

**Nota van Beantwoording
Inspraak-en overlegreacties**

**Voorontwerpbestemmingsplan
"Ruimte voor ruimteontwikkelingen
Glastuinbouwgebied Pijnacker-West"
(incl. Staat van wijzigingen)**

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
H.1 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties	pagina 5
H.2 Samenvatting en beantwoording overlegreacties	pagina 24
Bijlagen bij beantwoording	
- Bijlage 1 : Staat van wijzigingen	

Inleiding

Op 14 maart 2018 heeft in de Telstar een themapagina gestaan over het voorontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van inspraak heeft het voorontwerp vanaf donderdag 15 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op diezelfde datum is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn vijf inspraakreacties binnengekomen, alsmede vijf reacties van betrokken andere overheden en overlegpartners. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak-en overlegreacties is verwoord in de voorliggende nota.

Vervolgprocedure op basis van huidige Wet ruimtelijke ordening

De Nota van Beantwoording inspraak-en overlegreacties (hierna: Nota) zal als zodanig worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de Nota kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens de Nota van Beantwoording en het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad aanbieden met het verzoek hiermee in te stemmen en het ontwerp vrij te geven voor zienswijzen. Daarna wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de inspraakreacties zijn verwerkt, alsmede mogelijke ambtshalve wijzigingen. Te aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de ingediende zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan staat, kort gezegd, voor hen die zienswijzen hebben ingediend dan wel tegen bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende Nota een voorlopig standpunt inhoudt én dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Aan de hiernavolgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

H.1 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

1		
	Ontvangen op:	XXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXX
	Betreft:	Toepassing Ruimte-voor-ruimte-regeling

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Algemeen Betrokkene geeft een opsomming van primaire en secundaire doelstellingen van de 'Ruimte voor ruimte regeling'. En stelt dat de ambitie zou moeten zijn om iedere ruimtelijke ontwikkeling bij te laten dragen aan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. En dat een maatschappelijke tegenprestatie dan overbodig is. Betrokkene schetst het gevaar van een maatschappelijke tegenprestatie en stelt dit alternatief als second best. Betrokkene stelt dat de primaire en secundaire doelstellingen slechts zeer ten dele in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden. De inspraakreactie van betrokkene is opgesteld ter verbetering van het voorontwerpbestemmingsplan. Betrokkene citeert een alinea van paragraaf 2.3 en stelt dat : 1. De relatie tussen het glastuinbouwbedrijf en andere locaties aan de Noordeindseweg niet duidelijk is omschreven en een toelichting verdient in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling; 2. Een belangrijke rol is weggelegd voor 'bedrijfswoningen', immers daar wordt driftig mee geschoven. Betrokkene geeft op dit onderdeel de navolgende samenvatting van gelezen stukken: - een niet-gebruikte bestemming bedrijfswoning is feitelijk weg; - een bedrijfswoning moet wel echt nodig zijn (voor 24-uurs-toezicht); - de bedrijfswoning opzet en functie moet bedrijfsgericht zijn; - glastuinbouw bestemmingsplannen weren al jaren bedrijfswoningen i.v.m. belemmering gebiedsontwikkeling; - van bedrijfswoning naar burgerwoning herbestemmen is een Sinterklasvariant; - bedrijfswoning uitruilen met elders heeft geen enkele houdbare grondslag.
b.	Noordeindseweg 48 <i>Tekstuele onvolkomenheden</i> Betrokkene citeert delen uit de Toelichting te weten uit paragraaf 2.2 Huidige ruimtelijke en functionele structuur en paragraaf 2.3 Ontwikkelingen en maakt daarbij een aantal opmerkingen. -Slopen van <u>alle</u> bedrijfsbebouwing is niet aan de orde, want de bedrijfswoning blijft bestaan. -De omzetting van deze bedrijfswoning naar een burgerwoning is een discutabele omzetting. -I.t.t. de tekst is volgens betrokkene sprake van 2 ongebruikte bouw mogelijkheden in het glastuinbouwgebied voor een bedrijfswoning (Kooltuin en Zuideindseweg) en 1 bestaande burgerwoning (Meloestraat). -Tekst omtrent het aantal terug te bouwen woningen is onduidelijk en wekt verwarring. <i>Uitruil onacceptabel</i> In de uitruil van woningen is onevenwichtigheid ontstaan tussen wat partijen leveren en wat ze ervoor terugkrijgen. Onvoldoende duidelijk is waarom deze uitruil tussen locaties acceptabel is. Betrokkene is van mening dat de primaire doelstelling van de RvRr – verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en tegengaan van verrommeling – niet wordt gediend. Het is dan ook niet gepast om deze mee te nemen. Kortom, voorgestelde oplossing is niet acceptabel en ongewenst gegeven de precedentwerking en de onevenredige bevoordeling van de eigenaar in het kader van de RvRr. De RvRr wordt te ver opgerekt en grenzen overschreden. Betrokkene acht 3 woningen op de locatie Noordeindseweg 48 wel passend.
c.	Noordeindseweg achter 46 Opmerkingen van betrokkene: - Waarom is dit perceel in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen en onder de RvR-regeling

	wordt voorzien van een wijzigingsbevoegdheid (van bedrijfsbestemming naar woonbestemming). - Op welke wijze het bestaande kasfundatiebedrijf afbreuk doet aan de Noordeindseweg. - Waarom zou de huidige bedrijfsbestemming moeten worden gewijzigd in een woonbestemming.
d.	Noordeindseweg naast 46 Vragen van betrokkene: - Waarom is dit perceel in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen en onder de Rvr-regeling geschaard? - Op welke wijze doet de huidige bedrijfsopslag afbreuk aan de Noordeindseweg en welke relatie bestaat er tussen de huidige activiteiten en de B&B? - In hoeverre valt de B&B onder de RvRr-regeling? - Welke afspraken zijn met eigenaar gemaakt (wat betekent het bijkopen van rechten).
e.	Zuideindseweg 25 - Locatie bevindt zich niet 'midden in het glastuinbouwgebied' maar in de uiterste zuidwestpunt; - Onduidelijk is waarom deze ontwikkeling onder de RvRr wordt gebracht zoals de titel van het bestemmingsplan suggereert. - Aard en omvang van de herinrichting van het gebied wordt niet gekwantificeerd en de illustratie (afbeelding 2.17) is voor dit doel vrijwel onleesbaar. Betrokkene stelt dat in paragraaf 2.3.2 wordt vermeden om te benoemen dat het een verharding betreft van 4.000 m² grasland en een uitbreiding van de bebouwing met 2.800 m². Dit wordt later in de waterparagraaf wel benoemd. - De Toelichtingstekst suggereert dat de aanvraag voor wat betreft de uitbreiding al is gedaan en meteen is goedgekeurd. Betrokkene vindt dat deze schijn vermeden dient te worden. - Ervan uitgaande dat het plan voor de herinrichting nog niet is besloten, verzoekt betrokkene aan de gemeente om minimaal te toetsen aan het vigerend beleid inzake de duurzaamheidsdoelstellingen. - Omdat het waterbassin op de locatie van de bouwmogelijkheid van een bedrijfswoning is gepland is het onnodig deze bedrijfswoning te compenseren; - Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanleg van een waterbassin op de gronden met de zorgvuldig gekozen bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschaps- en natuurwaarden' mogelijk. Er is sprake van een bestemmingswijziging die niet strookt met de in het verleden gemaakte keuze om langs de Zuideindseweg een ecologische zone in te richten.

