

registratienr. 18INT03655

casenr. BBV18.0147

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

gezien het voorstel van het college van 13 maart 2018;

gelet op artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het feit dat is voldaan aan hetgeen bepaald is in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en dat betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan hebben geadviseerd;

mede gelet op het feit dat dat bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan inspraak is verleend,

Overwegende dat:

de raad op 26 oktober 2017 heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017/2018" met ingang van 9 november 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging bekend is gemaakt in het weekblad Telstar en in de Staatscourant van 8 november 2017;

dat van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze binnen de wettelijke termijn door zes personen gebruik is gemaakt;

dat voorts geen zienswijzen buiten de wettelijke termijn zijn ingediend;

dat de personen, die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze toe te lichten ten overstaan van de raad op 21 januari 2016;

dat een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk is gebleken en deze wijzigingen zijn verwoord in de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;

besluit:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017/2018" inclusief de Staat van wijzigingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp, zoals dat met ingang van 9 november 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen met inachtneming van de wijzigingen daarop, zoals verwoord in de Staat van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017/2018" geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de beoordelingsnotitie m.e.r. vast te stellen;
5. het raadsbesluit na vaststelling onverwijld langs elektronische weg toe te zenden aan gedeputeerde staten en de inspecteur op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
6. de juridische procedure te vervolgen door het besluit omtrent vaststelling overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bekend te maken middels publicatie in de (digitale) Nederlandse Staatscourant en voorts op gebruikelijke wijze en het vastgestelde bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken, waaronder dit besluit, gedurende zes weken ter inzage te leggen;

7. de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte te stellen van de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

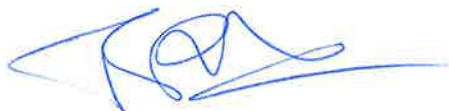
Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 april 2018.

de griffier,

b. a. 

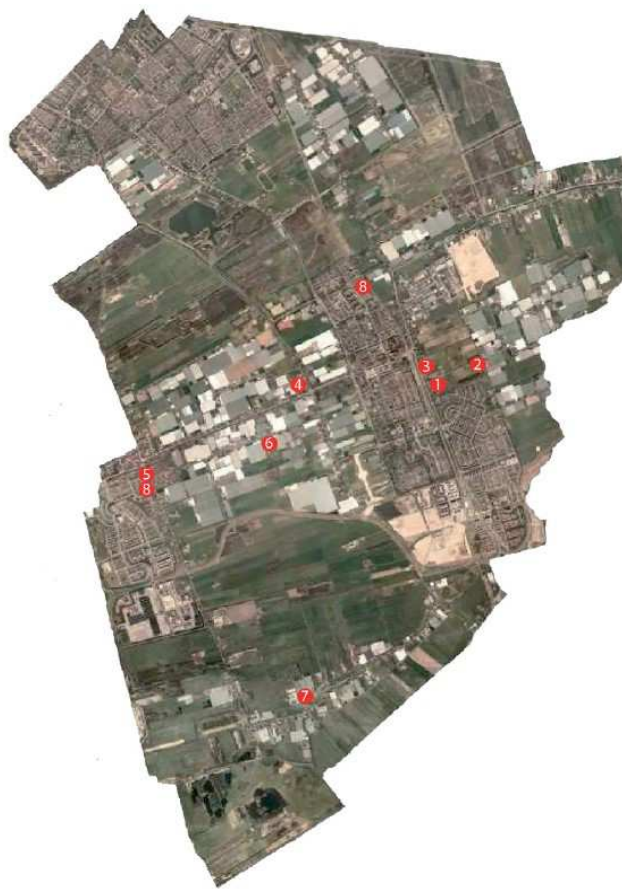
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,



mw. F. Ravestein

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan ‘Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017 / 2018’



Maart 2018



**Afdeling Backoffice Publiekszaken
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch**

INLEIDING

Inhoud van het plan

Om bouwplannen te kunnen realiseren welke niet voldoen aan de criteria voor het nemen van een projectbesluit en die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, maakt de gemeente aanvragen mogelijk door deze op te nemen in een verzamelplan. Op deze wijze wordt er tegemoet gekomen aan diverse initiatiefnemers en individuele burgers. Het bestemmingsplan dient zowel een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, als ook ter reparatie van vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

Het 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017/2018' bestaat uit negen op zichzelf staande locaties en behelst de volgende projecten:

1. Monnikenweg 3A e.o. te Pijnacker:

Woonontwikkeling ;

2. Monnikenweg 15 te Pijnacker:

woonontwikkeling;

3. Klapwijkseweg 41 te Pijnacker:

Woonontwikkeling;

4. Rijskade 1a te Pijnacker:

Uitbreiding van Intratuin;

5. Zuideindseweg 5 te Delfgauw:

bestemmingswijziging naar Wonen;

6. Komkommerweg te Pijnacker:

Verplaatsing van de locatie van een nieuwe (bedrijfs-) ontsluitingsweg;

7. Wilgenweg 70 te Pijnacker:

Bestemmingswijziging naar Wonen;

8. Snippergroen omzetten in een Tuin- of Woonbestemming op 2 locaties, te weten:

a. Oudlaan 35 te Pijnacker

b. Burgemeester Merkusstraat 7 te Delfgauw

Met het nieuwe bestemmingsplan ontstaat de situatie, dat het bestemmingsplan een actueel en correct beeld geeft van de functies en een kader waaraan (toekomstige) aanvragen om omgevingsvergunning kunnen worden getoetst. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Zienswijzen

Op het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak verleend. Hoewel de Wro dat niet verplicht stelt, ziet het gemeentebestuur van Pijnacker-Nootdorp er de meerwaarde van in, omdat in die fase aan eenieder wordt gevraagd mee te denken, wensen te uiten e.d. om te komen tot een zo goed mogelijk bestemmingsplan met een zo groot mogelijk draagvlak. Op die manier wordt ook invulling gegeven aan de door de gemeenteraad gewenste burgerparticipatie.

