

Verslag ruimtelijke dialoog visieverkenning bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018'



27 november 2017

gemeente  Pijnacker-Nootdorp

Afdeling Backoffice Publiekszaken
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Inhoud van de visieverkenning	3
1.2 In contact	3
1.3 Belangenafweging en rechtsbescherming	3
1.4 Leeswijzer	4
2. INSpraak EN VOOROVERLEG	5
2.1 Inspraakreacties	5
2.2 Overlegreacties (artikel 3.1.1 Bro)	17
3. OVERIGE REACTIES	20
3.1 Persoonlijke gesprekken	20
3.2 'Babbelbox'	23
3.3 Reacties inventarisatiekaart	23
4. VERVOLGPROCEDURE	26

1. INLEIDING

1.1 Inhoud van de visieverkenning

Een visieverkenning is een eerste stap in het maken van een nieuw bestemmingsplan. Het oude bestemmingsplan is na tien jaar immers toe aan actualisatie. Met de visieverkenning wordt ernaar gestreefd bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden, meer dan voorheen het geval was toen een voorontwerpbestemmingsplan werd opgesteld en vrijgegeven voor inspraak, te betrekken bij het maken van een nieuw bestemmingsplan. De visieverkenning is ook bewust nog niet helemaal uitgewerkt. Onderzoeken naar bijvoorbeeld milieu, geluid, luchtkwaliteit of water worden pas uitgevoerd nadat alle reacties zijn beoordeeld en het ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld. Het gebied Pijnacker-Centrum bestaat niet alleen uit het winkelcentrum van Pijnacker, maar wordt globaal begrensd door de RandstadRail, het Oude dorp, de Europalaan/Nootdorpseweg en Pijnacker Noord. Met de visieverkenning worden belanghebbenden, bijvoorbeeld eigenaren, huurders, bezoekers en ondernemers in het gebied uitgenodigd om hun ideeën of initiatieven aan de gemeente kenbaar te maken.

1.2 In contact

In het verleden werd aan het begin van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Feitelijk was dit al een vrijwel volledig uitgewerkt plan waardoor weinig ruimte meer gelaten werd voor initiatieven van belanghebbenden. Slechts op individueel en perceelsniveau en ter correctie van feitelijke onjuistheden kon het bestemmingsplan nog worden aangepast.

In het *Hoofdlijnenakkoord 2014-2018* heeft de gemeenteraad als raadsbrede samenwerking “Samen Doen” als motto benoemd. Het hoofdlijnenakkoord vraagt een andere manier van communiceren en een participatieve bestuursstijl. Met het opstellen van een visieverkenning waarin wel kaders worden geschetst, maar beslist nog niet allerlei zaken bij voorbaat worden vastgelegd en bepaald, wordt daaraan invulling gegeven. Op basis van de visieverkenning wordt actief contact gezocht met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden en daarmee inhoud te kunnen geven aan het na de visieverkenning op te stellen ontwerpbestemmingsplan. In dit document wordt van die ruimtelijke dialoog verslag gedaan en daarover verantwoording afgelegd.

1.3 Belangenafweging en rechtsbescherming

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor eenieder. Er staat in wat iemand mag op zijn perceel, maar ook wat de burens mogen. De regels van een bestemmingsplan zijn bepalend en omdat die regels betrekking hebben op zaken dichtbij (het eigen huis, de directe leefomgeving, de buurt waarin mensen wonen) biedt een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid om wensen, suggesties en grieven onder de aandacht van het gemeentebestuur te brengen en (mits planologisch relevant) een vertaling in het bestemmingsplan te laten krijgen.

In de fase van de visieverkenning hebben de reacties niet zozeer het karakter van ‘bezwaren’, maar wil het gemeentebestuur ideeën, opmerkingen over feitelijke onjuistheden in de inventarisatie en initiatieven ophalen met als doel een correct en toekomstbestendig bestemmingsplan op te stellen. Alle belanghebbenden, maar in het bijzonder de indieners van een reactie op de visieverkenning, worden vervolgens in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan en te beoordelen of hun reacties een voldoende vertaling in het ontwerpbestemmingsplan hebben gekregen.

Op het ontwerpbestemmingsplan kan een zienswijze ingediend worden. Zienswijzen hebben doorgaans het karakter van ‘bezwaren’, al is het natuurlijk ook mogelijk een zienswijze in te dienen met een positief karakter. De zienswijzen zullen uiteindelijk door de gemeenteraad worden beoordeeld. De gemeenteraad weegt het algemeen belang af tegen individuele belangen en zal in de meeste gevallen het algemeen belang boven het individuele belang stellen. Naast een beslissing op

de ingediende zienswijzen besluit de gemeenteraad het bestemmingsplan – al dan niet gewijzigd – vast te stellen. Wie het daar niet mee eens is kan zich wenden tot de bestuursrechter (bij de bestemmingsplannen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) die de rechtmatigheid van het genomen besluit toetst.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft de inspraak en het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 2.1 wordt een samenvatting gegeven van alle ingediende inspraakreacties. De reacties van instanties (bijvoorbeeld de provincie en maatschappelijke organisaties), die in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg zijn binnengekomen, staan samengevat in paragraaf 2.2. Uiteraard zijn de reacties voorzien van een beantwoording. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de persoonlijke gesprekken die met initiatiefnemers zijn gevoerd en wat de videozuil (de 'Babbelbox'), die in Ackershof 1 en 2 heeft gestaan, heeft opgeleverd. Ook komen de reacties op de inventarisatiekaart in dit hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 4 ten slotte wordt uitleg gegeven over de verdere procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

In dit hoofdstuk worden de inspraakreacties en de reacties die in het kader van het vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 van het Bro zijn binnengekomen samengevat en beantwoord. In sommige gevallen hebben insprekers ervoor gekozen om hun ideeën, wensen en bezwaren te verdelen over verscheidene reacties. Die reacties zijn in dit document per inspreker gebundeld.

2.1 Inspraakreacties

1	
----------	--

Reactie

a	Inspreker maakt bezwaar tegen de inventarisatiekaart bij de visieverkenning. Hij geeft aan dat zijn pand en het pand van zijn buurman (Stationsstraat 100) zijn geïnventariseerd als woningen met garages. Dat is onjuist, omdat deze panden een bedrijfsbestemming met bedrijfswoningen hebben.
---	--

Beantwoording

a	Alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld en als (voor)ontwerp ter inzage wordt gelegd, dienen alle functies en alle bebouwing geïnventariseerd te worden. Die inventarisatie leidt tot een zogenoemde inventarisatiekaart. Dat zegt dus nog niets over de bestemmingen, waarin het toelaatbaar gebruik wordt geregeld en ook niet over de bouw mogelijkheden op het desbetreffende perceel, die geregeld worden in de bij de bestemming behorende bouwregels. De inventarisatie geeft slechts weer wat ter plaatse aan functies en bebouwing op een bepaald moment is aangetroffen. Bij de panden aan de Stationsstraat 100 en 102 bleken dit woningen met garages te zijn. Dat die garages een functie ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik hebben, is vanaf de buitenzijde niet waargenomen. De inventarisatiekaart is juist ter inzage gelegd met als doel eigenaren en gebruikers in de gelegenheid te stellen het gemeentebestuur te wijzen op vergissingen en onvolkomenheden. Op die manier is geprobeerd om samen met belanghebbenden ('in contact') de basis te leggen voor een zo correct mogelijk vertrekpunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De uiterlijke verschijningsvorm van de inventarisatiekaart, die lijkt op de bestemmingsplanverbeelding, heeft wellicht tot verwarring geleid. Dat wordt betreurd. Ten aanzien van de in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen bestemming voor de percelen aan de Stationsstraat 100 en 102 kan worden opgemerkt dat de gemeenteraad voorgesteld zal worden aan deze panden een bedrijfsbestemming met bedrijfswoningen – overeenkomstig de wens van inspreker – toe te kennen.
---	--

2	
----------	---

Reactie

a	Inspreker pleit ervoor dat het Kruidvat, de Zeeman en een boekenzaak zich in Ackershof vestigen. Op die manier wordt Ackershof compleet en zal het als koopcentrum functioneren en voldoen aan de eisen van de klant.
---	---