Reactie gemeente

a.	Algemeen Onlangs heeft onze raad de 'Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening' vastgesteld (hierna te noemen 'Nota'). Deze Nota is een uitwerking van de gemeentelijke 'Ruimtelijke Structuurvisie' met als achterliggende filosofie dat wij de gelegenheid willen bieden voor initiatieven uit de samenleving. De Nota vormt een integraal beleidskader, dat al het bestaande ruimtelijk beleid op uitvoeringsniveau vervangt en de Structuurvisie handen en voeten geeft. In hoofdstuk 7 zijn door ons 15 uitnodigingen geformuleerd – met beleidsdoelstellingen en normstelling. In het onderstaande worden twee relevante uitnodigingen nader tegen het licht gehouden. <i>Kwaliteitsverbetering door sanering en hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing</i> Wanneer vrijkomende agrarische bebouwing geen agrarische functie meer kan krijgen doet zich de vraag voor hoe deze gebouwen een nieuwe functie kunnen krijgen. Deze problematiek biedt volgens de Nota ook een kans. Het biedt ruimte voor functies die passen bij of een aanvulling zijn op het gebied waar ze zich bevinden. Bovendien kunnen onaantrekkelijke gebouwen worden gesaneerd waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Er wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen sanering door middel van ruimte voor ruimte-regeling en hergebruik. Bij de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling wordt aangegeven dat deze regeling oorspronkelijk een provinciale regeling is, gericht op het slopen van kassen en bedrijfsgebouwen buiten de duurzame glastuinbouwgebieden. Deze kassen zijn als gevolg van hun ligging vaak onvoldoende toekomstbestendig en liggen vaak langs cultuurhistorische linten in het buitengebied. De regeling maakt het mogelijk om voor iedere 5.000 m² kas/ 1.000 m² bedrijfsgebouw een compensatiewoning te bouwen. Bij de toepassing van deze regeling moeten alle bedrijfsgebouwen (m.u.v. de eventuele bedrijfswoning) worden gesloopt. Op die manier wordt het financieel mogelijk om het bedrijf te saneren en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. In Pijnacker-Nootdorp is deze regeling met succes toegepast en de raad geeft aan, dat hij ook in de toekomst met toepassing van deze regeling de mogelijkheid wil blijven bieden voor sanering van de bebouwing.
----	--

	De toepassing van de Ruimte-voor ruimteregeling achten wij in het voorliggende geval voor wat betreft de sanering van het glastuinbouwbedrijf zondermeer toelaatbaar. Voor wat betreft de relatie met andere locaties aan de Noordeindseweg merken wij op dat wij om de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse te completeren, het verder wenselijk achten om ook de bestaande sterk verouderde en van oorsprong agrarische bedrijfsbebouwing naast Noordeindseweg 46 te saneren. <i>Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden - rol bedrijfswoningen</i> In de Nota wordt ook aandacht besteed aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van 'Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden'. Het beleid is daarbij o.a. gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de glastuinbouwconcentratiegebieden. In deze gebieden is ruimte voor de glastuinbouwbedrijven om te ontwikkelen, herstructureren en innoveren. De ruimtelijke kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de gebruikswaarde en ruimtelijke verschijningsvorm ten opzicht van de omgeving. Teneinde deze beleidsdoelstelling te bereiken wordt als normstelling o.a. het stimuleren van het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden genoemd. Het uitplaatsen van de (bedrijfs)woningen (Meloestraat 8) resp. bouwrechten (Kooltuin 1 en Zuideindseweg 25) vanuit het glastuinbouwconcentratiegebied Pijnacker-West achten wij in overeenstemming met dit beleid. Wij zijn hierbij van mening dat geen sprake is van een maatschappelijke tegenprestatie, anders dan dat wij met het oog op een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering een faciliterende rol willen vervullen (opstellen en procedurele begeleiding van het benodigde bestemmingsplan). Hierbij wordt opgemerkt dat ook in het vigerende bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' sprake is van de toepassing van dit gewenste uitplaatsingsprincipe door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van het college. <i>Benaming bestemmingsplan</i> De naam van het bestemmingsplan suggereert ten onrechte dat sprake is van alleen de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit is niet terecht. In het plan is namelijk naast de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling tevens sprake van een uitplaatsing van bouwrechten voor bedrijfswoningen (Kooltuin en Zuideindseweg) en een burgerwoning (Meloestraat) – vanuit het duurzame glastuinbouwgebied Pijnacker-West naar het lint van de Noordeindseweg. Wij zullen dan ook de benaming van het bestemmingsplan wijzigen in 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West 2018'. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'. Verder zal onder paragraaf 4.4 Gemeentelijke beleid, de 'Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening' worden opgenomen.
b.	Noordeindseweg 48 <i>Tekstuele onvolkomenheden</i> Wij stellen vast dat de door betrokkene geciteerde tekst zoals die is opgenomen in de Toelichting (onder 2.3.1) inderdaad op onderdelen niet correct is en aldus aanleiding geeft voor verwarring. Wij zullen deze tekst aanpassen op zodanige wijze dat wordt aangesloten bij de navolgende uitgangspunten: 1. Alle bestaande kassen, bedrijfsbebouwing en andere bouwwerken worden gesloopt in ruil voor 3 compensatiewoningen; 2. Bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning 3. Op de locatie wordt tevens een bouwrecht verleend voor 3 extra burgerwoningen in ruil voor het bouwrecht van 2 bedrijfswoningen (Kooltuin 1 en Zuideindseweg 25) en sloop en uitplaatsing van 1 bestaande burgerwoning (Meloestraat 8) in het duurzame glastuinbouwgebied Pijnacker-West. <i>Uitruil onacceptabel</i> Wij verwijzen om te beginnen naar hetgeen in zijn algemeenheid is opgemerkt onder a. ten aanzien van de beleidslijn die ziet op het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen uit de duurzame