Na verwerking van alle inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Binnen de wettelijke termijn van zes weken zijn 6 zienswijzen naar voren gebracht. Die zienswijzen zijn in dit document samengevat en voorzien van een beantwoording. Met de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad tevens op de ingediende zienswijzen. Wie het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad kan tegen het besluit in beroep gaan. Aan het eind van deze notitie wordt daarover meer uitleg gegeven.

Nota van beantwoording en de Staat van wijzigingen

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken:

1. Themabeantwoording

Zienswijzen op de woonontwikkeling Monnikenweg 15, met dezelfde strekking zijn geclusterd in 8 thema's. in dit deel staan de thema's aangegeven en de beantwoording van elk thema.

2. Individuele beantwoording:

Elke zienswijze heeft een individuele beantwoording. Elke reclamant heeft een uniek nummer gekregen. Vervolgens is elke zienswijze onderverdeeld in verschillende onderdelen. Hierin wordt een individueel antwoord gegeven of verwezen wordt naar een thema-antwoord. Per zienswijze is ook aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging.

3. Overzicht van de wijzigingen.

In de overzichtstabel zijn alle wijzigingen in de toelichting, regels of verbeelding weergegeven die in het 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017/2018' worden opgenomen.

1. Themabeantwoording

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste vragen die in de verschillende zienswijzen naar voren zijn gekomen inzake het Verzamelplan 2017/2018, in het bijzonder Monnikenweg 15 te Pijnacker. Hieronder treft u de beantwoording van de vragen aan. Elke vraag heeft een thema-antwoord. Bij de individuele beantwoording wordt verwezen naar deze themabeantwoording.

1. Niet (tijdig) op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie:

Reclamanten zijn niet (tijdig) op de hoogte gesteld van de plannen.

Beantwoording:

De aan-/verkoop van de desbetreffende vrije kavels aan de Holenduiflande en het verzoek tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming (zonder extra woning) op het perceel Monnikenweg 15 in het bestemmingsplan van 2014 hebben elkaar gekruist.

Wij hebben reeds in 2015 onderkent dat informatie hierover niet tijdig aan de kavelkopers is verstrekt. Wij hebben ons daarvoor op 9 november 2015 geëxcuseerd. Overigens was er toen nog alleen sprake van een optie. Eerst in 2016 een en ander in een formele grondruil vast gelegd.

De wijzigingsbevoegdheid is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'. Aangezien het verzoek om een nieuwe woning te realiseren pas nadien werd gedaan en de wijzigingsbevoegdheid geen mogelijkheid bood de extra woning te realiseren, is besloten de aanpassing van de ter plaatse geldende bestemming die nodig was om de nieuwe woning mogelijk te maken op te nemen in het voorliggende verzamelplan.

Bij de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is met de eigenaar van het perceel Monnikenweg 15 meermalen overleg gevoerd over een grondruil en herverkaveling van enkele percelen grond in de nabijheid van zijn woning. De eigenaar heeft daarbij de wens geuit op zijn perceel een nieuwe woning te bouwen ter vervanging van de bestaande woning en tevens verzocht aan de overige gronden een woonbestemming toe te kennen. Met die omzetting in een woonbestemming werd het hem wel mogelijk gemaakt op die gronden erfbouw (bijvoorbeeld een schuur) te realiseren, maar niet om een extra woning naast zijn vernieuwde woning te realiseren. De aanleiding voor de (reeds gedane) grondruil is tweeledig. Enerzijds om ruimte te maken voor de ecologische verbinding aan de oostzijde van Ackerswoude (was tuin van initiatiefnemer) en anderzijds om een deel van de Monnikenweg (de verkeersbestemming dus), dat zijn eigendom was, in eigendom van de gemeente te krijgen.

Door deze grondruil is de realisatie van dit deel van Ackerswoude efficiënter geworden en past de eigendomssituatie (openbaar gebied in eigendom van de gemeente) qua bestemming en het feitelijke gebruik.

Onlangs heeft betrokkene de wens geuit op zijn perceel, naast zijn woning, een extra woning te realiseren en dit in een formeel verzoek aan de gemeente voorgelegd. Dat verzoek is stedenbouwkundig beoordeeld. Uitkomst daarvan was dat tegen een extra woning op die locatie stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat.

Vervolgens zijn met initiatiefnemer aanvullende overeenkomsten gesloten.

2. Het verlies van het natuurgebied.

Reactie:

Reclamanten betreuren het verlies van het natuurgebied. Het stuk dat door het dempen van het gedeelte van de vijver zou gaan verdwijnen is een belangrijke broedplaats voor zwanen en andere watervogels en een recreatieplek waar veel mensen gebruik van maken.

Beantwoording:

De ruimtelijke essentiële kaart geeft inzicht in de voor de woonwijk Ackerswoude belangrijkste structuren (water, groen, wegen). Die ruimtelijke structuren blijven, ook na het realiseren van de woning, intact en staan de in de ruimtelijke essentiële kaart opgenomen beginselen en de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie niet in de weg.

