene zin worden opgemerkt dat daarin de gebruiksmogelijkheden in het belang van de archeologie verder worden beperkt. Gewezen kan bijvoorbeeld worden op de maximaal toegestane diepte bij het uitvoeren van groundbewerkingen die is verkleind van 0,5m naar 0,3m. Dienaangaande ontbreekt in de toelichting een (laat staan draagkrachtige) motivering.

Afsluitend

Graag licht Liniper de bovenstaande zienswijze nader toe. Hiertoe is – naar ik heb begrepen – inmiddels een bespreking op het gemeentehuis ingepland voor maandag 15 april aanstaande. Mochten er voordien vragen zijn, dan verneemt Liniper die uiteraard graag.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. van Tilborg', written over a horizontal line.

D. van Tilborg
advocaat
AKD

Bijlage 1

From: LINIPER [mailto:info@liniper.nl]

Sent: dinsdag 2 april 2013 17:16

To: Van Tilborg, Dennis (AKD)

Subject: Kerkweg 2, Maria van Oosterwijkstraat 1, Nootdorp: email bestemd voor dhr. Dijkstra met concept brief bestemd voor Dijkstra n.a.v. bespreking met Dijkstra 30 januari 2013.

email bestemd voor dhr. Dijkstra met concept brief bestemd voor Dijkstra n.a.v. bespreking met Dijkstra 30 januari 2013.

Van: LINIPER [mailto:info@liniper.nl]

Verzonden: woensdag 13 maart 2013 11:54

Aan: Gemeente Pijnacker-Nootdorp / dhr. Dijkstra (T.Dijkstra@pijnacker-nootdorp.nl)

Onderwerp: Kerkweg 2, Maria van Oosterwijkstraat 1, Nootdorp: concept brief bestemd voor u.

Geachte heer Dijkstra,

Bijgaand een concept van een brief bestemd voor u naar aanleiding van onze bespreking.

Gaarne verneem ik van u of de brief voldoende informatie bevat dan wel dat het uw voorkeur heeft dat de inhoud op een of meerdere punten nader wordt uitgewerkt.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Beheermaatschappij Liniper b.v.
Namens Liniper Exploitatie I b.v.

M. van Zanten

Vaartplein 13
Postbus 219
2690 AE 's-Gravenzande

De inhoud van dit bericht en de eventueel daarbij behorende bijlagen zijn persoonlijk gericht aan en derhalve uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Zij kunnen gegevens met betrekking tot een derde bevatten. De ontvanger die niet de geadresseerde is, noch bevoegd is dit bericht namens geadresseerde te ontvangen, wordt verzocht de afzender onmiddellijk op de hoogte te stellen van de ontvangst. Elk gebruik van de inhoud van dit bericht en/of van de daarbij behorende bijlagen door een ander dan de geadresseerde is onrechtmatig jegens afzender respectievelijk de hiervoor bedoelde derde.



CONCEPT (versie I)

Gemeente Pijnacker - Nootdorp
T.a.v. de heer T. Dijkstra
Postbus 1
2640 AA Pijnacker - Nootdorp

Per e-mail : T.Dijkstra@pijnacker-nootdorp.nl

Onderwerp : onze visie betreffende mogelijkheden perceel Liniper en onze wensen m.b.t. het nieuwe bestemmingsplan
Betreft : Liniper Exploitatie I b.v.
Object : Kerkweg 2, 2a 2b en Maria van Oosterwijkstraat 1 a en 1 b, Nootdorp
Inzake : nieuwe bestemmingsplan voor centrum Nootdorp

's-Gravenzande .. maart 2013

Geachte heer Dijkstra,

Refererend aan en ter bevestiging van onze bespreking, het navolgende.

Onze bespreking vond plaats in verband met het voornemen van de gemeente om voor het Centrum van Nootdorp een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het perceel van Liniper Exploitatie I b.v. (hierna: "Liniper") op de hoek van de Kerkweg en de Dorpsstraat te Nootdorp valt binnen de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan.

