

# Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20

Gemeente Pijnacker-Nootdorp  
Afdeling BPZ/RZ  
Versie: Definitief

## Inhoudsopgave

### Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5

# 1. Inleiding

Vanaf 13 december 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20' voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in dit document samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. de heer mr. J.A.M. Reuser, bewoner Vlielandseweg 20b
2. mevrouw mr. A.A. de Groot, Holland van Gijzen advocaten, namens de grondeigenaar van het plangebied

## *Procesverloop tot op heden*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 april 2012 en de raad op 30 mei 2012 ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20" voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 14 juni 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ook het is het voorontwerpbestemmingsplan 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 2 inspraakreacties ontvangen, alsmede 2 reacties van betrokken overlegpartners. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in de "Reactienota Bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20".

De Nota van Beantwoording is ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de reacties.

## *Ontwerpbestemmingsplan*

In de raad van 29 november 2012 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 13 december 2012 ter inzage te leggen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 12 december 2012. Gedurende een periode van zes weken (tot en met 23 januari 2013) kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Op 7 februari 2013 was een hoorzitting gepland, maar geen van de indieners heeft te kennen gegeven hun zienswijze mondeling te willen toelichten. Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een conceptbeantwoording, in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en de hertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een 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 het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders.

## 2. Overzicht ingediende zienswijzen

	<i>Indiener</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen op</i>
1	De heer mr. J.A.M. Reuser, Vlielandseweg 20b, 2641 KC Pijnacker	Divers (met name logistiek)	16 januari 2013
2	Mevrouw mr. A.A. de Groot, Holland van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP namens Westland Infra	Bebouwingsmogelijkheden	23 januari 2013

### 3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

<b>1. de heer mr. J.A.M. Reuser</b>		
	Ontvangen op:	23 januari 2013
	Betreft:	Diverse onderwerpen

#### Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Indiener geeft aan zijn bezwaren uit zijn inspraakreactie onverkort te handhaven.
b.	Indiener constateert dat de titel van het bestemmingsplan "1 <sup>e</sup> herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20" aantoont dat de gemeente van mening is dat deze drie locaties één geheel vormen. Dit is volgens indiener een reden te meer om de ontsluiting van de locatie Vlielandseweg 20 via het bedrijventerrein te laten geschieden.
c.	Indiener geeft aan dat hij een verkeerskundig probleem voorziet. Ten eerste omdat de parkeergelegenheid op het terrein niet voldoende zal zijn bij een vergroting van het bebouwd oppervlak. Daarnaast geeft de indiener aan dat bij realisatie van 32 bedrijfsunits het aantal vervoersbewegingen en leveringen groter zal zijn dan in de huidige situatie waarbij één of slechts een paar bedrijven gebruik maken van de locatie. Ook wordt bij het intensiever bebouwen de verkeersruimte kleiner, waardoor de doorstroming op het perceel afneemt. Ten aanzien van dit punt geeft de indiener ook aan dat bij het inrijden van vrachtwagens een onveilige en hinderlijke situatie ontstaat doordat voor het inrijden van het plangebied de vrachtwagens op de Vlielandseweg een stukje tegen het verkeer in moeten rijden (om de draai te kunnen maken).
d.	De indiener geeft aan dat bij het vermeerderen van het bebouwd oppervlak er geen ruimte is om extra parkeergelegenheid te realiseren. Dit zou leiden tot parkeerproblemen en overlast in de omgeving.
e.	De indiener geeft aan geen bezwaren te hebben tegen herontwikkeling op zichzelf, maar zich voornamelijk zorgen maakt om de logistieke afhandeling en de voorziene parkeerproblemen. Indiener concludeert dat het bestemmingsplan aangepast dient te worden.