Naast het perceel aan de Monnikenweg zal een ecologische verbinding met struinpadij (voetgangers) worden aangelegd. Daardoor is het mogelijk om te voet een rondje rondom de plas te lopen. Met het realiseren van de ecologische zone ten oosten van het perceel van initiatiefnemer wordt tevens voorzien in voldoende waterberging.

Daarnaast blijft er riet, waar de watervogels in kunnen broeden en verblijven.

3. Het opnemen van een bouwvlak voor 1 woning.

Reactie:

Reclamant is het er niet mee eens dat er voor het perceel Monnikenweg 15 een woon- en waterbestemming ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid, met een bouwvlak voor 1 woning wordt opgenomen.

Beantwoording:

Vooropgesteld moet worden dat tegen het toestaan van een woning op deze locatie geen bezwaren bestaan, aangezien deze woning zich stedenbouwkundig uitstekend voegt in het ritme en karakter van het lint en past bij de woningen die in Ackerswoude gerealiseerd worden. Ons inziens ontbreken er stedenbouwkundige en planologische redenen om aan het verzoek geen medewerking te verlenen. De ruimtelijke essentiële kaart geeft inzicht in de voor de woonwijk Ackerswoude belangrijkste structuren (water, groen, wegen). Die ruimtelijke structuren blijven, ook na het realiseren van de woning, intact en de in de ruimtelijke essentiële kaart opgenomen beginselen staan de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie niet in de weg.

4. Het behoud van de rietplas.

Reactie

Reclamanten geven aan dat de mooie rietplas dient te blijven zoals die nu is. Dit is een mooi stukje natuur waar nu nog iedereen van kan genieten vanaf de Monnikenweg. Daarnaast heeft dit uniek stukje groen en de uitstraling ze overtuigd om in Ackerswoude te komen wonen. Naast de belofte die destijds is gedaan, dat de plas zou blijven zoals deze is, zou het afbraak doen aan de uitstraling van Ackerswoude

Beantwoording:

Aan de oostzijde van de waterpartij, tussen de Monnikenweg en de Holenduiflandse komt een langzaamverkeersverbinding in de vorm van een struinpadij. Daardoor is het mogelijk om te voet een rondje rondom de plas te lopen. Door deze verbinding aan te leggen, ontstaat er de mogelijkheid om vanuit het oosten over de waterpartij te kijken en te genieten van het uitzicht.

Het zicht vanaf het huidige uitzichtpunt (bankje) aan de Monnikenweg wordt door de komst van de kavel aan de oostzijde wat beperkt. Dit bankje kan wat richting de toegangsweg naar 'het eiland' worden verplaatst, zodat het uitzicht blijft bestaan. De passant kan dan genieten

van het uitzicht en de rustige plek. Daarnaast blijft er riet, waar de watervogels in kunnen broeden en verblijven. Het 'wijdse uitzicht' als ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving van reclamanten moet wel gerelativeerd worden, omdat aan de andere kant van de Monnikenweg een woonwijk wordt gerealiseerd die dat uitzicht beperkt. De nieuw te realiseren woning past goed bij de geleding van de rand van het water. Voor de overzijde van de Monnikenweg staan woningen in de planning volgens het dorps landelijk karakter van Ackerswoude. Hier mogen de woningen die niet gestapeld worden maximaal 13m hoog zijn en gestapelde woningen maximaal 16m hoog zijn.

De door reclamanten aangehaalde waarden en belangen worden door het realiseren van een woning op deze locatie niet in onevenredige mate aangetast.

Ook is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid op deze plaats beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt dat de woning zich voegt in het ritme van het lint, past binnen de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk als geheel en geen onevenredige afbreuk doet aan overige relevante belangen. De ruimtelijk essentie kaart geeft inzicht in de voor de woonwijk Ackerswoude belangrijkste structuren (water, groen, wegen).

5. De grondruil voor de ecologische verbinding.

Reactie

Reclamanten vragen zich af wat de reden van de grondruil is. De ruil zou toch alleen plaatsvinden als er een fietspad zou komen?

Reclamanten merken daarnaast op dat het stuk wat de bewoners van de Monnikenweg 15 inleveren kleiner is dan wat ze ervoor terugkrijgen en vragen zich af of er sprake is van een eerlijke ruil?

Beantwoording:

Bij de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is met de eigenaar van het perceel Monnikenweg 15 meermalen overleg gevoerd over een grondruil en herverkaveling van enkele percelen grond in de nabijheid van zijn woning. De eigenaar heeft daarbij de wens geuit op zijn perceel een nieuwe woning te bouwen ter vervanging van de bestaande woning en tevens verzocht aan de overige gronden een woonbestemming toe te kennen. Met die omzetting in een woonbestemming werd het hem wel mogelijk gemaakt op die gronden erfbouw (bijvoorbeeld een schuur) te realiseren, maar niet om een extra woning naast zijn vernieuwde woning te realiseren.

De aanleiding voor de (reeds gedane) grondruil is tweeledig. Enerzijds om ruimte te maken voor de ecologische verbinding aan de oostzijde van Ackerswoude (was tuin van initiatiefnemer) en anderzijds om een deel van de Monnikenweg (de verkeersbestemming dus), dat zijn eigendom was, in eigendom van de gemeente te krijgen.