In het kader van de ontwikkeling door ons in overleg met de gemeente van een bouwplan voor een afzonderlijk pand op het perceel op de plek waar voorheen de wagenschuur heeft gestaan, hebben er de afgelopen jaren reeds diverse besprekingen plaatsgevonden met diverse vertegenwoordigers van uw gemeente.

Onder meer besprekingen met de toenmalige wethouder de heer Oud hof. De laatste bespreking met de heer Oudhof heeft plaatsgevonden 16 augustus 2010. Daarbij waren tevens aanwezig de heer Van Hagen en de heer Pieterman. Nadien hebben besprekingen met u plaatsgevonden op 31 augustus en 6 oktober 2011 en een bespreking met u en uw collega mevrouw Van Eeden 14 december van dat jaar, waarbij namens Liniper tevens aanwezig waren architect de heer Splinter en onze juridische adviseur de heer Van Tilborg.

Tijdens voornoemde besprekingen is onze visie betreffende het onderhavige deel van de Dorpsstraat besproken. Die visie komt in essentie op het navolgende neer.

In stukken van enkele eeuwen oud wordt de boerderij reeds genoemd als paardenuitspanning. Kennelijk was het een plek waar in die tijd berijders van paarden en koetsiers en hun reizigers zelf en hun paarden tot rust konden komen en iets konden nuttigen.

De afgelopen decennia bevond zich op het aangrenzende perceel een verenigingsgebouw. Dat verenigingsgebouw is nog steeds als zodanig in gebruik.

Tussen het verenigingsgebouwen het perceel van Liniper is door de gemeente het Sociaal Cultureel Centrum gerealiseerd.

Het desbetreffende deel van de Dorpsstraat is derhalve reeds gedurende vele jaren een plek van samenkomst en van gezamenlijke activiteiten.

Geprobeerd is het nog te bouwen pand zo te ontwikkelen dat het pand voor meerdere doeleinden en functies geschikt is.

Voor wat betreft de architectonische vormgeving is gezocht naar een ontwerp dat enerzijds veel eigen kwaliteiten in zich heeft en anderzijds een goed ensemble vormt met de monumentale boerenwoning en het nieuwe daaraan grenzende stalgebouw.

Uitgangspunt daarbij is geweest er naar te streven dat toekomstige generaties de kwaliteiten van het nog te bouwen pand, in samenhang met de voormalige boerenwoning en het stalgebouw, van een zodanige waarde achten, dat de conclusie wordt dat ook het derde pand voor de toekomst bewaard dient te worden.

Oude panden en monumenten als de onderhavige, kunnen uitsluitend voor toekomstige generaties behouden blijven, indien zij als (bedrijfs)huisvesting kunnen dienen voor diverse functies die opbrengsten kunnen genereren, van waaruit het periodieke onderhoud en restauraties en renovaties kunnen worden bekostigd.

Mede om die reden is bij de ontwikkeling van het pand geprobeerd een inschatting te maken in welke vorm het pand een zo hoog mogelijke graad van multifunctionaliteit zou kunnen bereiken.

Vanuit de visie dat alleen op die wijze zo veel mogelijk waarborgen kunnen worden ingebouwd, dat een gezamenlijke exploitatie van het pandencomplex het mogelijk zal maken om het pandencomplex voor de toekomst te behouden.

Daarbij is de focus niet gericht geweest op hetgeen aan functies krachtens het thans vigerende bestemmingsplan wel en niet mogelijk is.

Dit mede gezien de mededelingen van (onder meer) wethouder Oudhof, beknopt weergegeven, dat de gemeente in principe bereid is om in het kader van het uit te werken nieuwe bestemmingsplan tot ruimere gebruiksmogelijkheden te komen. Korthedshalve wordt volstaan door te verwijzen naar de brieven die de heer Van Tilborg namens Liniper 23 november 2011 en 13 februari 2012 aan het college van B&W heeft gezonden.