	glastuinbouwgebieden. Daarnaast zijn wij met verwijzing naar paragraaf 2.3 van de Toelichting (Stedenbouwkundige opzet en beoogde Beeldkwaliteit) van mening dat de betreffende woningen in dit geval op een ruimtelijk passende wijze kunnen worden toegevoegd aan de drie ruimte-voor-ruimte-woningen. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om de tekst van de Toelichting onder Hoofdstuk 2 te verbeteren/verduidelijken.
c.	Noordeindseweg achter 46 In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Noordeindseweg 48 is vanuit een breder ruimtelijk perspectief bekeken of er in de directe omgeving kansen liggen voor een optimalisatie van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het lint ter plaatse. Aangezien ook de eigenaar van het kasfundatiebedrijf te kennen heeft gegeven om mogelijk op termijn (komende planperiode van 10 jaar) gebruik te willen maken van de ruimte-voor-ruimteregeling en deze sloop van verouderde bedrijfsbebouwing in lijn is met ons beleid, achten wij het zorgvuldig om op deze deelname te anticiperen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. <i>Motivering</i> Met verwijzing naar de Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp kenmerkt het lint ter plaatse van de Noordeindseweg zich door een landelijk en kleinschalig karakter met plaatselijke doorzichten naar het open en weidse landschap. Met verwijzing naar paragraaf 2.3 van de Toelichting (Stedenbouwkundige opzet en beoogde Beeldkwaliteit), ontstaat met het slopen van de bedrijfsbebouwing van het kasfundatiebedrijf (en de loods naast nr. 46) een zekere openheid, die wij juist als overgang tussen de kern van Delfgauw en anderzijds de openheid van het buitengebied passend vinden. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
d.	Noordeindseweg naast 46 In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Noordeindseweg 48 is vanuit een breder ruimtelijk perspectief bekeken of er in de directe omgeving kansen liggen voor een optimalisatie van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het lint ter plaatse. Ook de eigenaar van de bedrijfsbebouwing naast nr. 46 heeft te kennen gegeven gebruik te willen maken van de ruimte-voor-ruimteregeling. <i>Motivering</i> Met verwijzing naar de Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp kenmerkt het lint ter plaatse van de Noordeindseweg zich door een landelijk en kleinschalig karakter met plaatselijke doorzichten naar het open en weidse landschap. Met verwijzing naar paragraaf 2.3 van de Toelichting (Stedenbouwkundige opzet en beoogde Beeldkwaliteit), ontstaat met het slopen van de bedrijfsbebouwing van het kasfundatiebedrijf en de schuren naast nr. 46 een zekere openheid, die wij juist als overgang tussen enerzijds de kern van Delfgauw en anderzijds de openheid richting het buitengebied passend vinden. <i>B&B-accommodatie</i> De B&B maakt geen onderdeel uit van de RvR-regeling. Wij verwijzen op dit onderdeel naar de 'Ruimtelijke Structuurvisie P/N 2040' (vastgesteld 20-02-2014), waarin wij derden uitnodigen om met voorstellen te komen voor beperkte functiemenging met kleinschalige voorzieningen voor recreatie aan de Noordeindseweg. Het voorliggende initiatief inzake de ontwikkeling van een B&B-accommodatie sluit aan bij dit in de Structuurvisie geformuleerde doel. <i>Afspraken eigenaar</i> Het komt voor dat een eigenaar die gebruik wenst te maken van de mogelijkheden die de RvR-regeling biedt bij de sloop van zijn bedrijfsbebouwing de benodigde oppervlakte voor een volledig woonrecht (bouw van een woning) niet haalt. Wij hebben als gemeente in het kader van de sanering van met name glastuinbouwbedrijven elders in de gemeente (ook in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling) een aantal bouwrechten voor compensatiewoningen beschikbaar. Deze rechten vertegenwoordigen een waarde. In dit geval is met het oog op de gewenste ruimtelijke

	kwaliteitsverbetering aan initiatiefnemer van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing een deel van een dergelijk bouwrecht verkocht. De gemeente kan hierin faciliteren in het kader van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het voorliggende geval is door eigenaar een deelrecht verworven. Op deze manier is voldaan aan de voorwaarden van de ruimte voor ruimteregeling. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
e.	Zuideindseweg 25 Wij stellen vast dat de tekst van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Zuideindseweg 25 aanleiding geeft voor misverstanden. Onvoldoende duidelijk is gemaakt dat er voor wat betreft de ontwikkelingen aan de Zuideindseweg 25 – te weten het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharderen van het terrein en de bouw van een corridor - op 3 november 2017 een omgevingsvergunning is verleend. Deze vergunning is na het verstrijken van de bezwaartermijn inmiddels onherroepelijk geworden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt deze vergunning vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat op een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' de aanleg van een waterbassin mogelijk gemaakt dient te worden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit juridisch vertaald door de bestemming om te zetten van 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' naar 'Agrarisch-Glastuinbouw' met daarinbinnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin'. Gelezen de reactie van betrokkene achten wij deze bestemmingswijziging bij nader inzien te ruim geformuleerd. Wij zijn van mening dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' gehandhaafd kan blijven, en dat het vergunde waterbassin binnen deze bestemming wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat ter plaatse van het vergunde (en gerealiseerde) waterbassin alleen een waterbassin mag worden gerealiseerd. Deze gronden mogen aldus niet worden gebruikt voor andere glastuinbouw-gerelateerde activiteiten en de stroken grond rondom het waterbassin kunnen op deze wijze worden ingericht op een natuurlijke wijze. Nieuw in het voorliggende bestemmingsplan is het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren. Hierbij constateren wij overigens – i.t.t. betrokkene- dat de bovengenoemde nieuwe inrichting de bouw van deze bedrijfswoning niet in de weg staat. De gronden waarop de bouwmogelijkheid van de bedrijfswoning is geprojecteerd zijn nu ingericht als parkeerplaats. Tot slot delen wij de constatering van betrokkene dat de locatie niet is gelegen in het midden maar aan de zuidwestpunt van het glastuinbouwgebied. Dit zal worden gecorrigeerd. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding voor een tweetal wijzigingen. Op een deel van de gronden van de locatie Zuideindseweg 25 zullen wij – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschaps-en natuurwaarden' handhaven, en deze voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Verder zullen wij de tekst van de Toelichting onder Hoofdstuk 2 verbeteren/verduidelijken.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Algemeen

Plannaam wordt gewijzigd in: 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'

Toelichting

Tekst van de Toelichting onder Hoofdstuk 2 zal worden verbeterd, en teneinde de duidelijkheid te vergroten op onderdelen worden uitgebreid.

Opnemen onder paragraaf 4.4 Gemeentelijke beleid, de 'Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening'.

Regels

Tussenvoegen nieuw artikel bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden'

Redactie van deze bestemming overnemen uit het vigerende bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.

Verbeelding - Blad 2

Deel van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' (vgl. BP Duurzame Glastuinbouwgebieden) vervangen door de tot op heden vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' met daarbij ter plaatse van het waterbassin de nieuwe aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.