Beantwoording

a	Zoals in de visieverkenning reeds staat verwoord, is het de bedoeling om de in het centrum van Pijnacker aanwezige detailhandel te concentreren in een kleiner gebied dan waar de detailhandel zich op dit moment bevindt en gevestigd mag zijn. Hiertoe worden in het ontwerpbestemmingsplan ongebruikte detailhandelsbestemmingen niet langer bestendig. Daarnaast zal ingezet worden op het verplaatsen van thans bestaande detailhandelsvestigingen buiten het detailhandelsconcentratiegebied naar het winkelcentrum. Met deze maatregelen zal naar de mening van het gemeentebestuur een goed functionerend en toekomstbestendig winkelcentrum ontstaan dat aansluit bij de behoeften van alle belanghebbenden. Of en waar zich binnen het detailhandelsconcentratiegebied winkels in bepaalde sectoren zullen vestigen, wordt door de gemeente aan de markt overgelaten, al wordt over de toekomst van het centrum van Pijnacker wel overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van ondernemers.
---	---

3	
---	---

Reactie

a	Tot oktober 2009 had inspreker een winkel in (brom)fietsen aan de Stationsstraat 50. Dat bedrijf is verkocht, maar helaas is in juni 2015 het faillissement uitgesproken en is daarna de huurovereenkomst opgezegd. Momenteel wordt de winkelruimte tijdelijk verhuurd en is inspreker begonnen met het renoveren van de bovenverdieping tot een appartement met eigen opgang. Inspreker verzoekt de detailhandelsbestemming op het pand Stationsstraat 50 in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.
---	--

Beantwoording

a	Zoals in de visieverkenning reeds staat verwoord, is het de bedoeling om de in het centrum van Pijnacker aanwezige detailhandel te concentreren in een kleiner gebied dan waar de detailhandel zich op dit moment bevindt en gevestigd mag zijn. Hiertoe worden in het ontwerpbestemmingsplan ongebruikte detailhandelsbestemmingen niet langer bestendig. Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, staat het insprekerster vrij haar pand voor detailhandel aan te wenden.
---	---

4	
---	---

Reactie

a	De Diamant is zeker geen lelijk gebouw, maar wel is gebleken dat er nauwelijks commerciële belangstelling voor bestaat. Inspreker is van mening dat het gebouw te zwart en te dominant is op het plein. In plaats van jarenlange exploitatie (door de gemeente) ziet inspreker liever dat het gebouw gesloopt wordt. Op de plek die vrijkomt zou een muziektent gerealiseerd moeten worden. Inspreker denkt daarbij aan een functioneel gebouwtje: enigszins verdiept gebouwd met beneden een horecagelegenheid (geen broodjes i.v.m. de huidige croissanterie, maar een ijssalon en/of koffie-/theebar) met daarboven een overdekte muziektent. Volgens de schets die inspreker heeft meegestuurd de openbare ruimte als het grondplan van een soort Romeins amfitheater ingericht moeten worden.
---	--

b	De zijde van het Raadhuisplein waar voorheen de Rabobank en het postkantoor gevestigd waren moet een invulling krijgen met horeca met terrassen, bijvoorbeeld een Italiaans of Grieks restaurant die momenteel elders zijn gevestigd.
---	---

Beantwoording

a	Los van de kwalificatie (mooi of lelijk) die eraan toegekend wordt, is het inderdaad juist dat het vinden van een duurzame, commerciële invulling van de bovenverdieping van de Diamant moeilijk is gebleken. Daarbij moet echter worden aangetekend dat niet de gemeente, maar een commerciële partij eigenaar is van dit markante gebouw. Van exploitatie door de gemeente is dus geen sprake. Aangezien de gemeente dus geen eigenaar is van het pand, kan zij ook niet besluiten tot sloop en eventueel nieuwbouw op deze plaats. Dat is aan de eigenaar. Wel zal de gemeente in overleg treden met de eigenaar om te bekijken of een invulling die bijdraagt aan een vitaal centrum wellicht toch mogelijk is. Het voorstel van inspreker zal – zou het uitgevoerd worden – wel kunnen bijdragen aan een verlevendiging van het centrum en met name van het Raadhuisplein. Het kan daarom wel overwogen worden bij een toekomstige herinrichting van de openbare ruimte van en rond het Raadhuisplein.
b	De gemeente streeft naar een levendig centrum, waarin het Raadhuisplein het kloppende hart is. De visie van inspreker dat de horecafunctie van het Raadhuisplein versterkt moet worden, wordt onderschreven. In het ontwerpbestemmingsplan zal een regeling opgenomen worden die deze ontwikkelingsrichting ondersteunt.

5	
---	---

Reactie

a	Inspreker maakt bezwaar tegen de inventarisatiekaart bij de visieverkenning. Hij geeft aan dat zijn pand en het pand van zijn buurman (Stationsstraat 102) zijn geïnventariseerd als woningen met garages. Dat is onjuist, omdat deze panden een bedrijfsbestemming met bedrijfswoningen hebben.
---	--

Beantwoording

a	Alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld en als (voor)ontwerp ter inzage wordt gelegd, dienen alle functies en alle bebouwing geïnventariseerd te worden. Die inventarisatie leidt tot een zogenoemde inventarisatiekaart. Dat zegt dus nog niets over de bestemmingen, waarin het toelaatbaar gebruik wordt geregeld en ook niet over de bouwmogelijkheden op het desbetreffende perceel, die geregeld worden in de bij de bestemming behorende bouwregels. De inventarisatie geeft slechts weer wat ter plaatse aan functies en bebouwing op een bepaald moment is aangetroffen. Bij de panden aan de Stationsstraat 100 en 102 bleken dit woningen met garages te zijn. Dat die garages een functie ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik hebben, is vanaf de buitenzijde niet waargenomen. De inventarisatiekaart is juist ter inzage gelegd met als doel eigenaren en gebruikers in de gelegenheid te stellen het gemeentebestuur te wijzen op vergissingen en onvolkomenheden. Op die manier is geprobeerd om samen met belanghebbenden ('in contact') de basis te leggen voor een zo correct mogelijk vertrekpunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De uiterlijke verschijningsvorm van de inventarisatiekaart, die lijkt op de bestemmingsplanverbeelding, heeft wellicht tot verwarring geleid. Dat wordt betreurd. Ten aanzien van de in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen bestemming voor de percelen aan de Stationsstraat 100 en 102 kan worden opgemerkt dat de gemeenteraad
---	--

	voorgesteld zal worden aan deze panden een bedrijfsbestemming met bedrijfswoningen – overeenkomstig de wens van inspreker – toe te kennen.
--	--

6	
----------	---

Reactie

a	Inspreker spreekt waardering uit voor de themapagina in de Telstar en de gevolgde aanpak.
b	De oude linten lijken inspreker zeer geschikt voor de genoemde functies (bijvoorbeeld dokter, makelaar e.d.), maar inspreker vraagt zich wel af of het niet wat ver gaat de bestaande horeca te verhuizen. Zou de Meidoornlaan trouwens ook niet bij de oude linten genoemd moeten worden?
c	De Diamant zou wellicht gebruikt kunnen worden door een groepje bedrijven (bijvoorbeeld Terre des Hommes) voor de verkoop gebruikte kleding, meubelen en andere tweedehands artikelen. De verdieping kan gebruikt worden voor opslag.
d	Inspreker ziet graag dat in het centrum een groot medisch centrum (zoals in Keijzershof), een computerzaak (zoals Jotronics) inclusief een service voor mobiele telefoons alsmede een grotere doe-het-zelfzaak en winkel in wooninrichtingsartikelen (eventueel op het bedrijventerrein) wordt gevestigd.