Het nog te bouwen pand is geschikt voor (onder meer) de navolgende functies:

- Kantoor of kantoorverzamelgebouw.
- Interieurarchitect of interieurinrichter met toonzaal.
- Een galerie, al dan niet gecombineerd met kunsthandel.
- Delicatessenzaak met slijterij, gecombineerd met de mogelijkheid van kookcursussen en wijnproeverijen.
- Een centrum voor cursussen op het gebied van kunst en cultuur, zoals schilder- en muziekcursussen.
- Horeca.
- Centrum voor persoonlijke verzorging.

Een combinatie van diverse functies is uiteraard eveneens mogelijk.

Ons streven is dat de in de voormalige boerenwoning reeds aanwezige horeca en de in het stalgebouw nog te realiseren horeca enerzijds en de bedrijvigheid in het nog te bouwen pand anderzijds elkaar zullen gaan verstreken.

Daarbij stellen wij ons tot doel dat de functie wordt versterkt die het desbetreffende deel van de Dorpstraat al sinds een aantal eeuwen heeft als plaats van samenkomst en van gezamenlijke activiteiten.

Een aantal van de hiervoor genoemde functies kunnen gezien de voorschriften uit het thans vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd.

Derhalve wordt ons verzoek aan de gemeente herhaald om in overleg met ons bij de uitwerking en vaststelling van het bestemmingsplan voor het perceel van Liniper voorschriften en bepalingen op te nemen die de hiervoor weergegeven functies mogelijk maken.

Afsluitende opmerkingen

Mochten er naar aanleiding van het vorenstaande vragen ontstaan dan wel is er anderszins behoefte aan overleg, aarzelt u dan niet om telefonisch contact met ons op te nemen.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Teneinde er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, wordt u thans een exemplaar per email toegezonden. Het origineel volgt per post.

Met vriendelijke groet,
Beheermaatschappij Liniper b.v.
Namens Liniper Exploitatie I b.v.

M. van Zanten

From: LINIPER [mailto:info@liniper.nl]

Sent: dinsdag 2 april 2013 17:17

To: Van Tilborg, Dennis (AKD)

Subject: FKerkweg 2, Maria van Oosterwijkstraat 1, Nootdorp: email van Dijkstra van 14 maart 2013 n.a.v. onze email aan Dijkstra van 13 maart 2013.

email van Dijkstra van 14 maart 2013 n.a.v. onze email aan Dijkstra van 13 maart 2013.

Van: Tjalle Dijkstra [mailto:T.Dijkstra@pijnacker-nootdorp.nl]

Verzonden: donderdag 14 maart 2013 13:56

Aan: 'LINIPER'

Onderwerp: RE: Kerkweg 2, Maria van Oosterwijkstraat 1, Nootdorp: concept brief bestemd voor u.

Geachte heer van Zanten,

Hierbij wil ik reageren op uw mail.

Ik heb uw brief gelezen en het is m.i. een helder verhaal.

In ons gesprek hebben we het ook gehad over de parkeerdruk in deze omgeving. Als u geen ruimte heeft voor extra parkeerplaatsen kan ik me voorstellen dat u daar niks over zegt. Mocht u nog wel ruimte zien voor extra parkeerplaatsen, dan kan ik me voorstellen dat dit de kans van slagen kan vergroten.

Daarnaast ligt het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Nootdorp" vanaf 21 februari 2013 voor 6 weken ter inzage. In ons gesprek was het idee om eventueel een dergelijke brief alvast te bekijken voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zou gaan. Nu het ontwerp bestemmingsplan echter al ter inzage ligt, zou ik u adviseren om de brief in te brengen als formele zienswijze.

In dat kader zou ik u adviseren om de brief te richten aan het college met als onderwerp "zienswijze ontwerp bestemmingsplan Centrum Nootdorp".

U kunt het ontwerp bestemmingsplan vinden op onze website en onderaan deze pagina bestaat de mogelijkheid om digitaal te reageren:

<http://www.pijnacker-nootdorp.nl/artikel/ontwerpbestemmingsplan-centrum-nootdorp-ter-inzage.htm>

Aan de hand van de zienswijze zal er namens de vak afdelingen een inhoudelijke reactie komen op uw brief.