Door deze grondruil is de realisatie van dit deel van Ackerswoude efficiënter geworden en past de eigendomssituatie (openbaar gebied in eigendom van de gemeente) bij de bestemming en het feitelijke gebruik.

De hoofreden van de ruil is de aanleg van een ecologische verbinding aan de oostzijde van het perceel. De verbinding moet 10 meter zijn. De ecologische verbinding zoals nu uitgewerkt bestaat uit een landgedeelte en een natuurvriendelijke oever (nat/dras).

Het klopt dat in de eerste plannen een fietspad door de ecologische verbinding is getekend. In de uitwerking is gebleken dat de ruimte te beperkt is om een volledig fietspad (van ca. 3,50 meter) te realiseren. Hier is een heroverweging over gemaakt. De aanleiding van de ecologische zone blijft.

Het is niet juist dat het stuk dat de bewoners van de Monnikenweg 15 inleveren kleiner zou zijn dan wat ze ervoor terug krijgen, de gebieden zijn qua oppervlakte gelijk.

6. Bewust 2 woningen gevraagd om 1 woning te kunnen realiseren.

Reactie:

Het is reclamanten niet duidelijk waarom de gemeente in eerste instantie twee woningen mogelijk wilde maken op het perceel. In het voorontwerp is om twee woningen gevraagd. Uit de toelichting blijkt dat de gemeente een vrijstaande woning het beste vindt passen binnen de bebouwingsstructuur. Reclamanten hebben het gevoel dat er bewust om twee woningen is gevraagd om vervolgens de omwonenden tegemoet te komen met één woning met 2 bouwlagen.

Beantwoording:

De eigenaar van het perceel Monnikenweg 15 heeft wel degelijk een aanvraag ingediend voor het realiseren van twee woningen met drie bouwlagen op het perceel Monnikenweg 15. Tijdens de procedure van de inspraak, zijn hier veel bezwaren tegen binnen gekomen. Hierop zijn tussen initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de gemeente diverse malen gesprekken gevoerd, die hebben geleid tot een compromis. Nadere overweging heeft - mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie - ertoe geleid dat slechts één woning met twee bouwlagen op deze locatie aanvaardbaar en realiseerbaar wordt geacht.

7. Is er een alternatief is voor het compenseren van de grond.

Reactie:

Reclamanten vragen zich af of er een alternatief is voor het compenseren van de grond. Wellicht is het mogelijk een optie om door middel van een financiële compensatie te voorkomen dat een deel van de plas gedempt wordt. Kan deze compensatie op een alternatieve manier gebeuren die niet tegen de belangen van anderen indruist, namelijk financieel of middels het toekennen een kavel elders.

Beantwoording:

Er wordt geen kavel gerealiseerd in de plas, maar het gaat slechts over het dempen van een klein gedeelte. De demping van dit kleine gedeelte van de plas/groen betekent geen substantiële verandering. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid op deze plaats is beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt dat de woning zich voegt in het ritme van het lint, past binnen de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk als geheel en geen onevenredige afbreuk doet aan overige relevante belangen. De belangen van reclamanten worden door het realiseren van een woning op deze locatie niet in onevenredige mate aangetast. Vanuit welstand zijn er geen eisen opgelegd voor de architectuur. Er is bij ontwikkeling van de woonwijk Ackerswoude wel een inspiratiedocument opgesteld, waarbij de 'look & feel' van een landelijk woonmilieu in beeldtaal wordt beschreven. Dit document zal verstrekt worden aan de architect als inspiratie voor de architectuur.

Ook hebben wij met de eigenaar van Monnikenweg 15 de mogelijkheden verkent van het creëren van een bouwkaal aan de overkant van de Monnikenweg, door het hierbij betrekken van en daar gelegen strook groen. Door de vormgeving en maatgeving van het aldus verkregen perceel moeten wij echter constateren dat dit geen te overwegen optie is.

1. XXXXX

Samenvatting zienswijzen:

Reactie:

a. Reclamante maakt bezwaar tegen de plannen van Monnikenweg 15 om een gedeelte van het meer te dempen. Zij is, als nieuwe bewoner van de Holenduiflande, niet op de hoogte gesteld van de plannen.

Beantwoording:

Zie Thema 1. Niet (tijdig) op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie:

b. Reclamante betreurt het verlies van het natuurgebied. Het stuk dat door het dempen van het gedeelte van de vijver zou gaan verdwijnen is volgens haar een belangrijke broedplaats voor zwanen en andere watervogels en een recreatieplek waar veel mensen gebruik van maken.

Beantwoording:

Zie Thema 2. Het verlies van het natuurgebied.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. XXXXX

Samenvatting zienswijzen:

Reactie:

a. Reclamant is het er niet mee eens dat er voor het perceel Monnikenweg 15 een woon- en waterbestemming ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid, met een bouwvlak voor 1 woning wordt opgenomen.

Beantwoording:

Zie Thema 3. Het opnemen van een bouwvlak voor 1 woning.

Reactie:

b. De mooie rietplas dient te blijven zoals die nu is. Dit is een mooi stukje natuur waar nu nog iedereen van kan genieten vanaf de Monnikenweg. Daarnaast geeft hij aan dat dit uniek stukje groen en de uitstraling hem heeft overtuigd om in Ackerswoude te komen wonen met zijn gezin. Naast de belofte die destijds is gedaan, dat de plas zou blijven zoals deze is, zou het afbreuk doen aan de uitstraling van Ackerwoude

Beantwoording:

Zie Thema 4. Het behoud van de rietplas.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. XXXXX

Samenvatting zienswijzen:

Reactie:

a. Reclamanten schetsen de voorgeschiedenis waarbij zij hun ongenoegen uiten over het gebrek aan communicatie over het perceel Monnikenweg 15.