Beantwoording

a	De waardering die inspreker uitspreekt wordt met dank aanvaard. De nieuwe aanpak die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt toegepast, past bij het huidige tijdgewricht en sorteert voor op de invoering van de Omgevingswet.
b	Inspreker kan gerustgesteld worden indien hij uit de visieverkenning heeft begrepen dat bestaande horeca vanuit de linten zou moeten verhuizen. Daarvan hoeft geen sprake te zijn, zeker niet dwingend. Het nieuwe bestemmingsplan zal voorwaardenscheppend van aard zijn, waarbij de markt zelf voor evenwicht in het aanbod zal zorgen. De Meidoornlaan is niet in het plan opgenomen, omdat die straat in het bestemmingsplan 'Pijnacker-Noord' is opgenomen en waarvoor de bestemmingsregeling actueel is.
c	De invulling die inspreker naar voren brengt voor de Diamant past binnen zowel het geldende bestemmingsplan als de toekomstvisie op het gebied. De gemeente is echter geen eigenaar van het pand. Dat is een commerciële partij. Geïnteresseerden kunnen zich bij haar melden. Wel zal de gemeente in overleg treden met de eigenaar om te bekijken of een invulling die bijdraagt aan een vitaal centrum wellicht toch mogelijk is.
d	Aan een groot medisch centrum is vooralsnog geen behoefte. Het huidige aanbod voldoet klaarblijkelijk. De vestiging van de overige door inspreker gewenste commerciële functies worden door de gemeente aan de markt overgelaten, al wordt over de toekomst van het centrum van Pijnacker wel overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van ondernemers.

7	
----------	---

Reactie

a	Inspreker ziet in de Diamant graag een groepje goud- en zilversmeden zich vestigen en verwijst daarbij naar de watertoren in Schoonhoven als voorbeeld.
---	---

Beantwoording

a	De gemeente is geen eigenaar van de Diamant. Dat is een commerciële partij. Geïnteresseerden kunnen zich bij haar melden. Wel zal de gemeente in overleg treden met de eigenaar om te bekijken of een invulling die bijdraagt aan een vitaal centrum wellicht toch mogelijk is.
---	---

8	
---	---

Reactie

a	Inspreker ziet graag dat het metrostation in het centrumplan wordt opgenomen. Zij pleit voor een openbaar toilet, een winkel en horeca in combinatie met de naastgelegen nieuwbouw. Met name aan een openbaar toilet is behoefte.
b	Inspreker wenst afdakjes boven de fietsparkeervoorzieningen, zodat fietsen droog geparkeerd kunnen worden.

Beantwoording

a	De RandstadRailhalte Pijnacker-Centrum maakt deel uit van het plangebied. Voor wat betreft de door inspreker gewenste functies kan opgemerkt worden dat bij realisatie van het in paragraaf 3.1 onder 6b behandelde initiatief daarin wordt voorzien.
b	Het realiseren van afdakjes boven de fietsparkeervoorzieningen kan overwogen worden bij een toekomstige herinrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied.

9	
---	---

Reactie

a	Om de huidige huurders van het winkelcentrum zoveel mogelijk 'binnen boord' te houden, wenst inspreker dat de huren voor die winkeliers worden verlaagd.
b	Om het winkelcentrum aantrekkelijker te maken zou een 'droogloop' met groen moeten worden gecreëerd tussen Ackershof 1 en Ackershof 2.
c	De Diamant zou gesloopt moeten worden.
d	Populaire winkelketens (bijvoorbeeld Tiger, H&M en Primark) zouden zich in Pijnacker moeten vestigen.

Beantwoording

a	De verhuur van commerciële ruimten in Ackershof 1 en 2 is een zaak tussen de eigenaren en de huurders. De gemeente kan niet treden in overeenkomsten die tussen partijen in het verleden zijn aangegaan of in de toekomst nog aangegaan zullen worden.
b	Het creëren van een 'droogloop' tussen Ackershof 1 en 2 zal uitsluitend kunnen ontstaan door een gebouwde voorziening. Een dergelijk bouwwerk lijkt op voorhand op gespannen voet te staan met de openheid, de gebruiksmogelijkheden en de uitstraling van het Raadhuisplein. Ook zijn daarvoor thans geen financiële middelen beschikbaar. Wel zal in het bestemmingsplan de mogelijkheid worden opgenomen om een dergelijke voorziening te realiseren, zodat deze ontwerp-opgave in de toekomst kan worden uitgewerkt en realisatie tot de mogelijkheden behoort wanneer de financiële dekking daarvoor is gevonden.
c	Aangezien de gemeente geen eigenaar is van de Diamant, kan zij niet besluiten tot sloop van het gebouw en eventueel nieuwbouw op deze plaats. De toekomst van het gebouw ligt in

	handen van de eigenaar.
d	De vestiging van de door inspreker gewenste commerciële functies worden door de gemeente aan de markt overgelaten, al wordt over de toekomst van het centrum van Pijnacker wel overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van ondernemers.

10	
-----------	---

Reactie

a	Inspreker zou graag zien dat de Diamant gebruikt zou worden om sociale contacten tussen mensen te stimuleren. Als suggestie doet zij het opzetten van een onlinebibliotheek als plaats waar ervaringen over websites uitgewisseld kunnen worden. Het stimuleert de gezelligheid van samen zijn en communiceren.
b	De Diamant zou volgens inspreker ook kunnen dienen als cultureel centrum. Diverse verenigingen (muziek, koren, toneel) zouden er uitvoeringen kunnen geven en er zouden spullen van diverse clubs (met name gericht op muziek) verkocht kunnen worden.
c	Inspreker geeft aan in het centrum een winkel in (verkoop en onderhoud van) muziekinstrumenten en accessoires te wensen.

Beantwoording

a	Het idee van inspreker is beslist sympathiek, maar daarbij moet echter direct worden aangetekend dat niet de gemeente, maar een commerciële partij eigenaar is van de Diamant. Wel zal de gemeente in overleg treden met de eigenaar om te bekijken of een invulling die bijdraagt aan een vitaal centrum wellicht toch mogelijk is.
b	Zie beantwoording onder a.
c	De vestiging van de door inspreker gewenste commerciële functies worden door de gemeente aan de markt overgelaten, al wordt over de toekomst van het centrum van Pijnacker wel overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van ondernemers.

11	
-----------	---

Reactie

a	Inspreker pleit voor meer groen in het centrum van Pijnacker. Vooral de Stationsstraat zou een groenere uitstraling moeten krijgen door bloembakken aan lantaarnpalen op te hangen. Ook de hekken van de RandstadRailhalte zouden groener gemaakt kunnen worden door middel van struiken en/of klimop. Zorg is wel dat nieuwe groenvoorzieningen niet uitnodigen om als hondenuitlaatstrook te worden gebruikt.
---	---

Beantwoording

a	Het pleidooi van inspreker wordt onderschreven. Samen met de bewoners van het centrum zal bekeken worden op welke wijze invulling gegeven kan worden aan een groener centrum.
---	---

12	
-----------	---

Reactie

a	<p>Inspreker is bewoonster van de Stationsstraat en heeft daar tevens een dierenartspraktijk die zij in mei 2009 heeft overgenomen van dierenarts Wit. Een dierenartspraktijk heeft bestaansrecht bij minimaal 15.000 inwoners, waarbij de spreiding van dierenartsen over een verzorgingsgebied zo groot mogelijk dient te zijn. Meer dierenartsen in een gebied betekent niet dat de mensen in dat gebied meer dieren gaan houden, maar dat de klanten over de dierenartsen worden verdeeld en er dus minder klanten per dierenarts overblijven. Inspreker was dan ook onaangenaam verrast dat de gemeente Pijnacker-Nootdorp medio 2015 aan de heer Wit een vergunning verleende voor het realiseren van een nieuwe dierenartspraktijk op Bedrijventerrein Boezem-Oost. In de visieverkenning wordt gesteld dat de gemeente vraag en aanbod op elkaar wil afstemmen, maar daarvan is op basis van het vorenstaande volgens inspreker geen sprake. In dit verband is volgens inspreker sprake van oneerlijke concurrentie en onderbouwt haar stelling met enkele voorbeelden. Inspreker vindt dat de gemeente zich wél actief moet bemoeien met het vestigingsbeleid, omdat toevoeging van nog een vestiging in een bepaalde sector of beroepsgroep nadelig is voor de reeds bestaande ondernemers daarbinnen. Het bestemmingsplan lijkt haar daartoe een geëigend instrument.</p>
b	<p>Inspreker is voorts ontevreden over de nieuwbouwplannen voor de Rabobanklocatie die door projectontwikkelaar ABB aan haar zijn gepresenteerd. Zij kan zich niet vinden in de massaliteit en hoogte alsmede de afstand tot de perceelgrens van haar woning van het beoogde gebouw. Zij is van mening dat sprake zal zijn van een onaanvaardbaar verlies aan privacy, zon- en daglichttoetreding en woongenot. Ook vreest zij waardevermindering van haar woning. Inspreker geeft aan de indruk te hebben dat de gemeente al heeft ingestemd met het bouwplan. Een kolossaal gebouw draagt niet bij aan de visie op het centrum, omdat het de Stationsstraat afscheidt van de rest van het centrum. De gemeente creëert volgens inspreker op deze manier geen aantrekkelijk woon- en leefklimaat.</p>
c	<p>Het lijkt erop dat de erfafscheiding niet geheel juist op de inventarisatiekaart staat, namelijk dat de schuur van de heer Kardol op het perceel van inspreker staat. Dat is niet correct.</p>