Ik hoop dat u zich kunt vinden in dit voorstel en als er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Tjalle Dijkstra

Accountmanager Bedrijven / Coördinator Wabo

Afdeling Frontoffice Publiekszaken
Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1, 2640 AA Pijnacker
Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker
T: 015 - 362 63 23
F: 015 - 369 88 50
E: T.Dijkstra@pijnacker-nootdorp.nl

Van: LINIPER [<mailto:info@liniper.nl>]

Verzonden: woensdag 13 maart 2013 11:54

Aan: Tjalle Dijkstra

Onderwerp: Kerkweg 2, Maria van Oosterwijckstraat 1, Nootdorp: concept brief bestemd voor u.

Geachte heer Dijkstra,

Bijgaand een concept van een brief bestemd voor u naar aanleiding van onze bespreking.

Gaarne verneem ik van u of de brief voldoende informatie bevat dan wel dat het uw voorkeur heeft dat de inhoud op een of meerdere punten nader wordt uitgewerkt.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Beheermaatschappij Liniper b.v.
Namens Liniper Exploitatie I b.v.

M. van Zanten

Vaartplein 13
Postbus 219
2690 AE 's-Gravenzande

De inhoud van dit bericht en de eventueel daarbij behorende bijlagen zijn persoonlijk gericht aan en derhalve uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Zij kunnen gegevens met betrekking tot een derde bevatten.
De ontvanger die niet de geadresseerde is, noch bevoegd is dit bericht namens geadresseerde te ontvangen, wordt verzocht de afzender onmiddellijk op de hoogte te stellen van de ontvangst.
Elk gebruik van de inhoud van dit bericht en/of van de daarbij behorende bijlagen door een ander dan de geadresseerde is onrechtmatig jegens afzender respectievelijk de hiervoor bedoelde derde.

Bijlage 2



AAN Gemeente Pijnacker-Nootdorp
De heer T. Dijkstra
Gemeentekantoor
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

VAN D. van Tilborg
advocaat
TELEFOON +31 88 253 5962
FAX +31 88 253 5933
E-MAIL dvantilborg@akd.nl

BEZOEKADRES Bijster 1
4817 HX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 23 november 2011
ONDERWERP Aanvraag omgevingsvergunning
UW KENMERK 11-545-N
ONS KENMERK 240088.20943 dvt

Geachte heer Dijkstra,

Maandag 21 november 2011 spraken wij elkaar telefonisch kort over een namens Liniper Exploitatie I B.V. (hierna: "Liniper") ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met betrekking tot deze aanvraag wend ik mij tot u inzake het navolgende.

Liniper heeft op 14 juli 2011 een aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp (hierna: 'het college') voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

Bij brief van 24 augustus 2011 heeft het college Liniper in de gelegenheid gesteld om een aantal ontbrekende gegevens aan te leveren. Deze gegevens zijn inmiddels door de heer Van Zanten van Liniper aan u verstrekt.

Op 11 oktober jl. heeft er tussen u en de heer Van Zanten van Liniper een gesprek plaatsgevonden naar aanleiding van voornoemde aanvraag. De heer Van Zanten heeft het gesprek als open en constructief ervaren.

Naar aanleiding van de bespreking d.d. 11 oktober 2011 heeft de heer Van Zanten een intern verslag opgesteld. Uit het betreffende verslag leid ik af dat er van de zijde van de gemeente is aangegeven dat er sprake is van drie aandachtspunten. Samengevat houden deze aandachtspunten het navolgende in:

1. de situering van het te realiseren gebouw ten opzichte van de watergang;
2. de vraag of het toekomstige/beoogde gebruik van het gebouw in overeenstemming is te achten met het bestemmingsplan;
3. de vraag of kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Met de heer Van Zanten heb ik bovengenoemde punten besproken. Dienaangaande bericht ik u als volgt. De inhoud van deze brief maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag,



DATUM 23 november 2011
ONS KENMERK 240088.20943 dvt
PAGINA 2 van 5

zodat ik u verzoek om deze brief aan het dossier toe te voegen.