2		
	Ontvangen op:	XXXXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXXXX
	Betreft:	Zuideindseweg 25

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Algemeen Betrokkene geeft aan te reageren op de ecologie en natuuraspecten van dit voorontwerp, waarbij de beleidsdocumenten 'Lintenvisie' en 'Natuur op de Kaart' (incl. brief KNNV) worden gehanteerd als relevant toetsingskader. Ook acht betrokkene het opmerkelijk dat opnieuw op de toch al bescheiden voornemens wordt afgedongen. <i>Algemene opmerkingen over de Ruimte voor ruimte regeling als beleidsinstrument</i> Betrokkene stelt dat het vertrekpunt van de Ruimte voor ruimte regeling (RvRr) dat iedere ruimtelijke ontwikkeling zelfstandig hoort bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Een extra maatschappelijke tegenprestatie is 'second best'. Als een maatschappelijk inbreng onontkoombaar is, dient de overheid te borgen dat inbreng van betrokkene ook substantieel is. De in het voorontwerpbestemmingsplan gemaakte RvRr-keuzes zijn onvoldoende gemotiveerd, en vooral het aspect natuur en ecologie schiet tekort. <i>Incidenten in Pijnacker Nootdorp</i> Betrokkene maakt zich zorgen over een aantal incidenten uit het verleden die duiden op het in plannen/voornemens marginaliseren van het natuurbelang over een reeks van jaren. Betrokkene geeft een overzicht en geeft aan zich in het verdere commentaar te concentreren op de Zuideindseweg 25.
b.	Strijdig met Lintenvisie en visie 'Natuur op de kaart' Strijdig met beoogd behoud en verbetering kwaliteit van het lint. In de visie 'Natuur op de kaart' is een eco-verbinding langs de Zuideindseweg voorzien die mede gebruik maakt van de 'agrarisch met natuurwaarden' en 'agrarische' gebieden, omdat hij anders te smal en te mager is qua omvang en opzet. NB Deze eco-verbinding is al een bescheiden vervanging van de beoogde en vervallen zeer ruime eco-verbinding langs de Komkommerweg. Motivering ontbreekt.
c.	Verplaatsing niet-bestaande bedrijfswoning onbegrijpelijk Betrokkene stelt dat de tuinder de plek van de bedrijfswoning reeds lange tijd gebruikt als waterbassin. En stelt vervolgens dat er geen vrijheid bestaat om met onbenutte bedrijfswoningbestemmingen te zeulen. Betrokkene vat samen wat naar zijn mening (op basis van onderzoek) de gangbare regels zijn (mede gelet op standpunten en uitspraken van de gemeente in het verleden) met betrekking tot bedrijfswoningen.
d.	Duurzame ontwikkeling Betrokkene stelt dat nergens in dit voorontwerpbestemmingsplan een verband wordt gelegd met, noch wordt getoetst aan de verduurzamingsambities binnen de gemeente in het algemeen en de tuinbouw in het bijzonder. Betrokkene stelt in dat kader enkele vragen, waaronder: Welk plan van aanpak heeft deze tuinder laten zien en wat blijkt daaruit op het gebied van energiereductie en conversie. Wat draagt het plan bij aan het minder of geheel niet meer belasten van de omgeving? Hoe worden onze gemeentelijke verduurzamingsambities als randvoorwaarden en toetsbare aandachtspunten meegenomen in deze en toekomstige aanvragen?
e.	Bouwwerkzaamheden zijn gestart Betrokkene stelt vast dat tuinder is begonnen met de werkzaamheden terwijl het voorontwerpbestemmingsplan nog ter visie ligt. Betrokkene dringt aan op handhaving van het vigerende bestemmingsplan in casu het onder bestuursdwang opdragen aan de eigenaar van het herstel van de voor de illegale ingrepen aanwezige situatie
f.	Tekst voorontwerp t.a.v. Zuideindseweg 25 en KNNV-commentaar

	- Locatie bevindt zich niet 'midden in het glastuinbouwgebied' maar in de uiterste zuidwestpunt; - Onduidelijk is waarom deze ontwikkeling onder de RvRr wordt gebracht zoals de titel van het bestemmingsplan suggereert. - Aard en omvang van de herinrichting van het gebied wordt niet gekwantificeerd en de illustratie (afbeelding 2.17) is voor dit doel vrijwel onleesbaar. Betrokkene stelt dat in paragraaf 2.3.2 wordt vermeden om te benoemen dat het een verharding betreft van 4.000 m2 grasland en een uitbreiding van de bebouwing met 2.800 m2. Dit wordt later in de waterparagraaf wel benoemd. - De Toelichtingstekst suggereert dat de aanvraag voor wat betreft de uitbreiding al is gedaan en meteen is goedgekeurd. Betrokkene vindt dat deze schijn vermeden dient te worden. - Ervan uitgaande dat het plan voor de herinrichting nog niet is besloten, verzoekt betrokkene aan de gemeente om minimaal te toetsen aan het vigerend beleid inzake de duurzaamheidsdoelstellingen. - Omdat het waterbassin op de locatie van de bouwmogelijkheid van een bedrijfswoning is gepland is het onnodig deze bedrijfswoning te compenseren; - Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanleg van een waterbassin op de gronden met de zorgvuldig gekozen bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschaps-en natuurwaarden' mogelijk. Er is sprake van een bestemmingswijziging die niet strookt met de in het verleden gemaakte keuze om langs de Zuideindseweg een ecologische zone in te richten.
g.	Bijlage: Kopie deel uitspraak Raad van State zitting 7 november 2012 i.v.m. bezwaren tegen bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden en KNNV-commentaar Betrokkene heeft een deel van de uitspraak inzake het beroep gericht tegen het bestemmingsplan Duurzame glastuinbouwgebieden toegevoegd. In deze uitspraak wordt door de Raad van State een aantal onderdelen van het gemeentelijke verweer (incl. de bestemmingsplantoelichting) geciteerd. Betrokkene stelt vast dat destijds het beroep van betrokkene heeft gefaald omdat het natuur-en ecologiebelang op basis van de motivering van de gemeente volgens de Raad van State voldoende in het bestemmingsplan is verankerd. Betrokkene stelt nu vast dat bestemmingsplantoelichtingen loze woorden blijken te zijn, waaraan de overheid niet juridisch wordt gehouden.

Reactie gemeente

	Voordat wij specifiek ingaan op de in de zienswijze te onderscheiden onderdelen volgt in het onderstaande een algemene inleiding. Algemeen 1: Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening (Ruimte-voor-ruimte) Onlangs heeft onze raad de Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening vastgesteld (hierna de Nota). De Nota is een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie met als achterliggende filosofie dat wij de gelegenheid willen bieden voor initiatieven uit de samenleving. De Nota vormt een integraal beleidskader dat al het bestaande ruimtelijk beleid op uitvoeringsniveau vervangt en de Structuurvisie handen en voeten geeft. In hoofdstuk 7 zijn door ons 15 uitnodigingen geformuleerd – met beleidsdoelstellingen en normstelling. In het onderstaande worden twee relevante uitnodigingen nader tegen het licht gehouden. <i>a. Kwaliteitsverbetering door sanering en hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing</i> Wanneer vrijkomende agrarische bebouwing geen agrarische functie meer kan krijgen dan doet zich de vraag voor hoe deze gebouwen dan een nieuwe functie kunnen krijgen. Deze problematiek biedt volgens de Nota ook een kans. Het biedt ruimte voor functies die passen bij of een aanvulling zijn op het gebied waar ze zich bevinden. Bovendien kunnen onaantrekkelijke gebouwen worden gesaneerd waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Er wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen sanering en hergebruik. Sanering door middel van <u>ruimte voor ruimte-regeling</u>. In de Toelichting wordt aangegeven dat deze regeling oorspronkelijk een provinciale regeling is, gericht op het slopen van kassen en bedrijfsgebouwen buiten de duurzame glastuinbouwgebieden. Deze kassen zijn als gevolg van hun ligging vaak onvoldoende toekomstbestendig en liggen vaak langs cultuurhistorische linten in het buitengebied. De regeling maakt het mogelijk om voor iedere 5.000 m2 kas/ 1.000 m2 bedrijfsgebouw een compensatiewoning te bouwen. Bij de toepassing van deze regeling moeten alle bedrijfsgebouwen (m.u.v. de bedrijfswoning) worden gesloopt. Op die manier wordt het financieel mogelijk om het bedrijf te saneren en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. In Pijnacker-Nootdorp is deze regeling met succes toegepast en de raad geeft aan dat hij ook in de toekomst met toepassing van deze regeling de mogelijkheid wil blijven bieden voor sanering van de bebouwing.
--	--