#### Reactie gemeente

a.	<p>In de "Reactienota bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Boezem &amp; Boezemvaart, Vlielandseweg 20" zoals dit bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is de inspraakreactie van de indiener samengevat. De beantwoording van de inspraakreactie luidt, onverkort, als volgt:</p> <p><i>1. Of een terrein deel uitmaakt van een bedrijventerrein is niet slechts afhankelijk van het feit of een ontsluiting wordt gedeeld. Functioneel (qua bestemming) en wat de ligging betreft is er een duidelijke relatie tussen het plangebied en het bedrijventerrein de Boezem. In de toelichting kan wel aangegeven worden dat het plangebied een separate ontsluiting en parkeeroplossing heeft.</i></p> <p><i>Gevolgen voor het plan: In de toelichting wordt specifiek aangegeven dat het plangebied een separate ontsluiting en parkeeroplossing heeft en niet de ontsluiting en parkeervoorzieningen van bedrijventerrein De Boezem worden benut.</i></p>
----	---

2. *In het voorontwerpbestemmingsplan is ten onrechte de tweede ontsluitingsweg van het terrein niet opgenomen. Deze is thans reeds aanwezig ter hoogte van de Vlielandseweg 20 en zal gehandhaafd worden. Hiermee wordt het mogelijk om gemotoriseerd verkeer via de ene ontsluitingsweg het perceel te benaderen en via de andere ontsluitingsweg het perceel weer te verlaten.*

*Gevolgen voor het plan:*

*De plangrens wordt zodanig aangepast, dat de tweede ontsluitingsweg mogelijk blijft.*

3. *Beantwoording gemeente*

*De herziening van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart ziet op het herstel van de bestemmingslegging aan de Vlielandseweg 20. In het bestemmingsplan uit 1974 was een bedrijfsbestemming opgenomen voor de locatie en besloeg het bouwvlak het gehele perceel en mocht het gehele perceel (100%) bebouwd worden. In het bestemmingsplan "Boezem & Boezemvaart" uit 2008 is de bestemmingslegging onjuist, de onderhavige herziening ziet op een bestemmingslegging conform de huidige situatie. Hierbij is een globaal bouwvlak aangegeven met daarin toegestaan de huidige oppervlakte aan bebouwing + 10%. Hiermee wijzigt de planologische situatie ten opzichte van de fysiek bestaande situatie nagenoeg niet, maar worden de mogelijkheden ten opzichte van het plan uit 1974 wel ingeperkt. In het voorgaande bestemmingsplan was het immers planologisch mogelijk het gehele perceel (100%) te bebouwen. Met de beperking van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1974 wordt toename van (milieu)hinder voorkomen.*

4. *Op 27 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp de beleidsnota "Nota Parkeernormen" vastgesteld. In deze nota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor verschillende functies en op welke manier de parkeerbehoefte kan worden vastgesteld. De Nota Parkeernormen is een toetsingsgrond voor omgevingsvergunningen. Hiermee is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein bij nieuwe of gewijzigde functies verplicht. Hiermee wordt voorkomen dat er parkeerproblemen ontstaan in en om het plangebied. Gezien de genoemde beperkte parkeervoorzieningen in de openbare ruimte langs de Vlielandseweg, is het waarschijnlijk dat de parkeerplaatsen op eigen terrein goed worden benut.*
5. *Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad gesproken over de essentiële kaart voor de ontwikkeling van Ackerswoude. Hierbij heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven de verkeersstructuren rond Ackerswoude te ontwerpen. De ontwikkeling van Ackerswoude is hierin leidend. Uitgangspunt bij deze opdracht is dat de Vlielandseweg niet "geknijpt" wordt. Van verkeersluw maken van de Vlielandseweg is in deze opzet geen sprake, ontsluiting van het perceel Vlielandseweg 20 direct op de Vlielandseweg vormt hiermee ook geen bezwaar.*
6. *Ten aanzien van geluidsoverlast door bedrijven wordt het volgende opgemerkt. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft in haar brochure "bedrijven en milieuzonering" richtafstanden voor verschillende bedrijven en instellingen in verband met te verwachten hinder. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de bedrijfscategorieën 1 tot en met 6, waarbij categorie 1 een richtafstand van 10 meter en categorie 6 een richtafstand van*