Aandachtspunt 1: de positie van het gebouw ten opzichte van de watergang

Van de zijde van de gemeente is de voorwaarde gesteld dat de groenzone langs het water onderbouwd dient te worden gelaten. Naar ik heb begrepen, betreft dit geen punt van aandacht meer omdat van de zijde van Liniper is toegezegd dat aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Uit de (gewijzigde) bouwtekeningen moge een en ander overigens ook blijken.

Aandachtspunt 2: het beoogde gebruik van het gebouw

Van de zijde van de gemeente is gesteld dat alleen medewerking aan het bouwplan zal worden verleend indien het gebruik daarvan in overeenstemming is te achten met het bestemmingsplan. Van de zijde van Liniper is reeds tijdens voornoemde bespreking toegezegd dat het gebruik dat van het te realiseren gebouw zal worden gemaakt zal passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voor zover hier van belang is van toepassing het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 2002'. Op grond van de plankaart, gelezen in samenhang met de terzake relevante planregels, rust op het betreffende perceel de bestemming 'horeca en dienstverlening'. Ingevolge het bepaalde in artikel 9, eerste lid, van het bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd voor:

- a. horecabedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. dienstverlenende bedrijven;
 - c. maatschappelijke voorzieningen;
 - d. het wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal;
 - e. binnen 3,00 m ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven aanduiding "verbindingroute": verblijfsgebied
- een en ander met bijbehorende (on)bebouwde gronden en parkeervoorzieningen.

Naar ik heb begrepen is beoogd om het gebouw te gebruiken als een (verzamel)gebouw voor dienstverlenende bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen, gecombineerd met een (dienst)woning. De dienstverlenende bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen zullen daarbij op de eerste twee verdiepingen worden gerealiseerd. De (dienst)woning zal op de derde verdieping worden gesitueerd. In de overgelegde (bouw)tekeningen is reeds met deze verdeling van functies over het gebouw rekening gehouden.

Bij de in het gebouw te vestigen dienstverlenende bedrijven/maatschappelijke voorzieningen wordt thans meer in het bijzonder gedacht aan bijvoorbeeld: a. diensten op het gebied van persoonlijke verzorging (bijvoorbeeld manicure, pedicure, schoonheidsspecialiste en



DATUM 23 november 2011
ONS KENMERK 240088.20943 dvt
PAGINA 3 van 5

sportmassage), b. een sauna, c. wellness, d. medische dienstverlening (fysiotherapie), e. adviseur op het gebied van interieurvormgeving, woninginrichting c.q. de inrichting van kantoren, horecabedrijven, zorginstellingen etc en f. een galerie.

Voorop moet worden gesteld dat het bestemmingsplan voorziet in een (zeer) ruime bestemmingsregeling voor het betreffende perceel. Naar mijn oordeel laat deze bestemmingsregeling de realisering van een gebouw, zoals hierboven omschreven, toe. Ter toelichting moge nog het volgende dienen.

Voor zover het de vestiging van een woning betreft, verwijs ik rechtstreeks naar het bepaalde in artikel 9, eerste lid aanhef onder d van het bestemmingsplan waarin deze functie expliciet staat omschreven.

Ingevolge het bepaalde in artikel 9, eerste lid aanhef en onder c zijn de gronden mede bestemd voor "maatschappelijke voorzieningen". Op grond van het bepaalde in artikel 1, aanhef en onder 31 van het bestemmingsplan wordt onder "maatschappelijke voorzieningen" verstaan: "voorzieningen op het gebied van welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbaar bestuur en daarmee gelijk te stellen gebieden". De mogelijk (mede) in het gebouw te vestigen instellingen op het gebied van medische dienstverlening, vallen naar mijn inschatting aan te merken als voorzieningen op het gebied van volksgezondheid en derhalve als een maatschappelijke voorziening als bedoeld in het bestemmingsplan.