De toepassing van de Ruimte-voor ruimteregeling achten wij in het voorliggende geval voor wat betreft de sanering van het glastuinbouwbedrijf zondermeer toelaatbaar. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering te completeren achten wij het wenselijk om ook de bestaande sterk verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naast Noordeindseweg 46 te saneren.

b. Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden – uitplaatsing van bedrijfswoningen

In de Nota wordt ook aandacht besteed aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van 'Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden'. Het beleid is daarbij o.a. gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de glastuinbouwconcentratiegebieden. In deze gebieden is ruimte voor de glastuinbouwbedrijven om te ontwikkelen, herstructureren en innoveren. De ruimtelijke kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de gebruikswaarde en ruimtelijke verschijningsvorm ten opzicht van de omgeving. Teneinde deze beleidsdoelstelling te bereiken wordt als normstelling o.a. het stimuleren van het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen buiten de glastuinbouw-concentratiegebieden genoemd.

Het uitplaatsen van de (bedrijfs)woningen (Meloestraat 8) resp. bouwrechten (Kooltuin 1 en Zuideindseweg 25) vanuit het glastuinbouwconcentratiegebied Pijnacker-West achten wij in overeenstemming met dit beleid. Wij zijn hierbij overigens van mening dat geen sprake is van een maatschappelijke tegenprestatie, anders dan dat wij met het oog op een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering een faciliterende rol willen vervullen (opstellen en procedurele begeleiding van het benodigde bestemmingsplan). Ook in het vigerende bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' is sprake van de toepassing van dit gewenste uitplaatsingsprincipe door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

c. Benaming bestemmingsplan dekt de lading niet

De naam van het bestemmingsplan suggereert ten onrechte dat sprake is van alleen de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit is niet terecht. In het plan is namelijk naast de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling tevens sprake van een uitplaatsing van bouwrechten voor bedrijfswoningen (Kooltuin en Zuideindseweg) en een burgerwoning (Meloestraat) – vanuit het duurzame glastuinbouwgebied Pijnacker-West naar het lint van de Noordeindseweg. Wij zullen dan ook de benaming van het bestemmingsplan wijzigen in 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West 2018'.

Algemeen 2: Zuideindseweg 25 – vergunde situatie

Wij stellen vast dat de tekst van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Zuideindseweg 25 aanleiding geeft voor misverstanden. Onvoldoende duidelijk is gemaakt dat er voor wat betreft de ontwikkelingen aan de Zuideindseweg 25 – te weten het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharderen van het terrein en de bouw van een corridor - op 3 november 2017 een omgevingsvergunning is verleend. Deze vergunning is na het verstrijken van de bezwaartermijn inmiddels onherroepelijk geworden. Vanuit het oogpunt van zorgvuldige besluitvorming wordt deze vergunning vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Dit betekent dat op een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' de aanleg van een waterbassin mogelijk gemaakt dient te worden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit juridisch vertaald door de bestemming om te zetten van 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' naar 'Agrarisch-Glastuinbouw' met daarinbinnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –waterbassin'.

Gelezen de reactie van betrokkene achten wij deze bestemmingswijziging bij nader inzien te ruim geformuleerd. Wij zijn van mening dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' gehandhaafd kan blijven, en dat het vergunde waterbassin binnen deze bestemming wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat ter plaatse van het vergunde (en gerealiseerde) waterbassin alleen een waterbassin mag worden gerealiseerd. Deze gronden mogen aldus niet worden gebruikt voor andere glastuinbouw-gerelateerde activiteiten en de stroken grond rondom het waterbassin

	kunnen op deze wijze worden ingericht op een natuurlijke wijze. Nieuw in het voorliggende bestemmingsplan is het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren. Hierbij constateren wij overigens dat de bovengenoemde nieuwe inrichting de bouw van deze bedrijfswoning niet in de weg staat. De gronden waarop de bouwmogelijkheid van de bedrijfswoning is geprojecteerd zijn nu ingericht als parkeerplaats.
a.	Algemeen – opsomming incidenten Wij nemen kennis van de uitgangspunten en opsomming van incidenten als verwoord door betrokkene. Wij verwijzen voor een algemene reactie naar hetgeen hierboven verwoord onder Algemeen 1. Tussenconclusie Het vorenstaande vormt aanleiding om de tekst van de Toelichting met name Hoofdstuk 2 op onderdelen verbeteren/verduidelijken.
b.	Strijd met de Lintvisie en visie 'Natuur op de kaart' Zie hierboven beantwoording Algemeen 2 – vergunde situatie. De gehele ontwikkeling is gelegen in de tweede lijn – achter de lintbebouwing van de Zuideindseweg. Een groot deel van de ontwikkeling (corridor/parkeerplaats) wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Agrarisch –Glastuinbouw'. Een nadere afweging – toetsing aan beleid en visies - inzake het al dan niet toekennen van een omgevingsvergunning is in dat geval niet aan de orde. Een dergelijke afweging is wel gemaakt bij situering en vormgeving van het waterbassin. Gelet op de beperkte hoogte van het waterbassin (1.75m vanaf maaiveld) en de ligging (tegen de bestaande glasopstanden) hebben wij de realisatie van het waterbassin op de gekozen plek landschappelijk aanvaardbaar geacht. Tussenconclusie Het vorenstaande vormt aanleiding om de tekst van de Toelichting met name Hoofdstuk 2 op onderdelen verbeteren/verduidelijken.
c.	Verplaatsing niet-bestaande bedrijfswoning onbegrijpelijk Zie hierboven beantwoording onder Algemeen 1 sub b. Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden – uitplaatsing van bedrijfswoningen, waarin de huidige beleidslijn inzake het omgaan met bedrijfswoningen binnen glastuinbouwgebieden wordt toegelicht. Wij delen de visie van betrokkene dan ook niet. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
d.	Duurzame ontwikkeling Zie hierboven beantwoording Algemeen 2. Hierbij merken wij op dat een groot deel van de ontwikkeling aan de Zuideindseweg wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Het stellen van aanvullende voorwaarden bij de afgifte van een omgevingsvergunning op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid is hierbij niet aan de orde. Duurzaamheid is ook in die zin geen afdwingbaar onderdeel van de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan. <i>Achtergrondinfo Van den Berg Roses BV</i> Voor wat betreft het waterbassin – dat gedeeltelijk is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' - heeft eigenaar/initiatiefnemer op verzoek van en in overleg met het waterschap afspraken gemaakt voor het opvangen van piekbelasting bij stortbuien (rainlevelr). Naar aanleiding van de onderhavige reactie van betrokkene heeft initiatiefnemer – op ons verzoek – een aantal concrete maatregelen opgesomd, die in het kader van de duurzaamheid door het bedrijf zijn genomen: - Biologische Gewasbescherming - Sinds 1987 WKK – geen gebruik van ketelwarmte sinds komst van OCAP - Warmtecluster sinds 2007 (locatie Kooltuin) - Warmtelevering aan buurman Zuideindseweg