Beantwoording

a	<p>Hoewel een dierenarts zeker ook een maatschappelijke functie heeft, zijn beoefenaars van vrije beroepen ook zelfstandig ondernemers. Hoewel begrip bestaat voor hetgeen inspreker naar voren brengt, ligt het dus niet op de weg van de gemeentelijke overheid met gebruikmaking van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium in te grijpen in de vrije vestiging van dierenartsen.</p>
b	<p>Vooropgesteld moet worden dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor de informatie die door derden, in dit geval projectontwikkelaar ABB, aan omwonenden wordt verstrekt. Dat daarbij kennelijk de indruk wordt gewekt dat de gemeente reeds ingestemd zou hebben met een grotere bouwhoogte dan die van het huidige pand is vermoedelijk gelegen in het feit dat in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die in een grotere bouwhoogte voorziet. Met ABB zijn weliswaar gesprekken gevoerd, maar er bestaat nog geen overeenstemming over een bouwplan. Gestreefd wordt naar een bouwmassa die enerzijds bijdraagt aan de pleinvorming van het Raadhuisplein, maar anderzijds ook rekening houdt met de bouwhoogte en karakteristiek van de bebouwing aan de Stationsstraat. Op die manier staat de herontwikkeling van deze locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg. Inspreker heeft meerdere malen haar ongenoegen geuit aan de gemeenteraad. De discussie die daarop volgde, heeft uiteindelijk geleid tot de vaststelling van het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de Rabobank-locatie die middels een wijzigingsbevoegdheid in</p>

	het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
c	Niet geheel duidelijk is wat inspreker bedoelt met haar opmerking. Voor zover is na te gaan, stemmen perceelgrenzen overeen met de geïnventariseerde bebouwing.

13	
-----------	---

Reactie

a	Inspreker uit zijn ongenoegen over de aanblik van de rotonde Oostlaan/Meidoornlaan. De lelijke borden zorgen ervoor dat de rotonde op een bouwplaats c.q. begraafplaats lijkt. Het 'kunstwerk' brengt daarin geen verbetering. De entree van Pijnacker-Centrum moet fraaier worden.
---	---

Beantwoording

a	Aan deze hoofdtoegang van de kern Pijnacker, de Pijnackerse Poort, is hard gewerkt. Naast het verbeteren van de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid wordt ook geprobeerd de situatie esthetisch fraaier te maken. De borden waaraan inspreker refereert zijn bedoeld als wegwijzers of als dank aan de adoptant van de desbetreffende rotonde.
---	--

14	
-----------	--

Reactie

a	Inspreker mist in de visieverkenning de uitwerking voor de locatie van het kantoor waar voorheen de Rabobank was gevestigd.
b	Indien op die locatie nieuwe detailhandel wordt gerealiseerd, vraagt inspreker zich af hoe de bevoorrading wordt geregeld en of er in dat verband beperkingen zullen gelden voor het soort winkels dat zich ter plaatse zou mogen vestigen.
c	Inspreker vraagt zich af wat de visie van de gemeente is op de periode dat Ackershof 3 gerealiseerd wordt en hoe overlast (bouwverkeer) wordt voorkomen.
d	Het Raadhuisplein is volgens inspreker zeker niet 'saai', zoals in de visieverkenning wordt gesteld. Zeker in de zomer zijn er vele activiteiten. Om een aantrekkelijk en zonnig plein te houden, zou de nieuwe bebouwing op de Rabobanklocatie zeker niet te hoog moeten worden, omdat dit schaduw op het plein veroorzaakt.
e	De verbinding tussen de Ackershof 1 en 2 en de winkels aan het Emmapark kan beter. De winkels aan het plein zitten verscholen achter pilaren, waardoor men niet het gevoel heeft door een winkelgebied te lopen.

Beantwoording

a	In de visieverkenning is bewust nog geen nieuwe invulling opgenomen voor de Rabobanklocatie, omdat de planvorming nog niet is afgerond, hoewel wel gesprekken worden gevoerd met projectontwikkelaar ABB alsmede om juist vernieuwende ideeën aangereikt te krijgen voor deze locatie. Gestreefd wordt naar een bouwmassa die enerzijds bijdraagt aan de pleinvorming van het Raadhuisplein, maar anderzijds ook rekening houdt met de bouwhoogte en karakteristiek van de bebouwing aan de Stationsstraat.
b	Vanzelfsprekend wordt rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking die een bepaalde functie of specifieke vestiging met zich meebrengt. Het is daarbij zeker ook van

	belang voor het zich ter plaatse vestigende bedrijf op adequate wijze bevoorrad kan worden. Bedrijven houden daar zelf dus ook rekening mee.
c	Onduidelijk is wat inspreker bedoelt met 'Ackershof 3'. Wat hij voor ogen heeft (de herontwikkeling van de Emmaparkpassage die inmiddels uit de plannen voor het centrum is geschrapt of de voormalige Rabobank) maakt voor de beantwoording verder niets uit. Bij alle nieuwbouw- en verbouwprojecten geldt dat van onaanvaardbare overlast geen sprake mag zijn en overlast die toch ervaren wordt tot een minimum wordt beperkt. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal de partij die verantwoordelijk is voor de uitvoering met de gemeente afspraken moeten maken over (de afwikkeling van) het bouwverkeer en tijdens de werkzaamheden zal de gemeente controleren of de gemaakte afspraken worden nageleefd.
d	De stelling van inspreker dat het Raadhuisplein – zeker in de zomer – niet saai is, wordt onderschreven. Voor wat betreft de bouwhoogte op de locatie van de voormalige Rabobank wordt verwezen naar hetgeen daarover onder a. is opgemerkt.
e	Zowel de opbouw van een passage met pilaren als het niet toestaan van reclame-uitingen daaraan zijn destijds bewuste keuzes geweest. Zo'n passage moet winkelend publiek juist uitnodigen om bij de winkels naar binnen te gaan. Wel wordt de mening van inspreker gedeeld dat de verbinding tussen Ackershof 1 en Ackershof 2 beter kan. Initiatieven die daaraan bijdragen, worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