Ingevolge het bepaalde in artikel 9, eerste lid aanhef en onder b zijn de gronden mede bestemd voor "dienstverlenende bedrijven". Ingevolge het bepaalde in artikel 1 aanhef en onder 28 van het bestemmingsplan, wordt onder een dienstverlenend bedrijf verstaan: een met een detailhandelsbedrijf gelijkenis vertonend bedrijf, gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals een reisbureau, bankfiliaal (met baliefunctie), videotheek, kapsalon, wasserette of uitzendbureau, eventueel met bijbehorende kantoren en magazijnen.

In de relevante bestemmingsplanbepalingen komt het begrip 'met een detailhandelsbedrijf gelijkenis vertonend bedrijf' voor. Dit begrip is in het plan en de toelichting niet nader omschreven. Het komt mij voor dat met het betreffende begrip bedoeld is aan te geven dat de ruimtelijke uitstraling van de dienstverlenende bedrijven gelijkenis moet vertonen met die van een detailhandelsbedrijf. Steun voor deze gedachte kan ook worden gevonden in de toelichting bij het bestemmingsplan, waarin tot uitdrukking is gebracht dat het ter plaatse moet gaan om 'publieksgerichte functies'.

De hiervoor genoemde diensten op het gebied van persoonlijke verzorging, sauna, wellness en woninginrichting, alsmede een galerie, vertonen naar mijn oordeel – voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling daarvan – gelijkenis met een detailhandelsbedrijf. Het gaat immers, net als bij detailhandel, om publieksgerichte functies. De betreffende bedrijven zijn boven-



DATUM 23 november 2011
ONS KENMERK 240088.20943 dvt
PAGINA 4 van 5

dien gericht op het (in hoofdzaak) verlenen van diensten aan particulieren¹. Het voorgaande brengt met zich mee dat het beoogde gebruik past binnen het bestemmingsplan.

II.3: het aantal parkeerplaatsen

Bij de aanvraag behoren een aantal bouwtekeningen, waaronder een tekening waarop de terreinindeling staat weergegeven. Op die tekening zijn in totaal 16 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen door de aanvrager fysiek maximaal kunnen worden aangelegd, in aanvulling op de zich reeds op het terrein bevindende parkeerplaatsen. Alsmede is aangegeven hoe de nog aan te leggen parkeerplaatsen op het terrein vorm zou kunnen worden gegeven. Liniper zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernormen. Naar het oordeel van Liniper kan daartoe evenwel worden volstaan met de aanleg van minder parkeerplaatsen dan het aantal plaatsen dat op de bouwtekeningen staat ingetekend.

Naar het oordeel van Liniper voorziet het bouwplan in een parkeervraag gelijk aan 15 parkeerplaatsen. De totale (bruto)vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt circa 675 vierkante meter. Daarvan is circa 100 vierkante meter toe te rekenen aan de woning en de overige 575 vierkante meter aan de in het gebouw te vestigen dienstverlenende bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen.

In voornoemd overleg is door de heer Dijkstra een parkeernorm genoemd die uitgaat van (minimaal) 2,3 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter bvo. U heeft aan mij telefonisch laten weten dat deze normen zijn ontleend aan de Parkeerbalkans Dorpsstraat 2010. Deze parkeerbalkans maakt onderdeel uit van de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan (pagina 9). Naar ik begrijp is bij het bepalen van de parkeernorm aangesloten bij de functie "kantoren met baliefunctie" (commerciële dienstverlening). Aangezien maximaal circa 575 vierkante meter zal worden gebruikt ten behoeve van dienstverlenende bedrijven respectievelijk maatschappelijke voorzieningen, levert toepassing van deze parkeernorm een parkeerbehoefte op van (afgerond) 13,2 parkeerplaatsen (zijnde $5,75 * 2,3$)².

Zoals hiervoor reeds is toegelicht, zal op de bovenste verdieping van het gebouw een woning worden gerealiseerd. De betreffende parkeerbalkans gaat ten aanzien van woningen uit van een parkeernorm van minimaal 1,3 (midden) respectievelijk 1,5 (duur) en maximaal 1,5 (midden) en 1,7 (duur) parkeerplaats per woning. Onduidelijk is op grond van welke criteria moet worden bepaald of er sprake is van een woning in het middensegment respec-

¹ Ter onderbouwing van de stelling dat een galerie moet worden aangemerkt als een vorm van dienstverlening kan worden verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 13 april 2011 (LJN: BQ1062).