	<p><i>1500 meter heeft.</i></p> <p><i>In het voorontwerpbestemmingsplan is de zogeheten "staat van bedrijfsactiviteiten" uit de VNG-publicatie overgenomen, waarin voor elk soort bedrijf een bedrijfscategorie wordt vermeld. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan is een zonering opgenomen die overeenstemt met de richtafstanden die de VNG heeft bepaald op basis van het omgevingstype "gemengd gebied". Hiermee wordt voorkomen dat "hindercirkels" van bedrijven de omliggende woningen raken.</i></p> <p><i>7. De veronderstelling van inspreker ten aanzien van de passage "De bedrijfsgebouwen zijn, vanwege deze situering, slechts beperkt zichtbaar vanuit de Vlielandseweg en alleen bereikbaar middels een bestaande oprit." is niet juist. De gemeente is van mening dat bedrijfsunits op dit perceel op hun plek zijn, zowel ruimtelijk als functioneel.</i></p> <p><i>8. De gemeente Pijnacker-Nootdorp is van mening dat met het bestemmingsplan de rechten en woonomgeving van de omwonenden zoveel mogelijk wordt beschermd. Hiervoor zijn en worden ook randvoorwaarden gesteld zoals een milieuzonering, parkeernorm en maximum te bebouwen oppervlakte.</i></p> <p><i>Indien inspreker van mening is dat planschade wordt geleden door de ruimtelijke ontwikkeling, dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</i></p>
b.	<p>De onjuiste bestemmingslegging voor het perceel Vlielandseweg 20 in het bestemmingsplan "Boezem &amp; Boezemvaart", wordt met deze herziening gerepareerd. Het betreft hier slechts de naam van een bestemmingsplan naar analogie van het nu geldende plan, niet een gebiedstypering. Onderzocht is of het mogelijk is de ontsluiting van het plangebied via het bedrijventerrein de Boezem te laten geschieden. Dit bleek, naast de publiekrechtelijke situatie (eigendom) echter om meerdere redenen niet mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Er is sprake van een groot hoogteverschil tussen het plangebied en het naastgelegen perceel (1,5m);</li> <li>B. Op het naastgelegen perceel is niet voldoende verkeersruimte om een extra perceel te ontsluiten;</li> <li>C. Ontsluiting over naastgelegen perceel zou parkeerplaatsen kosten bij het bestaande bedrijfsverzamelgebouw.</li> </ul> <p>Wel zal bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning (voor herontwikkelen van de locatie) ook altijd verkeerskundig getoetst worden of de ontsluitingen nog voldoen. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot een voorgeschreven verkeerscirculatie (éénrichtingsverkeer, zoals in de huidige situatie) of aanpassing van de uitrit.</p>
c.	<p>Ten aanzien van de door de indiener voorziene parkeerproblemen wordt het volgende opgemerkt. In de bijlagen bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de Nota parkeernormen ingevoegd, in de regels is gesteld dat aan deze normen voldaan dient te worden. Zodra een initiatief wordt ingediend om het terrein te herstructureren, vormt de Nota parkeernormen als onderdeel van het bestemmingsplan toetsingsgrond voor de omgevingsvergunning. Bij de toetsing zal de (theoretische) parkeerdruk bepaald worden aan de hand van de type bedrijvigheid en de oppervlakte aan bedrijfsvloeroppervlak. Hiermee kan zo ver mogelijk gegarandeerd worden dat er voldoende parkeer ruimte binnen het plangebied aanwezig is. Als een aanvraag omgevingsvergunning hier niet</p>

	<p>aan de gestelde norm kan voldoen, zal deze geweigerd worden.</p> <p>Ten aanzien van de logistiek geldt dat aanvragen omgevingsvergunningen verkeerskundig getoetst worden. Indien de interne verkeersruimte niet toereikend is of niet voldoet aan de ruimtelijke en technische eisen die hieraan gesteld worden, zal de omgevingsvergunning geweigerd worden.</p> <p>Voor de locatie is reeds sprake van een uitritvergunning. Voor het maken en veranderen van een uitweg is een vergunning verplicht. Een dergelijke aanvraag wordt getoetst aan de "Beleidsregels uitwegen" van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Bij het beoordelen van zo'n vergunning wordt onder andere gelet op de veiligheid en het doel van de inrit of uitweg. Maar ook het gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk van de weg en de groenvoorzieningen.</p>
d.	Zie de beantwoording onder c.
e.	Met de beantwoording onder c. acht de gemeente Pijnacker-Nootdorp het plan voldoende onderbouwd en ziet geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Conclusie**