15	
----	--

Reactie

a	Inspreker ziet graag dat in de Diamant een praktijkcentrum voor duurzame energie (met zonnepanelen op het dak) wordt gerealiseerd. Ook zou er een museum gerealiseerd kunnen worden. Verder brengt inspreker de suggestie in om op etagehoogte een doorgang te realiseren tussen de Acacialaan en de Diamant. Een andere invulling van de Diamant zou kunnen worden gevonden door het Sportinstituut Pijnacker er naartoe te verplaatsen of een invulling te geven met een muziekschool, balletschool, biljartcentrum of SWOP.
b	Er moet een oplossing gevonden worden voor de 'tochtgaten' tussen de voormalige Rabobank en Brocante en tussen de bloemenwinkel in de Diamant en Bruna. Er zou een overdekte verbinding tussen Ackershof 1 en Ackershof 2 moeten komen.
c	De buitenrand van Ackershof aan de Oostlaan en de Kerkweg zou volgens inspreker als voetgangers-/verblijfsgebied aantrekkelijker gemaakt moeten worden door dichte etalages tegen te gaan en het verkeer anders te organiseren, want er is nu te veel verkeer over het Spaerwoude (tussen Kerkweg en Europalaan).
d	Het Raadhuisplein zou volgens inspreker een natuurlijk trefpunt moeten worden, zoals de Beestenmarkt in Delft.
e	Het park Emmapark wordt veel te weinig gebruikt. De levendigheid en daarmee de functie als verblijfsgebied kan vergroot worden door de aanleg van bijvoorbeeld een kleurfontein of een waterorgel.
f	De huidige verkeersfunctie van de Oostlaan/Westlaan zou ontmoedigd moeten worden. Permanente snelheidscontrole met handhaving kunnen daarvoor zorgen. Tevens zou vrachtverkeer en ander zwaar verkeer verboden moeten worden. Dit levert een bijdrage de Oostlaan/Westlaan tot 'boulevard' te verheffen, aldus inspreker.
g	De 'startersstrip' aan de Oostlaan, waarover in de visieverkenning wordt gesproken, zal volgens inspreker leiden tot een weinig herkenbare en rommelige situatie, hetgeen de kans op leegstand alleen maar vergroot. Inspreker lijkt het beter starters te spreiden over het

	hele centrum, zodat zij kunnen profiteren van de aanwezigheid van gevestigde winkeliers.
h	Ondernemers in het centrum zijn volgens inspreker eigenlijk ook bewoners, die een actieve rol zouden moeten spelen bij de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte (o.a. meer groen en parkeren). Wellicht dat de centrummanager daarin iets kan betekenen.

Beantwoording

a	Het idee van inspreker is beslist sympathiek, maar daarbij moet echter direct worden aangetekend dat niet de gemeente, maar een commerciële partij eigenaar is van de Diamant. Wel zal de gemeente in overleg treden met de eigenaar om te bekijken of een invulling die bijdraagt aan een vitaal centrum wellicht toch mogelijk is. Voor een van gemeentewege gefinancierd museum worden op dit moment geen mogelijkheden gezien. Een van de andere functies die inspreker aanhaalt, kan zeker een plaats krijgen in de Diamant, maar verzoeken voor vestiging zijn bij de gemeente niet bekend. Een doorgang van de Diamant naar de Acacialaan is moeilijk te realiseren, omdat over de Oostlaan ook vrachtauto's moeten kunnen rijden en een doorrijhoogte van 4 meter gegarandeerd moet worden.
b	Het creëren van een 'droogloop' tussen Ackershof 1 en 2 zal uitsluitend kunnen ontstaan door een gebouwde voorziening. Een dergelijk bouwwerk lijkt op voorhand op gespannen voet te staan met de openheid, de gebruiksmogelijkheden en de uitstraling van het Raadhuisplein. Ook zijn daarvoor thans geen financiële middelen beschikbaar. Wel zal in het bestemmingsplan de mogelijkheid worden opgenomen om een dergelijke voorziening te realiseren, zodat deze ontwerpogave in de toekomst kan worden uitgewerkt en realisatie tot de mogelijkheden behoort wanneer de financiële dekking daarvoor is gevonden.
c	Hoewel het primair aan ondernemers zelf is hoe zij hun etalages inrichten, zal in overleg met ondernemers bezien worden of daaromtrent gezamenlijk afspraken gemaakt kunnen worden. De verkeersafwikkeling voldoet momenteel aan de eisen, waarbij niet al het verkeer dat de parkeergarage verlaat via één route wordt geleid, maar voor een verdeling is gekozen (een deel via Kerkweg en Spaerwoude en een deel via Emmastraat) om het verkeer zo snel mogelijk weer de hoofdverkeersstructuur te laten bereiken.
d	Deze stelling van inspreker wordt volledig onderschreven. Het beleid van de gemeente is daar ook op gericht.
e	Het is zeker zo dat het park Emmapark vaker en voor meer doeleinden gebruikt zou moeten kunnen worden. Voor een aantal – veelal bestaande – evenementen is het Raadhuisplein echter een locatie die meer voor de hand ligt en voordelen heeft ten opzichte van het park Emmapark.
f	Handhaving is een taak van de politie. Rond Pijnacker worden in dat verband regelmatig snelheidscontroles gehouden. Permanente controles zijn derhalve niet noodzakelijk.
g	Juist om redenen van herkenbaarheid is voor clustering gekozen. Het geeft een minder 'rommelig' beeld en is daarom juist herkenbaar. Leegstand wordt voorkomen door een brede invulling met allerlei functies mogelijk te maken.
h	De mening van inspreker wordt gedeeld. Vanuit de gemeente worden alle belanghebbenden, dus ook ondernemers, aangesproken op hun verantwoordelijkheid.

16	
----	---

Reactie

a	Inspreker pleit voor sloop van de Diamant. Op het Raadhuisplein zouden kiosken moeten komen met daartussen terrasjes.
---	---

b	Op de plaats van de voormalige Rabobank moet volgens insprekerster een terrasflat moeten komen waarvan de etages uitgewaaierd ten opzichte van elkaar liggen en elke etage (terras) eindigt met een grote ingemetselde bloembak.
c	Op het Raadhuisplein kan groen gerealiseerd worden door klimop in gazen kolommen te laten groeien, zoals tegenover C&A in Rotterdam.

Beantwoording

a	Aangezien de gemeente geen eigenaar is van de Diamant, kan zij niet besluiten tot sloop van het gebouw en eventueel nieuwbouw op deze plaats. De toekomst van het gebouw ligt in handen van de eigenaar. Wel zal de gemeente in overleg treden met de eigenaar om te bekijken of een invulling die bijdraagt aan een vitaal centrum wellicht toch mogelijk is. Het idee van insprekerster om enkele kiosken op het Raadhuisplein mogelijk te maken, zal in het kader van een toekomstige herinrichting bekeken worden. De door haar gewenste terrassen zullen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.
b	Voor de locatie van de voormalige Rabobank wordt gestreefd naar een bouwmassa die enerzijds bijdraagt aan de pleinvorming van het Raadhuisplein, maar anderzijds ook rekening houdt met de bouwhoogte en karakteristiek van de bebouwing aan de Stationsstraat. De suggestie die insprekerster doet, is wellicht te stedelijk van karakter en daarom minder goed passend bij de karakteristiek van Pijnacker.
c	Ook deze suggestie zal bij een toekomstige herinrichting nader beschouwd worden.

17	
-----------	--

Reactie

a	Inspreker pleit voor een invulling van de panden in de straten rond het winkelcentrum met kleinschalige, innovatieve bedrijven en ruimte voor kunstenaars. Boven de begane grond kan dan gewoond worden. De panden zouden goedkoop moeten worden verhuurd of te koop worden aangeboden.
---	---

Beantwoording

a	De door inspreker gedane suggesties voor het gebruik van de panden in de straten rond het winkelcentrum zullen passen in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan. De panden waarop inspreker doelt, zijn echter in particulier eigendom. Aan wie, voor welk doel en tegen welke prijs die panden verhuurd worden, is aan de individuele eigenaren. De gemeente heeft daarop geen invloed en moet dat dus aan de markt overlaten, al wordt over de toekomst van het centrum van Pijnacker wel overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van ondernemers.
---	---

18	
-----------	---

Reactie

a	Inspreker stelt voor om met alle belanghebbenden een game te spelen om op die manier de plannen voor het centrum vorm te geven. Zie: http://www.txchange.nl , https://www.youtube.com/watch?v=vJ2HN84dHJE , https://www.youtube.com/watch?v=VGgPtHVooFA .
---	--

Beantwoording

a	De door inspreker voorgestelde aanpak kan zeker interessant zijn voor bepaalde gebiedsontwikkelingsvraagstukken, ook binnen Pijnacker-Nootdorp. Gelet op de complexiteit van belangen, samenhang met het geldende beleid (van provincie en gemeente) en de bestaande situatie wordt het voorstel van inspreker niet als haalbaar gezien.
---	--

19	
----	--

Reactie

a	Inspreker geeft aan content te zijn met de verlichting die in de bomen op het Raadhuisplein is aangebracht.
b	In de nieuwbouw die op de plaats van de voormalige Rabobank zal verrijzen, moet in ieder geval een restaurant komen. Dat restaurant zal een breed terras moeten krijgen, omringd met grote plantenbakken. Ook zou er in Ackershof 2 nog een broodjeszaak met terras gevestigd moeten worden. Op die manier wordt het Raadhuisplein omgeven met gezellige terrasjes.
c	In het Emmapark staan vier plantenbakken en vier muren zijn nog kaal. Vóór die kale muren zouden ook plantenbakken geplaatst moeten worden.
d	Inspreker neemt de Diamant als gegeven aan. Wat zij wel jammer vindt, is dat de bovenverdieping niet wordt gebruikt. Vanwege de enorme lichtinval is de bovenverdieping van de Diamant uitermate geschikt als atelier voor kunstenaars, schilders en boetseerders. Aan hen zou deze ruimte – uiteraard tegen een redelijke huurprijs – aangeboden moeten worden.