² Aansluiting is gezocht bij de parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per 100 vierkante meter bvo omdat er sprake is van een weinig stedelijke zone, alsmede gelet op het feit dat de Bouwverordening (vergelijk artikel 2.5.30, eerste lid) voorschrijft dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein niet overbarmeten mag zijn.

Bijlage 3



AAN **Aantekenen**
 Gemeente Pijnacker-Nootdorp
 College van Burgemeester en Wethouders
 Postbus 1
 2640 AA PIJNACKER

VAN D. van Tilborg
 advocaat
 TELEFOON +31 88 253 5962
 FAX +31 88 253 5933
 E-MAIL dvantilborg@akd.nl

BEZOEKADRES Bijster 1
 4817 HX BREDA
 POSTADRES Postbus 4714
 4803 ES BREDA
 Nederland
 INTERNET www.akd.nl

Per fax: 015-3626850

DATUM 13 februari 2012
 ONDERWERP Aanvraag omgevingsvergunning
 UW KENMERK 11-878 N
 ONS KENMERK 240088.20943 dvt

Geacht College,

Bij brief van uw College d.d. 16 januari 2012 heeft u – kort samengevat – aan mijn cliënte, Liniper Exploitatie I B.V. (hierna: "Liniper" of "mijn cliënte"), de ontvangst bevestigd van een aanvraag om omgevingsvergunning. In uw brief verzoekt u mijn cliënte om nadere gegevens te verstrekken in het kader van de beoordeling van de aanvraag. Cliënte hecht eraan om op navolgende wijze te reageren op de brief van uw College.

Vandaag zijn de gevraagde stukken bij uw College – door tussenkomst van Splinter Architecten en Van der Helm Milieubeheer – ingediend. Volledigheidshalve zal Liniper na het verzenden van deze brief aan u, de betreffende stukken tevens per e-mail aan uw college ter attentie van de heer Dijkstra zenden.

Naar aanleiding van de op 14 juli 2011 ingediende aanvraag heeft er meermaals overleg plaatsgevonden tussen Liniper en de gemeente. In dit overleg stond onder andere het gebruik van het te realiseren gebouw centraal, in het licht van het vigerende bestemmingsplan. Deze overleggen zijn steeds constructief geweest en hebben bij cliënte de indruk gewekt dat de gemeente bereid was om in overleg te komen tot een invulling van het gebouw die zou passen binnen het bestemmingsplan.

Bij brief van 23 november 2011 heb ik namens cliënte reeds een uitgebreide toelichting gegeven op het beoogde gebruik van het bouwwerk. Meer in het bijzonder is erop gewezen dat het beoogde gebruik bestaat uit een bedrijfsgebouw (met in pandige woning) waarin een of meerdere dienstverlenende bedrijven/maatschappelijke voorzieningen worden ondergebracht.

Tijdens een bespreking op het gemeentehuis d.d. 14 december 2011 heeft Liniper een en ander nader toegelicht. Naar aanleiding van voornoemd gesprek heeft mevrouw Van Eeden van uw gemeente nader gekeken naar de planologische toelaatbaarheid van het beoogde gebruik. In een telefoongesprek met ondergetekende heeft mevrouw Van Eeden aangege-



DATUM 13 februari 2012
ONS KENMERK 240088.20943 dvt
PAGINA 2 van 3

ven dat het vigerende bestemmingsplan in de weg zou staan aan het ter plaatse vestigen van een sauna, wellnessfuncties, een adviseur op het gebied van interieurvormgeving en een galerie.

Hedenochtend heeft de heer Van Zanten namens Liniper met de heer Dijkstra van uw gemeente telefonisch een gesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek is, in de waarneming van de heer Van Zanten, (opnieuw) de indruk gewekt dat over het – precieze – gebruik van het pand nog nader overleg tussen Liniper en de gemeente zou plaatsvinden.