Beantwoording:

Zie Thema 1. Niet (tijdig) op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie:

b. Er is nu een verbrede watergang te zien. Op de laatste bijeenkomst stond nog een baggerpad/ecologisch pad ingetekend. Wat is nu de reden van de ruil? De ruil zou immers alleen plaatsvinden als er een fietspad zou komen?

Indieners van de zienswijzen merken op dat het stuk wat de bewoners van de Monnikenweg 15 inleveren kleiner is dan wat ze ervoor terugkrijgen en vragen zich af of er sprake is van een eerlijke ruil?

Zij merken op dat het zicht op de Holenduiflande veel wordt gebruikt bij advertenties. Door de bouw van de woning gaat het 'gezicht' van Ackerswoude verloren. Ook het uitzicht van indieners gaat verloren. Ackerswoude is verkocht met de slogan "woonwensen worden waarheid" met daarbij de foto die genomen is vanaf de plek waar men nu een huis zou willen bouwen. Dit beeld is misleidend.

Beantwoording:

Zie Thema 5. De grondruil voor de ecologische verbinding.

Reactie:

c. Geageerd wordt tegen het gevolgde communicatieproces op het voorontwerpbestemmingsplan. Indieners geven aan een inspraakreactie te hebben ingediend, maar dat zij vervolgens niets meer gehoord hebben. In een later stadium hebben zij alsnog een beantwoording op hun zienswijze gekregen. In de beantwoording staat aangegeven dat de aan/verkoop van de desbetreffende kavels en het verzoek tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming (zonder extra woning) in het vigerende bestemmingsplan, elkaar hebben gekruist.

Indieners van de zienswijzen merken op dat de gemeente de kopers van de kavels alsnog op de hoogte moeten stellen. Door dat na te laten, is sprake van bewust achterhouden van informatie.

Beantwoording:

Bij een voorontwerp bestemmingsplan bestaat hiervoor geen vaste procedure. Bij een ontwerp bestemmingsplan wel met bijvoorbeeld de instelling van een hoorzitting. Het verdient aanbeveling hiervoor in de toekomst bij een voorontwerp bestemmingsplan ook vaste afspraken te maken.

Niet kan gesteld worden dat zij daardoor benadeeld zijn.

Reactie:

d. Reclamanten vragen zich af of er een alternatief is voor het compenseren van de grond. Wellicht is het mogelijk een optie om door middel van een financiële compensatie te voorkomen dat een deel van de plas gedempt wordt.

Beantwoording:

Zie Thema 7. Is er een alternatief is voor het compenseren van de grond.

Reactie:

e. daarnaast geven reclamanten aan dat als zij eerder op de hoogte waren van de plannen zij wellicht een ander keuze hadden gemaakt. Nu gaat een deel van hun uitzicht verloren.

Beantwoording:

Zie Tema 4. Het behoud van de rietplas.

Reactie:

f. Het is niet duidelijk waarom de gemeente in eerste instantie twee woningen mogelijk wilde maken op het perceel. In het voorontwerp is om twee woningen gevraagd. Uit de toelichting blijkt dat de gemeente een vrijstaande woning het beste vindt passen binnen de bebouwingsstructuur.

Reclamanten hebben het gevoel dat er bewust om twee woningen is gevraagd om vervolgens de omwonenden tegemoet te komen met één woning met 2 bouwlagen.

Beantwoording:

Zie Thema 6. Bewust 2 woningen gevraagd om 1 woning te kunnen realiseren.

Reactie:

g. De ecologische gevolgen moeten in beeld gebracht worden. Dit mag niet doorgeschoven worden naar de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Beantwoording:

In het kader van dit bestemmingplan is bezien of het aspect ecologie het realiseren van nieuwe woonbebouwing op deze locatie in beginsel in de weg staat. Dat bleek niet het geval. Dit neemt niet weg dat bij het tot uitvoer brengen van een verleende omgevingsvergunning de zorgplicht voor ecologische waarden overeenkomstig de Natuurbeschermingswet in acht genomen moet worden. Hiermee is de bescherming van ecologische waarden zowel nu als in de toekomst verzekerd.

Reactie:

h. De begrenzing van het dubbelbestemmingsvlak 'Ecologie' is onlogisch. Deze valt samen met de kadastrale grens. Deze kan niet zonder meer bepalend zijn. Zeker omdat het stukje natuur zich over de kadastrale grens uitstrekt.

Beantwoording:

Het is correct dat sommige bestemmingen zich uitstrekken over meerdere kadastrale percelen en dat de eigendomssituatie met name wanneer het gaat om de waarden van de bestemmingen daarbij niet van belang is. Ook de begrenzing van het dubbelbestemmingsvlak ecologie zal perse kunnen samenvallen met een kadastrale grens. Echter het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan beperkt zich tot deze locatie.

Reactie:

i. Reclamanten verzoeken het verzamelplan niet in procedure te brengen. Indien het verzamelplan toch in procedure wordt gebracht, vragen zij om op een ander manier aan hun belangen tegemoet te komen. Verzocht wordt om dit als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels. Dat is nodig om de ruimtelijke aanvaardbaarheid goed te borgen. De gemeente is immers geen eigenaar van de gronden.