<p>De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
--



<b>3. Holland van Gijzen Advocaten en Notarissen LLB, namens Westland Infra</b>		
Ontvangen op:	23 januari 2013	
Betreft:	Bouwmogelijkheden	

#### **Ingediende zienswijze**

De indiener geeft aan dat de bebouwingmogelijkheden zoals in de regels en verbeelding zijn opgenomen, niet overeenkomen met de afspraken die in de anterieure overeenkomst zijn gemaakt. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat een oppervlakte van 2805m<sup>2</sup> mogelijk wordt gemaakt, terwijl op basis van het ontwerpbestemmingsplan slechts circa 2600m<sup>2</sup> toegestaan is.

#### **Reactie gemeente**

In de staat van wijzigingen op het voorontwerpbestemmingsplan, is aangegeven dat de bebouwingmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zodanig zouden zijn dat de genoemde 2805m<sup>2</sup> hierbinnen past. Helaas is dit per abuis niet goed in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

---

#### **Conclusie**

De zienswijze is tijdig ingediend, derhalve ontvankelijk en geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, het bebouwingspercentage zal verhoogd worden zodat er 2805m<sup>2</sup> bebouwd kan worden.

**AANGETEKEND**



13INK01037

Ontv: 16/01/2013 BPZ/WV/RZ

Aan Burgemeester en Wethouders  
van Pijnacker  
Postbus 1  
2640 AA PIJNACKER

Pijnacker: 14 januari 2013  
Inzake : Pp.12.2498.NP

Geacht college,

Hierbij geef ik (nogmaals) mijn zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20 te Pijnacker, aangezien ik van mening ben en blijf dat door u ten onrechte grotendeels voorbij wordt gegaan aan de door de heer Stolk en mij gegeven inspraakreacties en wel om de navolgende redenen.

1. Allereerst handhaaf ik de bezwaren die in mijn brief van 26 juli 2012 reeds naar voren zijn gebracht onverkort.
2. Bovendien blijf ik erbij dat het feitelijke gegeven dat er sprake is van een ontwerp-bestemmingsplan Boezem, Boezemvaart en Vlielandseweg 20 aantoont dat de Gemeente kennelijk van mening is dat die drie locaties op de een of andere manier één geheel vormen. Dat moet daarom al een extra reden voor de Gemeente zijn om de locatie Vlielandseweg 20 ook technisch deel uit te laten maken van het industrieterrein Boezemweg, in het bijzonder door de ontsluiting naar en de ontsluiting vanaf de locatie vanaf de Boezemweg te laten creëren en niet vanaf de Vlielandseweg.
3. Blijkens de reacties van de Gemeente op mijn inspraakbrief en blijkens het gewijzigde ontwerp is er, volgens de Gemeente, op de locatie thans sprake van een bebouwde oppervlakte van 2550 m<sup>2</sup> en zal volgens het ontwerp in de toekomst sprake kunnen/mogen zijn van een bebouwde oppervlakte van 2805 m<sup>2</sup>.

Dat betekent dat 255 m<sup>2</sup>, die thans als parkeervoorziening respectievelijk fietsenstalling respectievelijk rijweg fungeert, gaat verdwijnen, waardoor de logistieke problematiek

en de parkeerproblematiek nog veel groter gaat worden dan in het verleden en thans al het geval is (geweest).

4. Afgezien van de autoreparatie-activiteit, die thans al jarenlang op de locatie is gevestigd, is thans slechts sprake van één bedrijf dat min of meer de totale locatie in gebruik heeft, HortiMax. De aanvoer en afvoer van materialen en producten vindt daardoor plaats naar één punt op de locatie, het magazijn van HortiMax.

Dientengevolge gebeurt het zelden dat er twee of meer transporteurs tegelijkertijd op de locatie aanwezig zijn en omdat door de voorganger van HortiMax, van Vliet, de ontsluiting tussen Vlielandseweg 22 en Vlielandseweg 24 is gecreëerd zijn de logistieke problemen te overzien, afgezien van het feit dat vrachtwagens, vanaf de Klapwijkseweg of de Oostlaan komend, slechts op de locatie kunnen komen door op de Vlielandseweg de verkeerde weghelft te gebruiken met alle gevolgen voor de verkeersveiligheid vandien.