Beantwoording

a	Deze opmerking van inspreker wordt voor kennisgeving aangenomen. Samen met ondernemers zet de gemeente Pijnacker-Nootdorp zich in voor een levendig en vitaal (winkel)centrum. Sfeerverlichting past daar zeker bij.
b	In de toekomst zal op de plaats van de voormalige Rabobank zeker een horecagelegenheid een plaats moeten krijgen, zo is ook de wens van het gemeentebestuur. In het nieuwe bestemmingsplan zal daarom een regeling opgenomen worden die daarin voorziet. De (her)inrichting van het Raadhuisplein zal in overleg met belanghebbenden later ter hand worden genomen. Het versterken van de horecafunctie aan de zijde van de Ackershof 2 draagt zeker bij aan de ontwikkeling van het Raadhuisplein als horecaplein. De komende jaren zal het beleid van de gemeente er dan ook op gericht zijn deze transformatie verder vorm te geven.
c	Het is zeker zo dat op verscheidene plekken in het centrum van Pijnacker meer groen de kwaliteit van het gebied en de daarmee samenhangende beleving bij bewoners en gebruikers kan verhogen. Samen met de bewoners van het centrum zal bekeken worden op welke wijze invulling gegeven kan worden aan een groener centrum.
d	Dat de bovenverdieping van de Diamant niet gebruikt wordt, is inderdaad jammer, maar daarbij moet echter direct worden aangetekend dat niet de gemeente, maar een commerciële partij eigenaar is van de Diamant. Wel zal de gemeente in overleg treden met de eigenaar om te bekijken of een invulling die bijdraagt aan een vitaal centrum wellicht toch mogelijk is.

20	
-----------	--

Reactie

a	Inspreekster geeft aan – samen met haar echtgenoot – geïnteresseerd te zijn in de aankoop van een stuk grond naast de huisartsenpraktijk aan het Emmapark 2 mits op die grond de uitbreiding van de huisartsenpraktijk gerealiseerd kan worden en het bestemmingsplan aldus wordt aangepast.
----------	--

Beantwoording

a	Met inspreker en haar echtgenoot is overlegd over hun (bouw)wensen in relatie tot de in voorbereiding zijnde herinrichting. In het ontwerp voor de herinrichting is op de locatie waar inspreker en haar echtgenoot hun praktijk wensen uit te breiden een parkeerterrein voorzien. Aan dat ontwerp wordt – onder afweging van alternatieven – vastgehouden. Om de wens van inspreker en haar echtgenoot niet onmogelijk te maken, zal in het nieuwe bestemmingsplan een regeling (wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen die erin voorziet het bouwvlak te vergroten, onder de voorwaarde dat ten behoeve van de uitbereidingsruimte die daarmee ontstaat, voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en het college daarvan slechts kan afwijken indien naar zijn oordeel de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt.
----------	---

2.2 Overlegreacties (artikel 3.1.1 Bro)

1	Provincie Zuid-Holland <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px 0;"></div> Postbus 90602 2509 LP Den Haag
----------	--

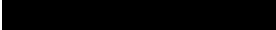
Reactie

a	De visie op het centrumgebied van Pijnacker past binnen de ambities van de provincie. Vooral het compacter maken van het centrum en het concentreren van voorzieningen past binnen de provinciale uitgangspunten. Eventuele strijdigheden met provinciale belangen kunnen pas worden geconstateerd op basis van het ontwerpbestemmingsplan waarin de visieverkenning is uitgewerkt en vertaald naar concrete bestemmingen met bijbehorende regels.
b	Ten aanzien van detailhandel wordt opgemerkt dat wel bestemde, maar nog niet gerealiseerde detailhandel volgens het provinciale beleid worden gezien als nieuwe ontwikkelingen waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Detailhandelsontwikkelingen die groter zijn dan 2.000 m ² dienen te worden voorgelegd aan de provinciale adviescommissie voor detailhandel.

Beantwoording

a	Van de voorlopige conclusie van de provincie dat de gemeentelijke visie en ambitie passen binnen het provinciaal beleid wordt kennisgenomen. Het gemeentebestuur gaat ervan uit dat een ontwerpbestemmingsplan aangeboden kan worden dat niet strijdig is met het provinciaal beleid.
b	Indien in het ontwerpbestemmingsplan nieuwe detailhandelsontwikkelingen worden opgenomen die de oppervlakte van 2.000 m ² overstijgen, zal het plan voorgelegd worden

	aan de provinciale adviescommissie voor detailhandel en zal de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Van het (opnieuw) bestemmen van detailhandel die deze oppervlakte te boven gaat, is in het bestemmingsplan evenwel geen sprake.
--	---

2	Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)  Postbus 52155 2505 CD Den Haag
----------	--

Reactie

a	Ten aanzien van de fysieke veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het plangebied is het van belang dat rekening gehouden wordt met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bestrijdbaarheid van incidenten door de hulpdiensten. Voor wat betreft de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen geldt dat de huidige situatie voldoet. Wel wordt geadviseerd bij herinrichtingen contact op te nemen met de VRH.
b	Ten aanzien van externe veiligheid dient bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, Bevi-inrichtingen en buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied Pijnacker-Centrum is alleen het transport van gevaarlijke stoffen over de weg relevant. De VRH adviseert de analyse in het bestemmingsplan op te nemen en aan te vullen met een toets op het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico. Later heeft de VRH per mail laten weten dat deze aanvulling achterwege kan blijven. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de rijksweg A13, maar gelet op de afstand wordt geen toename van het groepsrisico verwacht. Voorts worden geen belemmeringen voor het plan gezien. De VRH geeft aan op het ontwerpbestemmingsplan een gedetailleerd advies uit te willen brengen.

Beantwoording

a	Toegezegd wordt dat bij toekomstige herinrichtingen de VRH betrokken wordt.
b	De door de VRH in eerste instantie gewenste aanvulling zal niet in het bestemmingsplan opgenomen worden, omdat in de latere mail van de VRH werd medegedeeld dat e.e.a. op een misverstand berustte en de aanvulling niet noodzakelijk is.