	Aangesloten op Aardwarmte Green innovator. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
e.	Bouwwerkzaamheden zijn gestart Zie hierboven beantwoording Algemeen 2. Er is sprake van een vergunde situatie – waarbij de vergunning in werking is getreden (en onherroepelijk). Dit betekent dat vergunninghouder het recht heeft om te starten met de werkzaamheden. Tussenconclusie Het vorenstaande vormt aanleiding om de tekst van de Toelichting met name Hoofdstuk 2 op onderdelen te verbeteren/verduidelijken.
f.	Tekst voorontwerp t.a.v. Zuideindseweg 25 en KNNV-commentaar Wij stellen vast dat de tekst van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Zuideindseweg 25 aanleiding geeft voor misverstanden. Onvoldoende duidelijk is gemaakt dat er voor wat betreft de ontwikkelingen aan de Zuideindseweg 25 – te weten het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharderen van het terrein en de bouw van een corridor - op 3 november 2017 een omgevingsvergunning is verleend. Deze vergunning is na het verstrijken van de bezwaartermijn inmiddels onherroepelijk geworden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt deze vergunning vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat op een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' de aanleg van een waterbassin mogelijk gemaakt dient te worden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit juridische vertaald door de bestemming om te zetten van 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' naar 'Agrarisch-Glastuinbouw' met daarbinnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin'. Gelezen de reactie van betrokkene achten wij deze bestemmingswijziging bij nader inzien te ruim geformuleerd. Wij zijn van mening dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' gehandhaafd kan blijven, en dat het vergunde waterbassin binnen deze bestemming wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat ter plaatse van het vergunde (en gerealiseerde) waterbassin alleen een waterbassin mag worden gerealiseerd. Deze gronden mogen aldus niet worden gebruikt voor andere glastuinbouw-gerelateerde activiteiten en de stroken grond rondom het waterbassin kunnen op deze wijze worden ingericht op een natuurlijke wijze. Nieuw is het voorliggende bestemmingsplan is het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren. Hierbij constateren wij overigens dat de bovengenoemde nieuwe inrichting de bouw van deze bedrijfswoning niet in de weg staat. De gronden waarop de bouwmogelijkheid van de bedrijfswoning is geprojecteerd zijn nu ingericht als parkeerplaats. Tot slot delen wij de constatering van betrokkene dat de locatie niet is gelegen in het midden maar aan de zuidwestpunt van het glastuinbouwgebied. Dit zal worden gecorrigeerd. Tussenconclusie Op basis van het vorenstaande zullen wij de achteraf tot verwarring aanleiding gevende benaming van het bestemmingsplan wijzigen in: Ruimtelijke ontwikkelingen in Glastuinbouwgebied Pijnacker-West. Verder zullen wij vwb een deel van de gronden van de locatie Zuideindseweg 25 de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschaps-en natuurwaarden' handhaven, en deze voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Verder zullen wij de tekst van de Toelichting met name Hoofdstuk 2 op onderdelen verbeteren/verduidelijken.
g.	Wij nemen kennis van de conclusie van betrokkene. Wij stellen tegelijkertijd dat wij wel degelijk bezig zijn met de vormgeving van onze ambitie om een groene verbinding te realiseren. Wij wijzen hierbij op de ontwikkeling van de Groene Buffer aan de Sv/dOyeweg en de in dit plan opgenomen sanering van het glastuinbouwbedrijf aan de Noordeindseweg 46.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Algemeen

Plannaam wordt gewijzigd in: 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'

Toelichting

Tekst van de Toelichting onder Hoofdstuk 2 zal worden verbeterd, en teneinde de duidelijkheid te vergroten op onderdelen worden uitgebreid.

Opnemen onder paragraaf 4.4 Gemeentelijke beleid, de 'Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening'.

Regels

Tussenvoegen nieuw artikel bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden'

Redactie van deze bestemming overnemen uit het vigerende bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.

Verbeelding - Blad 2

Deel van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' (vgl. BP Duurzame Glastuinbouwgebieden) vervangen door de tot op heden vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' met daarbij ter plaatse van het waterbassin de nieuwe aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.