Beantwoording:

De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid op deze plaats is beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt dat de woning zich voegt in het ritme van het lint, past binnen de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk als geheel en geen onevenredige afbreuk doet aan overige relevante belangen. De belangen van reclamanten worden door het realiseren van een woning op deze locatie niet in onevenredige mate aangetast. Vanuit welstand zijn er geen eisen opgelegd voor de architectuur. Er is bij ontwikkeling van de woonwijk Ackerswoude wel een inspiratiedocument opgesteld, waarbij de 'look & feel' van een landelijk woonmilieu in beeldtaal wordt beschreven. Dit document zal verstrekt worden aan de architect als inspiratie voor de architectuur.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4. XXXXX

Samenvatting zienswijzen:

Reactie:

a. De met het bestemmingsplan beoogde doelstelling wordt niet bereikt middels de bouw van een woning, die ten koste gaat van de natuurplas. In de Telstar is aangegeven dat het bestemmingsplan

enerzijds een aantal ontwikkelingen mogelijk maakt. Anderzijds dient het bestemmingsplan als reparatie van vigerende ruimtelijke plannen. Reclamanten vragen zich af of hier sprake is van het mogelijk maken van een ontwikkeling en welke dit dan is?

Beantwoording:

Voor het perceel aan de Monnikenweg 15 gaat het om een ontwikkeling. De eigenaar van het perceel heeft de wens geuit op zijn perceel, naast zijn woning, een extra woning te realiseren. Dit verzoek is stedenbouwkundig beoordeeld. Uitkomst daarvan was dat tegen een extra woning op die locatie stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat. Vervolgens zijn met initiatiefnemer aanvullende overeenkomsten gesloten.

Reactie:

b. De bouw van de woning is mogelijk gemaakt doordat grondruil zou hebben plaatsgevonden om aan de andere zijde van de woning een fietspad mogelijk te maken. Indieners zienswijzen kunnen zich voorstellen dat hier, zonder de bouw van een woning, sprake is van reparatie van het vigerende bestemmingsplan. Bij indieners is niet bekend dat er een fietspad komt, waardoor de noodzaak van de grondruil is komen te vervallen.

Beantwoording:

Zie Thema 5. De grondruil voor de ecologische verbinding.

Reactie:

c. Het doel van het voorliggende plan is de bestemmingsregeling voor de genoemde locatie aan te passen aan de gewenste situatie. Indieners zienswijzen vragen zich af van welke gewenste situatie hier sprake is? De bouw van de woning is alleen wenselijk voor de eigenaar van de kavel. Zij vragen zich af in hoeverre het algemeen belang hier zorgvuldig wordt afgewogen?

Beantwoording:

De eigenaar van het perceel Monnikenweg 15 heeft de wens geuit op zijn perceel, naast zijn woning, een extra woning te realiseren en dit in een formeel verzoek aan de gemeente voorgelegd. Dat verzoek is stedenbouwkundig beoordeeld. Uitkomst daarvan was dat tegen een extra woning op die locatie stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat. Vervolgens zijn met initiatiefnemer aanvullende overeenkomsten gesloten.

De door reclamanten aangehaalde waarden en belangen worden door het realiseren van een woning op deze locatie niet in onevenredige mate aangetast.

De ruimtelijke essentiële kaart geeft inzicht in de voor de woonwijk Ackerswoude belangrijkste structuren (water, groen, wegen). Die ruimtelijke structuren blijven, ook na het realiseren van de woning, intact en staan de in de ruimtelijke essentiële kaart opgenomen beginselen voor de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie niet in de weg.

Reactie:

d. Het vrij uitzicht over de plas verdwijnt. De bouw van de woning tast het groene deel van het gebied aan. Was het niet juist de bedoeling om meer water en groen aan te leggen om de kwaliteit van Ackerswoude te borgen?

Beantwoording:

Zie Thema 4. Het behoud van de rietplas.

Reactie:

e. Kavels B zijn verkocht op grond van 'natuurplas blijft zoals hij is' met vrij uitzicht (m.u.v. de 2 locaties waarop al woningen stonden). Bij de aankoop van de woningen is nooit sprake geweest van een demping van de plas. Door de gemeente is aangegeven dat dit deel van de plas niet zou wijzigen. Aan de hand hiervan heeft de verkaveling plaatsgevonden. Achteraf is gebleken dat de gemeente hiervan tijdens de verkaveling op de hoogte was maar dit nooit heeft gecommuniceerd. De

gemeente is onvolledig geweest in haar communicatie. Pas in november 2015 is er nadere uitleg gekomen over het destijds gewijzigde bestemmingsplan.

Het bevreemdt reclamanten dat er een grondruil heeft plaatsgevonden zonder dat zij hierover vooraf geïnformeerd worden. Bij de aankoop is wel nadruk door de gemeente gelegd op de organiserende principes, essentiekaart en het kavelpaspoort. Verwacht mag worden dat de gemeente dezelfde principes hanteert omtrent de bouw van een extra woning.

Beantwoording:

Zie Thema 1. Niet (tijdig) op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie:

f. De wijziging t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017-2018’ is optisch. De wens vanuit de eigenaar was om twee woningen te bouwen. Nadere overweging heeft ertoe geleid dat slechts één woning gebouwd mag worden. De indieners van de zienswijzen zijn er van overtuigd dat er bewust is overvraagd om vervolgens concessies te kunnen doen. Sterker nog de bouw van twee woningen is niet eens mogelijk.