3	Dunea Duin & Water  Postbus 756 2700 AT Zoetermeer
----------	---

Reactie

a	In het plangebied ligt een drinkwatertransportleiding (diameter: 400 mm) van Dunea. Dunea verzoekt in het bestemmingsplan een beschermingsregime in het bestemmingsplan op te nemen en daarbij een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van (het hart van) de leiding op te nemen.
---	---

Beantwoording

a	In het ontwerpbestemmingsplan zal ten behoeve van de drinkwatertransportleiding de voor dergelijke leidingen gebruikelijke juridische regeling opgenomen worden.
---	--

4	LTO Noord Glaskracht [REDACTED] Postbus 51 2665 ZH Bleiswijk
----------	--

Reactie

a	LTO geeft aan geen aanleiding te zien een inhoudelijke reactie op de visieverkenning te geven.
---	--

Beantwoording

a	De mededeling van LTO wordt voor kennisgeving aangenomen.
---	---

3. OVERIGE REACTIES

3.1 Persoonlijke gesprekken

In het kader van "In contact..." is rond de terinzagelegging van en communicatie over de visieverkenning de mogelijkheid geboden om in persoonlijke gesprekken met de behandelend ambtenaren wensen en initiatieven kenbaar te maken en toe te lichten. Daartoe kon tijdens de inloopbijeenkomst een spreekuurformulier ingevuld worden. Van die mogelijkheid is door enkele personen gebruikgemaakt. Daarnaast hebben enkelen wel een spreekuurformulier ingevuld, maar van de mogelijkheid de daarop beschreven reactie toe te lichten, geen gebruikgemaakt en hebben anderen juist weer verzocht om een persoonlijk gesprek terwijl zij geen spreekuurformulier ingevuld hebben. Van deze reacties wordt hieronder verslag gedaan.

1	
---	--

Reactie

a	Ackershof 2 zou volgens inspreker aangesloten moeten worden op de winkels aan de overzijde (Emmapark) middels een overkapping.
b	In het centrum zou meer beleving gecreëerd moeten worden. Inspreker denkt aan kinderopvang, zodat ouders ongestoord kunnen winkelen en hun kroost zich vermaakt met een attractie, bijvoorbeeld een grote ballenbak.
c	Op het Raadhuisplein moet volgens inspreker meer gezelligheid gecreëerd worden door het plaatsen van kiosken (traiteur, visboer).

Beantwoording

a	Het realiseren van de overkapping die door inspreker wordt gewenst, stuit voorshands op praktische bezwaren, zoals het schoon houden ervan. Indien inspreker zijn plannen verder uitwerkt in financieel, technisch en praktisch opzicht, bestaat uiteraard de bereidheid de mogelijkheid een dergelijke overkapping te realiseren verder te verkennen.
b	Dit originele idee van inspreker zou beslist een aanwinst kunnen zijn voor het centrum. Wellicht dat hij een ondernemer kan enthousiasmeren om een dergelijke dienst aan te bieden.
c	De door inspreker gewenste levendigheid en gezelligheid ontstaat voornamelijk door evenementen die op het Raadhuisplein wordt georganiseerd en niet zozeer door het toestaan van kiosken. Het realiseren van (vaste) kiosken op het Raadhuisplein beperkt te zeer de gebruiksmogelijkheden van het plein zelf en past overigens ook niet meer bij een modern winkelcentrum.

2	
---	--

Reactie

a	Inspreker geeft aan reeds in een vergevorderde fase te verkeren voor wat betreft het realiseren van een pick up-point in haar supermarkt.
b	Het baart inspreker zorgen wanneer zich nog een supermarkt vestigt in Pijnacker, bijvoorbeeld in het pand van de voormalige Rabobank of elders in het centrum. Zij is van mening dat er geen distributieve ruimte is voor nog een supermarkt, maar vreest dat een

	grote keten, die momenteel nog geen vestiging in Pijnacker heeft, toch de mogelijkheid aan zal grijpen om ten koste van een andere supermarkt een positie te verwerven. Inspreekster vreest daarbij dan het slachtoffer te worden.
--	--

Beantwoording

a	Het realiseren van een pick up-point past binnen de visieverkenning.
b	Van de overheid wordt terughoudendheid verwacht ten aanzien van het ingrijpen in de marktwerking. Zelfs wanneer de verwachting gerechtvaardigd is dat in een bepaalde branche geen distributieve ruimte meer aanwezig is, ligt het dus niet op de weg van de gemeentelijke overheid op dit vlak in te grijpen met gebruikmaking van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium. In de ruimtelijke ordening draait het primair om de afweging of een bepaalde functie ruimtelijk toelaatbaar is te achten, zo ook ten aanzien van een nieuwe supermarkt in het centrum van Pijnacker.

3	
----------	--

Reactie

a	Inspreekster wenst in het pand aan de Kerkweg 11 een praktijk voor remedial teaching te beginnen in combinatie met een winkel in onderwijsmaterialen.
---	---

Beantwoording

a	Aangezien de vigerende bestemming van het pand aan de Kerkweg 11 een winkel (detailhandel) als remedial teaching (dienstverlening) toelaat, is inspreekster veel succes gewenst bij het voortzetten van haar bedrijf of die plek.
---	---

4	
----------	--

Reactie

a	Inspreekster is eigenaar van de panden aan het Emmapark 108 en aan de Oostlaan 9. In beide panden is momenteel detailhandel mogelijk. Inspreekster wenst die mogelijkheid te behouden.
b	Inspreekster heeft vergunning voor de verbouw van het pand aan de Oostlaan 9 ten behoeve van de uitbreiding met een appartement. Zij verzoekt deze mogelijkheid – overeenkomstig de verleende vergunning – in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

a	Zoals in de visieverkenning reeds staat verwoord, is het de bedoeling om de in het centrum van Pijnacker aanwezige detailhandel te concentreren in een kleiner gebied dan waar de detailhandel zich op dit moment bevindt en gevestigd mag zijn. Hiertoe worden in het ontwerpbestemmingsplan ongebruikte detailhandelsbestemmingen niet langer bestendig. Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, staat het inspreekster vrij haar pand voor detailhandel aan te wenden.
b	Na overleg met inspreekster over de termijn waarop zij van de haar verleende vergunning gebruik gaat maken, ligt het in de rede deze mogelijkheid juridisch te vertalen naar de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

5	
----------	--

Reactie

a	<p>Inspreker is eigenaar van het pand aan de Oostlaan 12 alwaar momenteel een filiaal van Zeeman gevestigd is. Samen met de eigenaar van een aangrenzend pand/perceel wil inspreker de mogelijkheden verkennen om de bebouwing ter plaatse te slopen en iets nieuws te realiseren in de vorm van startersappartementen met op de begane grond een commerciële invulling (horeca, detailhandel, dienstverlening).</p>
----------	--

Beantwoording

a	<p>Zoals in de visieverkenning reeds staat verwoord, is het de bedoeling om de in het centrum van Pijnacker aanwezige detailhandel te concentreren in een kleiner gebied dan nu het geval is. Van detailhandel op de begane grond kan bij nieuwbouw derhalve geen sprake zijn. Het overleg dat met inspreker wordt gevoerd over de mogelijkheden zijn eigen perceel en dat van een buur te herontwikkelen is nog niet afgerond. Ten behoeve van een eventuele herontwikkeling van deze locatie zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.</p>
----------	---

6	
----------	--

Reactie

a	<p>Insprekers eerste verzoek betreft het perceel waarop het ouderlijk huis van inspreker staat aan de Emmastraat 1. Hij zou met zijn bedrijf deze locatie graag herontwikkelen en ter plaatse een (kleinschalig) appartementengebouw realiseren met circa 18 (levensloopbestendige) appartementen gericht op senioren. Hiertoe heeft inspreker een eerste schetsontwerp met begeleidende tekst en referentiebeelden in aanvulling op zijn mondelinge verzoek ingediend.</p>
b	<p>Het tweede verzoek van inspreker omvat een bouwplan voor nieuwbouw van het 'stationsgebouw'. Naar aanleiding van een gesprek met inspreker is van hem een schriftelijk verzoek ontvangen, vergezeld van tekeningen voor het voorlopige ontwerp van het gebouw, een voorlopig ontwerp voor de fietsparkeervoorzieningen alsmede de correspondentie over een eerder gedaan principeverzoek uit 2012.</p>

Beantwoording

a	<p>Zoals reeds in de uitnodigingen bij de visieverkenning is verwoord, behoort herontwikkeling in veel gevallen in beginsel tot de mogelijkheden. Niet ingezien wordt waarom dat ook niet voor het perceel Emmastraat 1 zou kunnen gelden. Ook voor dit initiatief geldt dat het overleg dat met inspreker wordt gevoerd over de herontwikkelingsmogelijkheden nog niet is afgerond. Ten behoeve van een eventuele herontwikkeling van deze locatie zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.</p>
b	<p>De nieuwbouw van het 'stationsgebouw' kan pas plaatsvinden wanneer met inspreker overeenstemming is bereikt over de verplaatsing van de bestaande fietsparkeervoorzieningen en de afspraken daaromtrent zijn vastgelegd in een overeenkomst. Er is echter nog geen overeenstemming bereikt. Zolang die</p>

	overeenstemming niet is bereikt en vastgelegd, zal het bouwplan van inspreker niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen worden, maar in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.
--	--

3.2 'Babbelbox'

Om mensen laagdrempelig de mogelijkheid te bieden hun mening over het centrum en de visieverkenning te geven, is gedurende twee weken de zogeheten 'babbelbox', bekend van en vergelijkbaar met de gelijknamige rubriek uit het inmiddels gestopte televisieprogramma *Man bijt hond*, neergezet in zowel Ackershof 1 als Ackershof 2. Helaas heeft de inzet van dit nieuwe medium niet geleid tot serieuze reacties. De foto's en filmpjes die door de babbelbox zijn geregistreerd zullen voor de raadfracties via de Griffie beschikbaar gesteld worden.