Degene die de locatie wil herontwikkelen wenst daar 32 units te gaan bouwen. Als dat gebeurt en als er ook 32 bedrijfjes komen zal er dus voor de logistieke afhandeling van 32 bedrijfjes gezorgd moeten worden. Dat dat tegelijkertijd aan de orde kan zijn, in die zin dat alle 32 units tegelijkertijd bediend moeten worden, is zeer onwaarschijnlijk, maar het is wel uiterst waarschijnlijk dat voor diverse bedrijfjes de aanvoer en afvoer tegelijkertijd afgehandeld moet kunnen worden.

In de huidige plannen wijst niets erop dat dat technisch mogelijk gaat worden, zowel omdat de oppervlakte van de rijweg aanzienlijk wordt gereduceerd, alsook omdat er geen behoorlijke manoeuvreermogelijkheid is en die zelfs nog verder zal afnemen, mede vanwege de parkeerproblematiek.

Ergernis en gevaarlijke verkeerssituaties op de Vlielandseweg zullen daarvan het gevolg zijn en dat is onwenselijk en ook dat moet een extra reden vormen om de twee ontsluitingen op de Boezemweg te creëren.

5. Op de locatie zijn thans 46 parkeerplaatsen aanwezig. Technisch, maar niet legitiem, zou er thans van 50 parkeerplaatsen gesproken kunnen worden, maar wanneer thans op de locatie meer dan 50 auto's geparkeerd zouden staan wordt de afhandeling voor de transporteurs, die de aanvoer en afvoer realiseren, erg bemoeilijkt, hetgeen een extra risico voor verkeersproblemen en de verkeersveiligheid betekent, temeer omdat de 255 m<sup>2</sup> die thans onbebouwd is alsnog bebouwd zou mogen gaan worden.

Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het thans onbebouwde gedeelte van de locatie maar net in de behoefte aan ruimte voor logistieke afhandeling (voor slechts één bedrijf) en parkeervoorzieningen voorziet en daarom kan niet anders geconcludeerd worden dat de extra bebouwing zeker tot afname van de parkeervoorzieningen zal leiden.

Er vanuit gaande dat een parkeerplaats (grotendeels nog afgezien van de ruimte die nodig is om te manoeuvreren) bijna 10 m<sup>2</sup> in beslag neemt moet tevens geconcludeerd worden dat de extra bebouwing tot het vervallen van 25 parkeerplaatsen zou kunnen leiden.

Dientengevolge zal het huidige aantal van 46 parkeerplaatsen mogelijkerwijs tot 21 gereduceerd worden, hetgeen natuurlijk compleet onwenselijk is, zeker in de situatie dat alle 32 units bezet zouden zijn.

Dat er 44 parkeerplaatsen ingetekend lijken te zijn is mijns inziens nietszeggend, omdat op de locatie Boezemweg 2 ruim 80 parkeerplaatsen ingetekend zijn, terwijl er daar slechts 74 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

6. Wat voor bedrijfjes in de 32 units eventueel hun intrek zouden gaan nemen is natuurlijk nog niet bekend, maar zeker is het wel dat normaliter in elk van die bedrijfjes zeker gemiddeld twee personen of meer werkzaam zullen zijn en dat het grootste deel daarvan per auto naar het werk zal willen komen, zodat daarvoor voldoende parkeergelegenheid moet zijn, naast de voor eventuele bezoekers van de bedrijfjes benodigde parkeeraccommodatie.

In de Gemeente geldt een parkeergelegenheidsnoodzaak die gerelateerd is aan het aantal vierkante meters dat een bedrijf beslaat en welke verder afhankelijk is van de vraag of het om een arbeidsextensief of een arbeidsintensief bedrijf gaat en of er wel of geen baliefunctie aanwezig is.