Gelet op het algemeen belang en de omstandigheden waaronder de kavels zijn verkocht is zelfs de bouw van één woning niet gerechtvaardigd.

De kenmerken van de Monnikenweg, die van oorsprong een tuindersweg is, moeten behouden blijven.

Reclamanten vragen zich af hoe het mogelijk is dat het persoonlijk belang prevaleert boven het algemeen belang. Zeker gezien de inspraakreacties die tegen het voorontwerp zijn ingediend.

Beantwoording:

Zie Thema 6. Bewust 2 woningen gevraagd om 1 woning te kunnen realiseren

Reactie:

g. De uitruil van grond – water en de onderliggende afspraken met de bewoner van Monnikenweg 15 zijn niet helder. Reclamanten geven aan niet op de hoogte te zijn van de gemaakte afspraken. Zij verzoeken de gemeente inzage te geven in de relevante stukken.

Beantwoording:

Zie Thema 5. De grondruil voor de ecologische verbinding.

Als u inzage wilt over de relevante stukken dan kunt daartoe een verzoek indienen in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur. Dit is een aparte procedure. Hiervoor dient u een Wob-verzoek in bij gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de gemeente.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. XXXXX

Samenvatting zienswijzen:

Reactie:

Reclamant is het er niet mee eens dat er voor het perceel Monnikenweg 15 een woon- en waterbestemming ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid, met een bouwvlak voor 1 woning wordt opgenomen. De bestemming moet “water” blijven.

Reclamant werd als eerste uitgeloot tijdens de verkaveling van “Kavels B” en heeft zijn kavel bewust gesitueerd aan het breedste deel van de vijver. Als burger vindt hij dat hij ervan mag uitgaan dat water een blijvende bestemming heeft. Dit is ook een uitgangspunt dat stedenbouwkundigen volgen:

water is blijvende ruimte. Bovendien heeft hij bij herhaling de gemeente gevraagd of er bouwplannen waren tegenover zijn kavel, waarop zij telkens ontkennend antwoordde. Als hij zou hebben geweten dat er een kavel overwogen werd dan zou hij zijn eigen kavel anders gesitueerd hebben. De situatie is nu niet meer aanpasbaar.

Beantwoording:

Zie Thema 1. Niet (tijdig) op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie:

De gemeente heeft de plannen over de verkaveling niet eerder geopenbaard, niet schriftelijk, mondeling of in een tekening. En dat terwijl de gemeente zelf de kavel al plande, ruim voordat de “Kavels B” in Ackerswoude op de markt kwamen. Dit kan hij bewijzen: de gemeente publiceerde een concept plan voor de kavel op 26-2-2013, ruim voor de verkaveling van “Ackerswoude kavels B” dus, wat immers pas vanaf juni 2013 publiekelijk bekend werd. Dit concept plan werd definitief op 6-5-2013. Toch zweeg de gemeente hierover, zelfs bij gerichte navraag. Het vertrouwensbeginsel is hiermee geschonden.

Beantwoording:

Hierboven hebben wij aangegeven dat de aan-/verkoop van de desbetreffende vrije kavels aan de Holenduiflande en het verzoek tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming (zonder extra woning) op het perceel Monnikenweg 15 in het bestemmingsplan van 2014 elkaar hebben gekruist.

Alvorens de gemeenteraad echter dit bestemmingsplan vaststelt, verplicht de Wet ruimtelijke ordening de gemeente tot het bieden van de gelegenheid een zienswijze naar voren te brengen. In aanvulling daarop heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp besloten, hoewel dat wettelijk niet verplicht is, inspraak te verlenen op het voorontwerp bestemmingsplan. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is daarmee met voldoende rechtszekerheid omgeven en dat besluit wordt daarmee voldoende zorgvuldig voorbereid. Van strijd met de overige algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waaronder het vertrouwensbeginsel) is hier naar onze mening geen sprake.

Reactie:

De gemeente wil met de kavel Kouwenhoven compenseren voor grond die hij inleverde om de aanleg van een fietspad mogelijk te maken. Nu het fietspad er niet komt is de reden voor de compensatie ook weggevallen. Maar zelfs als er een andere reden voor compensatie zou bestaan, dan nog kan deze compensatie op een alternatieve manier gebeuren die niet tegen de belangen van anderen indruist, namelijk financieel of middels het toekennen een kavel elders.

Beantwoording:

Zie Thema 5. De grondruil voor de ecologische verbinding.

Reactie:

Indien de gemeente zou volharden in haar standpunt en de kavel zou aanleggen dan stelt reclamant voor dat het voor die kavel verboden wordt om de oever af te dammen, zoals Kouwenhoven met de oever van zijn eigen tuin wel gedaan heeft. Dit om een zo natuurlijk mogelijk beeld over de waterplas te behouden.