3.3 Reacties inventarisatiekaart

Alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld en als (voor)ontwerp ter inzage wordt gelegd, dienen alle functies en alle bebouwing geïnventariseerd te worden. Die inventarisatie leidt tot een zogenoemde inventarisatiekaart. Dat zegt dus nog niets over de bestemmingen, waarin het toelaatbaar gebruik wordt geregeld en ook niet over de bouwmogelijkheden op het desbetreffende perceel, die geregeld worden in de bij de bestemming behorende bouwregels. De inventarisatie geeft slechts weer wat ter plaatse aan functies en bebouwing op een bepaald moment is aangetroffen. De inventarisatiekaart is ter inzage gelegd met als doel eigenaren en gebruikers in de gelegenheid te stellen het gemeentebestuur te wijzen op vergissingen en onvolkomenheden. Op die manier is geprobeerd om samen met belanghebbenden ('in contact') de basis te leggen voor een zo correct mogelijk vertrekpunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De uiterlijke verschijningsvorm van de inventarisatiekaart, die lijkt op de bestemmingsplanverbeelding, heeft bij sommigen mogelijk tot verwarring geleid. In het onderstaande overzicht worden uitsluitend de reacties op de inventarisatiekaart behandeld voor zover die niet reeds aan de orde zijn gekomen bij de behandeling van de inspraakreacties in paragraaf 2.1.


1	
----------	---

Reactie

a	Inspreker is eigenaar van het pand/perceel aan de Westlaan 2 / Noordweg 1-B. Hij merkt op dat de panden op de inventarisatiekaart geel ingekleurd zijn, hetgeen betekent dat deze panden in gebruik zijn als woning. Dat is echter niet juist; de begane grond en de etages hebben een verschillend gebruik.
---	--

Beantwoording

a	Uit de inventarisatie is gebleken dat delen van de panden van inspreker inderdaad niet uitsluitend ten behoeve van wonen in gebruik zijn. Een voorbeeld daarvan is 'Internationale supermarkt Polat'. De inventarisatiekaart geeft in dergelijke gevallen aan dat op de verdieping gewoond wordt. De inventarisatie zegt echter nog lang niet alles over de bestemming die het pand/perceel krijgt in het nieuwe bestemmingsplan. Indien inspreker bij controle van het ontwerpbestemmingsplan desalniettemin van mening blijft dat het feitelijke gebruik niet past binnen de bestemming die in het nieuwe bestemmingsplan wordt toegekend aan het pand/perceel, dan wordt hem verzocht de gemeente daar op te wijzen.
---	---

2	
----------	---

--	--

Reactie

a	Inspreker wijst op een verschil tussen hetgeen is geïnventariseerd en wat er in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Op de inventarisatiekaart staan alle hoeken/inhammen van het bebouwingsblok aan de Westlaan 1 t/m 27 ingetekend, terwijl het vigerende bestemmingsplan rechte grenzen van het bouwvlak aan de voor- en achterzijde hanteert.
---	---

Beantwoording

a	Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zal bezien moeten worden of de regeling uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen wordt of dat de grenzen van het bouwvlak de grenzen van de thans aanwezige bebouwing moeten volgen. De inventarisatie geeft overigens uitsluitend datgene weer wat feitelijk aanwezig is, dus in die zin is de inventarisatiekaart niet fout, maar constateert inspreker een verschil dat van invloed kan zijn op de regeling die in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wordt.
---	---

3	
----------	--

Reactie

a	Inspreker geeft aan dat Rabobank eigenaar is van het pand aan het Raadhuisplein waarin tot enige tijd terug het bankkantoor gevestigd was. Inmiddels is Rabobank echter verhuisd naar een pand in Ackershof, dat in de inventarisatie als 'leegstand' is opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.
---	---

Beantwoording

a	De inventarisatie is een momentopname van de in het gebied aanwezige functies en bebouwing. Op het moment van inventarisatie stond het pand waar Rabobank nu gevestigd is leeg. De kwalificatie 'leegstand' is derhalve correct. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zal uiteraard wel rekening worden gehouden met het feit dat Rabobank op de huidige locatie is gevestigd.
---	--

4	
----------	--

Reactie

a	Inspreker wijst erop dat hij op de benedenverdieping en een deel van de 1 ^e etage een huisartspraktijk heeft. Het overige deel van het pand is in gebruik als woning van een derde. Inspreker verzoekt dit aan te passen.
---	--

Beantwoording

a	De inventarisatiekaart is een hulpmiddel bij het opstellen van een bestemmingsplan. De fout waarop inspreker wijst, wordt onderkend. De reactie wordt gebruikt bij het leggen van een passende bestemming op het perceel.
---	---

5	
----------	--

Reactie

a	Inspreker geeft aan dat de schuren bij de adressen Stationsstraat 15 en 17 niet in gebruik zijn ten behoeve van horeca en detailhandel, zoals de inventarisatiekaart aangeeft. Verzocht wordt daarmee rekening te houden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ter plaatse zijn overigens wel twee bedrijven aan huis gevestigd.
b	Inspreker vraagt aandacht voor de parkeerbehoefte bij een herontwikkeling van de voormalige Rabobank.

Beantwoording

a	Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal met de opmerking van inspreker rekening gehouden worden in de bestemminglegging.
b	Vanzelfsprekend wordt het aspect 'parkeren' beschouwd bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. De herontwikkeling van de voormalige Rabobank maakt deel uit van die beschouwing.

6	
----------	--

Reactie

a	Insprekerster is eigenaresse van de panden Kerkweg 14-16 en heeft te kennen gegeven na te denken over herontwikkeling van deze locatie. Zij wenst de winkelruimten samen te voegen en daarboven appartementen te realiseren.
---	--

Beantwoording

a	Zoals in de visieverkenning reeds staat verwoord, is het de bedoeling om de in het centrum van Pijnacker aanwezige detailhandel te concentreren in een kleiner gebied dan nu het geval is. Van detailhandel op de begane grond kan bij nieuwbouw derhalve geen sprake zijn. Ten behoeve van een eventuele herontwikkeling van deze locatie zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.
---	---

4. VERVOLGPCEDURE

Bij dit verlag van de ruimtelijke dialoog met betrekking tot de visieverkenning hoort ook een Nota van uitgangspunten, die aan de gemeenteraad aangeboden wordt. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de daarin verwoorde uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Tegen de beantwoording van reacties op de visieverkenning of tegen de Nota van uitgangspunten is geen bezwaar of beroep mogelijk. Nadat de gemeenteraad zich over de uitgangspunten heeft uitgesproken, wordt een ontwerpbestemmingsplan aan de raad voorgelegd. Indien de raad met het ontwerpbestemmingsplan akkoord is, zal het ter inzage worden gelegd. Wie het niet eens is met het nieuwe bestemmingsplan moet tijdens de inzagetermijn een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt uiteindelijk – onder afweging van alle ingediende zienswijzen – een besluit over het bestemmingsplan en stelt het plan – al dan niet gewijzigd – vast. Tegen dat besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.