Zoals bekend verondersteld mag worden verschilt de norm afhankelijk van de aard van het bedrijf. Bij een arbeidsextensief bedrijf zijn minimaal 8,5 a 9 parkeerplaatsen per duizend vierkante meter nodig. Dat zal in casu neerkomen op 24 (á 48) benodigde parkeerplaatsen (afhankelijk van de vraag of slechts één of twee verdiepingen gebruikt worden) maar bij een arbeidsintensief bedrijf ligt de norm op 17,5 a 20 parkeerplaatsen per duizend vierkante meter, hetgeen dan zou neerkomen op een behoefte aan minimaal 49 danwel 98 parkeerplaatsen.

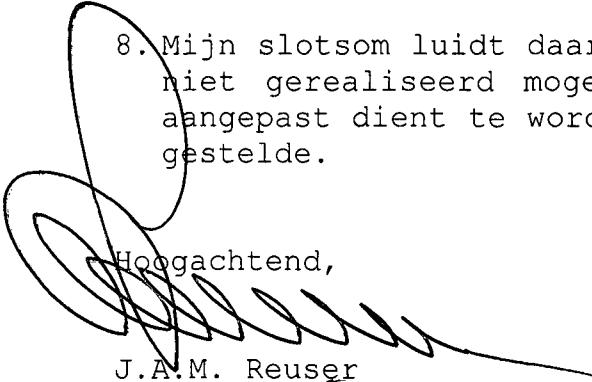
Gemiddeld bestaat de parkeeraccommodatiebehoefte, wanneer 32

units worden gebouwd, uit minimaal 36 of zelfs 73 parkeerplaatsen. Wanneer in aanmerking wordt genomen dat op de Vlielandseweg zelf geen parkeerruimte aanwezig is, dat in de huidige situatie 46 (á 50) parkeerplaatsen aanwezig zijn, dat er mogelijkterwijs 255 extra vierkante meters bebouwd mogen gaan worden en dat dus mogelijkterwijs de ruimte voor 25 parkeerplaatsen wegvalt, waardoor er slechts 21 (á 25) parkeerplaatsen resteren, moet geconcludeerd worden dat het voornemen om op de locatie 32 units te gaan bouwen sowieso tot grote parkeerproblemen zal leiden, dus nog afgezien van logistieke problemen.

7. Ik benadruk dat ik er op zichzelf geen bezwaar tegen heb dat de locatie herontwikkeld wordt maar niet overeenkomstig de huidige plannen, zowel niet omdat de aanvoer en afvoer niet via de Vlielandseweg maar via de Boezemweg moet lopen, als ook niet omdat het totale aantal units, dat thans wordt beoogd, zeker tot problemen met de logistieke afhandeling en absoluut zeker tot parkeerproblemen op de Vlielandseweg zal leiden.

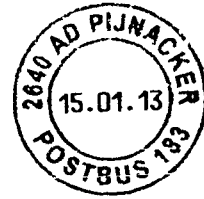
8. Mijn slotsom luidt daarom dat de huidige plannen hoe dan ook niet gerealiseerd mogen worden en dat het bestemmingsplan aangepast dient te worden conform het in de vorige paragraaf gestelde.

Hoogachtend,



J.A.M. Reuser  
Vlielandseweg 20b  
2641 KC PIJNACKER

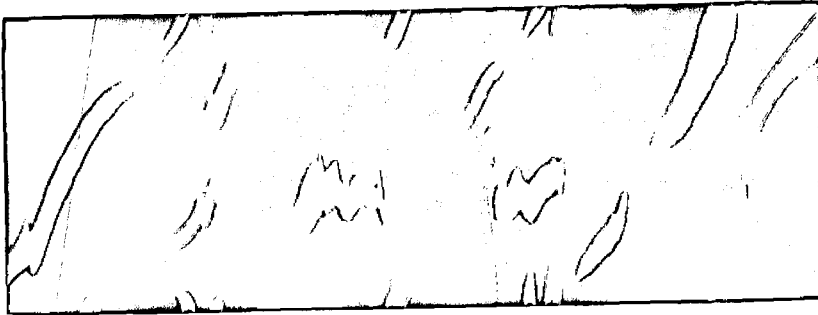
Postadres:  
Postbus 183  
2640 AD PIJNACKER



TPGPOST

€00747 ct

#FM 36927  
NEDERLAND



STICKER (op adreszijde plakken)