Bij diverse gelegenheden is van de zijde van de gemeente medegedeeld dat de gemeente bezig is met het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de dorpskern van Nootdorp. Daarbij is – beknopt weergegeven – steeds aangegeven dat indien de regels uit het vigerende bestemmingsplan in de weg zouden staan aan bepaalde door Liniper gewenste gebruiksmogelijkheden, het nog in procedure te brengen plan de mogelijkheden bood om in ruimere gebruiksmogelijkheden te voorzien. Het vorenstaande is ondermeer ter sprake gekomen tijdens een bespreking met wethouder Oudhof d.d. 16 augustus 2010, een bespreking d.d. 6 oktober 2011 met de heer Dijkstra namens de gemeente en de heren Van Zanten en Splinter namens Liniper en een bespreking d.d. 14 december 2011 met mevrouw Van Eeden en de heer Dijkstra namens de gemeente en de heren Janmaat, Splinter, Van Tilborg en Van Zanten namens Liniper. In voornoemd telefoongesprek tussen de heer Dijkstra en de heer Van Zanten van hedenmorgen heeft de heer Dijkstra zelf nogmaals op de mogelijkheden van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan gewezen.

In de loop van de middag heeft ondergetekende telefonisch gesproken met de heer Dijkstra. In dit telefoongesprek kwam aan de orde dat de gemeente er vanuit gaat dat bij de vandaag in te dienen stukken precies zal worden aangegeven welk gebruik Liniper van het pand zal gaan maken en dat indien dit gebruik niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, de aanvraag zal worden afgewezen.

Liniper is er steeds vanuit gegaan dat de precieze invulling van het beoogde gebruik van gebouw in overleg met de gemeente zou worden vastgesteld. In dat verband staat in de vandaag ingediende tekeningen het gebruik dan ook omschreven als kantoorfunctie met woning. Uit het deze middag gevoerde telefoongesprek is echter gebleken dat de gemeente thans verlangt dat – zonder nader overleg – door Liniper een keuze wordt gemaakt met betrekking tot het beoogde gebruik.

In verband met het voorgaande heeft er vanmiddag overleg plaatsgevonden tussen de heer Van Zanten enerzijds en ondergetekende anderzijds. De heer Van Zanten berichtte mij dat het beoogde gebruik van het pand zal bestaan uit een woning (bovenste verdieping) en een centrum voor persoonlijke verzorging, bestaande uit een manicure, pedicure, schoonheidsspecialist, kapster en (sport)masseur.



DATUM 13 februari 2012
ONS KENMERK 240088.20943 dvt
PAGINA 3 van 3

Voor de goede orde zij opgemerkt dat het hiervoor omschreven gebruik van het gebouw – voor zover nodig – in de plaats komt van hetgeen daarover van de zijde van Splinter Architecten is verstrekt en moet worden begrepen als het verstrekken van de aanvullende informatie als bedoeld in uw brief van 16 januari 2012 (pagina 2, artikel 2.3 onder a).

Liniper betreurt het dat zij is gedwongen om deze middag een definitieve keuze te maken ten aanzien van het gebruik van het te realiseren pand. Liniper is er steeds vanuit gegaan dat dienaangaande nog overleg mogelijk was om op die manier tot de voor beide partijen meest wenselijke invulling van het betreffende perceel te komen. Liniper betreurt het dat de huidige strikte opstelling van de gemeente, lijkt af te wijken van de coöperatieve houding die de gemeente tot aan deze ochtend heeft gehad.

Liniper dringt, gelet op voornoemde gang van zaken, aan op spoedig overleg over de verdere afhandeling van de aanvraag, mede in het licht van het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Liniper meent nog steeds dat het de voorkeur verdient om in goed overleg te komen tot de voor beide partijen meest optimale invulling van het betreffende perceel.

Liniper verneemt wanneer het door haar voorgestane overleg kan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,



B. van Tilborg
advocaat
AKD

Bijlagen