Beantwoording:

De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid op deze plaats is beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt dat de woning zich voegt in het ritme van het lint, past binnen de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk als geheel en geen onevenredige afbreuk doet aan overige relevante belangen. Daarnaast gaat het hier over het dempen van een klein gedeelte van de plas. De demping van dit kleine gedeelte van de plas/groen betekent geen substantiële verandering. De belangen van reclamanten worden door het realiseren van een woning op deze locatie niet in onevenredige mate aangetast. Vanuit welstand zijn er geen eisen opgelegd voor de architectuur. Er is bij ontwikkeling van de woonwijk Ackerswoude wel een inspiratiedocument

opgesteld, waarbij de 'look & feel' van een landelijk woonmilieu in beeldtaal wordt beschreven. Dit document zal verstrekt worden aan de architect als inspiratie voor de architectuur.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. XXXXX

Samenvatting zienswijzen:

Reactie:

a. reclamant exploiteert een dierenartspraktijk en trimsalon buiten het centrum van Pijnacker. In een eerdere procedure heeft het college zich op het standpunt gesteld dat er geen detailhandel mag plaatsvinden buiten het centrum van Pijnacker. Reclamant heeft eerder een weigering ontvangen waarbij geen detailhandel werd toegestaan bij de dierenartspraktijk en trimsalon. Indiener zienswijze verwijst naar de Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp 2040 en de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie. Op grond van die regels behoort ander gebruik dan tuincentrum uitgesloten te worden.

Beantwoording:

Het verzamelplan beoogt een uitbreiding van het bestaande tuincentrum mogelijk te maken. De bebouwing wordt uitgebreid ten behoeve van het horecagedeelte en het magazijn. De uitbreiding vindt plaats op een perceel dat voor de glastuinbouw geen rol van betekenis meer kan spelen. Op grond van zowel het bestemmingsplan “Duurzame Glastuinbouwgebieden” als het “Verzamelplan 2017-2018” is binnen de bestemming “Detailhandel” een tuincentrum toegestaan, met ondersteunende en daaraan ondergeschikte, onzelfstandige horeca met een maximale brutovloeroppervlakte van 600 m². De uitbreiding van de horeca voldoet aan de maximale brutovloeroppervlakte van 600 m². De uitbreiding van het magazijn maakt onderdeel uit van het tuincentrum. Er is geen sprake van een vergelijkbare situatie.

Reactie:

b. Reclamant heeft de indruk dat de feitelijke verkoop op het perceel niet voldoet aan de definitie van tuincentrum. Enige uitbreiding kan dan ook niet worden toegestaan.

Beantwoording:

Indien reclamant van mening is dat het huidige gebruik niet past binnen de bestemming dan kunnen zij hiertoe een verzoek om handhaving indienen. De uitbreiding ten behoeve van de onzelfstandige horeca en magazijn past binnen de definitie van het bestemmingsplan.

Reactie:

c. In de planregels moet de mogelijkheid om in de toekomst een dierenarts of trimsalon (of enig daarmee vergelijkbaar gebruik) toe te staan worden uitgesloten.

Beantwoording:

Een dierenartspraktijk en/of een trimsalon valt niet binnen de definitie van een tuincentrum. Het opnemen van een dergelijk verbod is niet aan de orde.

Reactie:

d. Het tuincentrum is gelegen binnen het duurzaam glastuinbouwgebied. Een tuincentrum past hier niet binnen. In het verleden is in hetzelfde gebied geweigerd een dierenarts toe te staan. Reclamant doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel.

Beantwoording:

De ingevolge het bestemmingsplan op het perceel rustende bestemming “Detailhandel” met de nadere aanduiding ‘Tuincentrum’ is onherroepelijk en maakt geen onderdeel uit van onderhavig verzamelplan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de zienswijzen. Hieruit zijn geen wijzigingen voortgekomen. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen en kennelijke vergissingen daar gelaten) opgenomen.

Wijz. Op blz	reactie op	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting			
1 e.v.	Aanpassen IMRO-nummer	Het IMRO-nummer wordt in het vastgestelde plan gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000170108-4001.	Ambtshalve wijziging
	Rijskade 1a	De toelichting wordt aangepast aan de werkelijk voorgenomen hoeveelheid waterberging die de initiatiefnemer realiseert.	Ambtshalve wijziging
	Monnikenweg 3A	in de paragraaf 5.8.2 van de toelichting wordt opgenomen dat voor het wateraspect in de uitgangspunten van het huidige beleid is opgenomen, dat ontwikkelingen dienen te voldoen aan het standstill-beginsel en dat het gebied wordt getoetst aan de provinciale normen voor wateroverlast.	Ambtshalve wijziging
	Zuideindseweg 5 bestemmingswijziging naar Wonen	Bestemmingswijziging naar Wonen, hierdoor wordt op verzoek van het Hoogheemraadschap Delfland de volgende tekst in paragraaf 5.8.2 van de toelichting opgenomen om zo de initiatiefnemer te attenderen op de gevolgen voor waterveiligheid: De bestemming van een deel van het plangebied wijzigt van "Bedrijf" naar "Wonen". Het beschermingsniveau tegen wateroverlast voor wonen is, zoals opgenomen in de provinciale verordening, hoger dan voor bedrijfsterreinen. Voor kleinschalige bestemmingswijzigingen waarvoor een hoger beschermingsniveau zou gelden, wordt het watersysteem niet aangepast. Daarom wordt nadrukkelijk geadviseerd om de praktijksituatie voor zover mogelijk hierop aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het maaiveld ter plekke van de woning voldoende op te hogen.	Ambtshalve wijziging
Regels			
Artikel 1.2		Het IMRO-nummer wordt in het vastgestelde plan gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000170108-4001.	
Verbeelding			
Alle bladen		Het IMRO-nummer wordt in het vastgestelde plan gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000170108-4001.	Ambtshalve wijziging