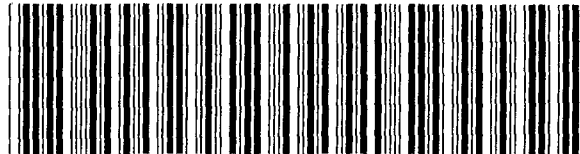
Aangetekende Brief  
Recommandé



NL

TNT | post

D-A-I



3SRPLF2260127

postbus 183  
2640 ad pijnacker

**(TEVENS DIGITAAL VIA WEBSITE)**Gemeenteraad Pijnacker-Nootdorp  
Postbus 1  
2640 AA PIJNACKER

Utrecht, 22 januari 2013

Uw kenmerk:                zienswijze ontwerpbestemmingsplan "1e herziening Boezem & Boezemvaart,  
                                  Vlielandseweg 20"

Geachte heer, mevrouw,

Vanaf 13 december 2012 ligt het ontwerp van het bestemmingsplan "1e herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20" gedurende zes weken ter inzage. Namens Westland Kantoorgebouwen Pijnacker B.V. (gevestigd te Pijnacker aan de Vlielandseweg 20) wordt door middel van dit schrijven tijdig een zienswijze ingediend.

Westland Kantoorgebouwen Pijnacker B.V. (hierna: cliënte) is eigenaar van de gronden betrokken in het plangebied. Zij heeft zich tot de gemeente gewend met het verzoek het bestemmingplan aan te passen om op die wijze de in het bestemmingsplan "Boezem & Boezemvaart" opgenomen fout te herstellen en om eventuele ontwikkelingen mogelijk te maken.

Cliënte en uw gemeente zijn in dat kader overeengekomen dat het nieuwe bestemmingsplan het mogelijk maakt een oppervlakte van maximaal 2.805 m<sup>2</sup> te bebouwen. Deze afspraak blijkt onder meer uit de Staat van Wijzigingen en Hoofdstuk 2 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Uit de thans ter inzage gelegde plankaart en voorschriften volgt echter een bebouwingspercentage van dan 55%. Dit betekent dat 55% van de oppervlakte van het bouwvlak bebouwd mag worden. Handmatige metingen wijzen uit dat het ontwerpbestemmingsplan thans maximaal 2.616 m<sup>2</sup> aan bebouwing toestaat. Dit komt niet overeen met de gemaakte afspraken en ook niet met de thans ter inzage gelegde Staat van Wijzigen en Toelichting.

Cliënte betreurt het dat zij het ontwerp niet heeft kunnen inzien voorafgaand aan de terinzagelegging. Om die reden heeft zij niet de mogelijkheid gehad deze omissie eerder te signaleren.

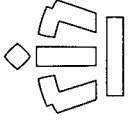
Cliënte vertrouwt er op dat deze omissie wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan en dat het vast te stellen bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) het daadwerkelijk mogelijk maakt maximaal 2.805 m<sup>2</sup> te bebouwen.



Hoogachtend,  
Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP



A.A. de Groot

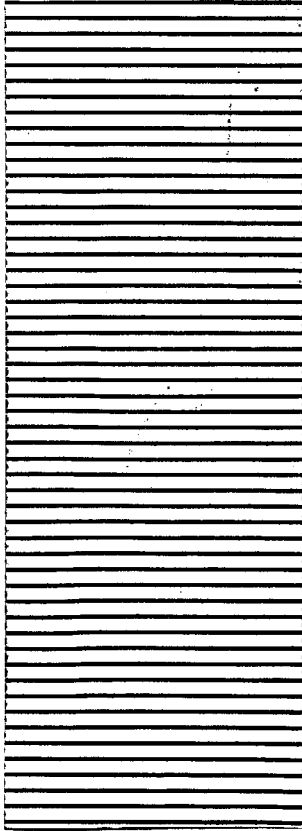


TNT Post  
Port betaald  
Port Payé  
Pays-Bas

**HOLLAND VAN GIJZEN**

Advocaten en Notarissen LLP

P.O. Box 3053  
3502 GB Utrecht  
The Netherlands



HOFF 254099 1

HOFF 254099 1

HOFF 254099 1