3		
	Ontvangen op:	XXXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXXX
	Betreft:	Noordeindseweg 46-48

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<u>Zeven of acht nieuwe woningen</u> Betrokkene geeft aan dat zij de achtste woning missen. Zij vraagt zich af of er concrete plannen bestaan en zo nee welke voorwaarden hieraan zijn verbonden en op welke plek de woning is bedacht.
b.	<u>Exacte locatie van de bouwkavels</u> In hoeverre geeft de afbeelding 2.10 van de Toelichting de definitieve verkaveling en positionering van de woningen.
c.	<u>Omliggende groene ruimte</u> Blijven de omliggende gronden met een agrarische bestemming leeg en van wie is deze grond (aanleg en onderhoud).
d.	<u>Parkeren</u> Betrokkene vraagt zich af waar de 3 openbare parkeerplaatsen ter plaatse van de beoogde woningen op nr. 48 worden gerealiseerd. Bewoners vragen zich af hoe deze aan het zicht kunnen worden onttrokken.
e.	<u>Situering B&B – zichtlijnen</u> Betrokkene stelt op basis van de tekst in de Toelichting vast dat voor 'De Hoeve' (nr 48) niet dezelfde eisen worden gehanteerd als voor de B&B. De B&B staat namelijk veel dichterbij het water dat achter de percelen ligt. Verder is de zichtlijn bij nr. 48 loodrecht op de Noordeindseweg en bij de B&B niet en is in dit laatste geval daardoor minimaal.
f.	<u>Noordeindseweg 46</u> Betrokkene wil graag weten welke afspraken zijn gemaakt voor wat betreft het aankopen van rechten teneinde een compensatiewoning op het perceel naast 46 mogelijk te maken. Hoe verhouden zich deze rechten met het strikte beleid om het open landelijke karakter van het gebied te behouden en alleen ruimte voor ruimte toe te kennen.
g.	<u>B&B</u> Wat wordt bedoeld als er in de Toelichting wordt gezegd dat 'er ruimte is' voor een B&B (p.5 – 1.1 Aanleiding) . Hoe verhoudt dit zich tot het beleid inzake Verkeer en de Gebiedsvisie (zie hierna). <i>Verkeer</i> Aangegeven wordt dat de Noordeindseweg een relatief smalle weg is die zich niet leent voor activiteiten met verkeersaantrekkende werking (p.37 - 4.2.2.2 Glastuinbouwgebied). Becijferd wordt vervolgens (p. 71 – paragraaf 5.9.1 Verkeer) dat de B&B 12 verkeersbewegingen per etmaal genereert. Betrokkene acht een B&B op basis hiervan niet wenselijk. <i>Gebiedsvisie</i> Gebiedsvisie (p. 34 paragraaf 4.2.1 – Visie ruimte en mobiliteit Zuid-Holland (2014)) Onder het kopje Glastuinbouwgebied wordt nader ingegaan op de relatie met Greenport Westland-Oostland. Betrokkene geeft aan dat een B&B niet passend is in dit beleidskader.
h.	<u>Verkeersgeneratie</u> Betrokkene stelt vast dat het beleid en de wens van de bewoners aan de Noordeindseweg is om het aantal bewegingen van gemotoriseerd verkeer te beperken. Uit de Toelichting blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling stijgt van 80,6 naar 85,8. Een verhoging van 6,45%. Met de gebruikmaking van de toekomstige wijzigingsbevoegdheid (kasfundatiebedrijf naar woning) wordt het zelfs 93,7 verkeersbewegingen per etmaal en aldus een verhoging van 16,63%. Betrokkene geeft aan deze verhoging een serieuze kwestie is.

Reactie gemeente

a.	<u>Zeven of acht nieuwe woningen</u> In het juridische gedeelte van het bestemmingsplan worden 7 nieuwe woningen direct mogelijk gemaakt, te weten 6 nieuwe woningen achter nr. 48 en een nieuwe woning naast nr. 46. Daarnaast is op de gronden van het bestaande kasfundatiebedrijf (achter nr. 46) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het voor het college mogelijk maakt om onder voorwaarden een wijzigingsplan vast te stellen dat voorziet in de bouw van een woning. Dit zou dan de achtste woning zijn. De betreffende voorwaarden zijn opgenomen in artikel 5.3 van de Regels en luiden als volgt: - de ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering is beëindigd; - de aanwezige bedrijfsbebouwing is gesloopt; - bij de woning op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien; - sprake is van een ontwikkeling overeenkomstig de stedenbouwkundige opzet 'de Hoeve' zoals in de toelichting bij dit bestemmingsplan is verwoord en verbeeld; - voldaan wordt aan de milieu hygiënische eisen. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
b.	<u>Exacte locatie van de bouwkavels</u> De in de Toelichting opgenomen verkaveling en positionering van de woningen is met een lichte mate van flexibiliteit vastgelegd in het voorliggend bestemmingsplan door gebruik te maken van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn ingetekend op de Verbeelding. In de Regels (artikel 9) is vervolgens bepaald dat woningen alleen binnen de betreffende bouwvlakken mogen worden gebouwd met de voorgevel in of maximaal 3 meter achter de ingetekende gevellijn. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
c.	<u>Omliggende groene ruimte</u> Met verwijzing naar de Verbeelding hebben de rond de woonkavels gelegen gronden inderdaad de primaire bestemming 'Agrarisch-Weide' verkregen. Met verwijzing naar artikel 4 van de Regels zijn deze gronden bestemd voor o.a. weide en hobbymatig agrarisch gebruik. Het bebouwen van deze gronden is niet toegestaan. De toekomstige eigendomssituatie doet daarbij wat ons betreft niet terzake aangezien een toekomstig eigenaar zich zal moeten houden aan het bestemmingsplan. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
d.	<u>Parkeren</u> Wij stellen vast dat in de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is in paragraaf 2.3.1.2 aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige opzet van 'de Hoeve' en in paragraaf 2.3.1.3 aan de beoogde beeldkwaliteit van de te onderscheiden deelgebieden, te weten Voorerf woningen, Achtererf en B&B & woning naast nr. 46. In de beoogde beeldkwaliteit van de inrichting van het terrein wordt bij de Voorerf-woningen als eis gesteld dat het parkeren uit het zicht plaatsvindt. Bij de Achtererfwoningen wordt dit als richtlijn meegegeven. Naar aanleiding van de voorliggende reactie hebben wij het doel van de betreffende eis resp. richtlijn nog een keer tegen het licht gehouden. Doelstelling is dat er voor de voorgevel van de (nieuw te bouwen) woningen direct gelegen aan de Noordeindsweg geen auto's worden geparkeerd. Het opnemen van een regeling die dit juridisch onmogelijk maakt achten wij niet wenselijk. Een dergelijke regeling is langs linten in de gemeente niet gebruikelijk en met name de handhaving achten wij niet haalbaar. Wij zullen onze visie voor wat betreft het 'parkeren uit het zicht', zowel voor de Voorerf-woningen als de Achtererfwoningen handhaven als richtlijn. De wijze waarop dit zal gebeuren wordt overgelaten aan de toekomstige bewoners van het plangebied – met vanzelfsprekend inachtneming van de bouwregels uit het bestemmingsplan.

	Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om in paragraaf 2.3.1.3 van de Toelichting bij de 'Voorerfwoningen' en het 'Achtererf' voor wat betreft de inrichting van het terrein de 'eis' van 'parkeren uit het zicht' om te zetten in een 'richtlijn'.
e.	Situering B&B Wij stellen met betrokkene vast dat het bouwvlak aan de oostzijde de mogelijkheid biedt om het B&B-gebouw verder naar achteren te bouwen dan de woningen in het Achtererf (achter nr 48). Met het oog op de functie van de B&B achten wij deze ligging passend. Zichtlijn Wij stellen vast dat het bouwvlak van B&B (ofwel de positionering van het B&B-gebouw) in de lijn ligt met de naastgelegen bestaande bebouwing. Ofwel in die zin maakt de positionering geen inbreuk op een mogelijk te creëren doorzicht als beoogd in de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 2.3.1.3) van de Toelichting bij het bestemmingsplan. Wij vragen ons echter naar aanleiding van de reactie van betrokkene wel af of ter plaatse daadwerkelijk gesproken mag worden van een doorzicht (zie Afbeelding 2.11). Bij nader inzien zijn wij van mening dat de ruimte tussen de bebouwing voor een dergelijke ervaring te klein is. Wel is bij de voorgenomen ontwikkeling ons inziens sprake van meer openheid. Met verwijzing naar paragraaf 2.3 van de Toelichting (Stedenbouwkundige opzet en beoogde Beeldkwaliteit), ontstaat met het slopen van de bedrijfsbebouwing naast nr. 46 ondanks het terugplaatsen van een compensatiewoning en de B&B, een zekere openheid die wij juist als overgang tussen de kern van Delfgauw en de openheid verderop aan de Noordeindseweg passend vinden. Een openheid die in de toekomst mogelijk nog versterkt kan worden door de herontwikkeling van het kasfundatiebedrijf. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om in paragraaf 2.3.1.2 – Figuur 2.11 'Doorzichten' aan te passen zodanig dat de grijze pijl (= doorzicht) naast nr. 46 wordt verwijderd.
f.	Noordeindseweg 46 Het komt voor dat een eigenaar die gebruik wenst te maken van de mogelijkheden die de RvR-regeling biedt bij de sloop van zijn bedrijfsbebouwing de benodigde oppervlakte voor een volledig woonrecht (bouw van een woning) niet haalt. Wij hebben als gemeente in het kader van de sanering van met name glastuinbouwbedrijven elders in de gemeente (ook in het kader van de ruimte-voor ruimteregeling) een aantal bouwrechten voor compensatiewoningen beschikbaar. Deze rechten vertegenwoordigen een waarde. In dit geval is met het oog op de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan initiatiefnemer van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing een deel van een dergelijk bouwrecht verkocht. De gemeente kan hierin faciliteren in het kader van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het voorliggende geval is door eigenaar een deelrecht verworven. Op deze manier is voldaan wordt aan de voorwaarden van de ruimte voor ruimteregeling. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
g.	B&B Wij verwijzen op dit onderdeel naar de 'Ruimtelijke Structuurvisie P/N 2040' (vastgesteld 20-02-2014), waarin wij derden uitnodigen om met voorstellen te komen voor beperkte functiemenging met kleinschalige voorzieningen voor recreatie aan de Noordeindseweg. Het voorliggende initiatief inzake de ontwikkeling van een B&B-accommodatie sluit wat ons betreft aan bij dit in de Structuurvisie geformuleerde doel. Voorzover betrokkene ter toetsing van de ontwikkeling verwijst naar de onderdelen van de Toelichting onder 4.2 Provinciaal beleid, merken wij ter verduidelijking het navolgende op: Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid geeft aan welk provinciaal beleid voor het plangebied o.a. de Noordeindseweg 46-48 relevant is. Inderdaad ligt deze locatie in het deelgebied Greenport Westland-Oostland (glastuinbouwgebied), waarvoor het beschreven provinciale beleid geldt. En terecht wordt geconstateerd, dat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het beleid. Echter, onder paragraaf 4.2.2.2 (onder kopje Verordening Ruimte) wordt tegelijkertijd toegelicht, dat gelet op de specifieke ligging de provincie ontheffing heeft verleend van haar beleid ten behoeve van de transformatie van

	het bestaande lint ter plaatse ofwel de onderhavige ontwikkeling. Deze ontheffing is als aparte bijlage bij de Toelichting opgenomen. Ofwel hiermee is de ontwikkeling niet meer in strijd met de door betrokkenen aangehaalde Gebiedsvisie. Tot slot wordt door betrokkene opgemerkt dat ter onderbouwing van deze ontheffing – los van de overige ruimtelijke argumenten - ondermeer ook is aangegeven dat de Noordeindseweg zich niet leent voor activiteiten met een verkeersaantrekkende werking en ‘dat het bij glastuinbouw behorende zwaardere vrachtverkeer de Noordeindseweg teveel belast en moet worden vermeden’. Wij stellen met betrokkene vast dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de gehele ontwikkeling (woningen en B&B) licht toeneemt (zie ook hierna onder h.), maar dat als winstpunt van het verdwijnen van het glastuinbouwbedrijf tevens het zwaardere vrachtverkeer van de Noordeindseweg verdwijnt. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
h.	<u>Verkeersgeneratie</u> Met betrokkene zijn wij van mening dat wij zeer terughoudend moeten zijn met genereren van meer verkeersbewegingen op de Noordeindseweg. Met verwijzing naar paragraaf 5.9 is dan ook gekeken hoe het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe (beoogde) situatie zich verhoudt tot de huidige verkeersbewegingen bij de bestaande functies (glastuinbouwbedrijf en opslagruimte). Berekend is dat als gevolg van de voorgenomen transformatie sprake is van een toename van 80,6 naar 85,8 verkeersbewegingen per etmaal (toename van 5 verkeersbewegingen). Betrokkene wijst er terecht op dat dit een relatieve toename is van 6,45%. Echter, als wordt gekeken naar de inschatting van het totaal aantal verkeersbewegingen van 800 per etmaal op dit deel van de Noordeindseweg (ten noorden van de Kooltuin) achten wij deze toename - met name door het verdwijnen van het zwaardere vrachtverkeer - in het kader van met name de verkeersveiligheid acceptabel. Hierbij merken wij op dat op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om het kasfundatiebedrijf plaats te laten maken voor een woning – i.t.t. hetgeen door betrokkene is berekend - de balans qua verkeersbewegingen (los van het zwaardere verkeer) naar onze mening in positieve zin zal omslaan. De extra woning zal weliswaar 8,2 verkeersbewegingen per etmaal generen, maar een bedrijf met een dergelijk bedrijfsvloeroppervlak genereert in principe meer verkeersbewegingen. Tussenconclusie Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

Paragraaf 2.3.1.2 – Figuur 2.11 ‘Doorzichten’ aanpassen zodanig dat de grijze pijl (= doorzicht) naast nr. 46 wordt verwijderd.

Paragraaf 2.3.1.3 van de Toelichting bij de ‘Voorerfwoningen’ en het ‘Achtererf’ voor wat betreft de inrichting van het terrein de ‘eis’ van ‘parkeren uit het zicht’ omzetten in een ‘richtlijn’.

4		
	Ontvangen op:	XXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXX
	Betreft:	Ontwikkeling naast Noordeindseweg 46

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkene geeft aan dat het erfensemble van de Noordeindseweg 46 bijzonder fraai is gesitueerd en bijdraagt aan de waarde van het polderlint. Met name de boerderij en parallel geschakelde schuur geeft een uniek beeld van de 'oorspronkelijke' situatie van 100 jaar geleden. Vanuit het maatschappelijk belang van instandhouding van het cultureel erfgoed en de ruimtelijke kwaliteit wil betrokkene pleiten voor instandhouding van het erfensemble, door hergebruik en transformatie van de bestaande schuur naar een woning.
--	--

Reactie gemeente

	Wij stellen met betrokkene vast dat ter plaatse van Noordeindseweg 46 het betreffende erfensemble momenteel niet is aangewezen als monument. De verschillende onderdelen die ooit een ensemble vormden zijn apart verkocht en hebben een variëteit aan bedrijfsfuncties gekregen. Van een samenhangend geheel dat een geschiedenis vertelt is dan ook onvoldoende sprake. Verder is de huidige staat van de parallel geschakelde schuur zodanig dat een hergebruik en of transformatie niet realistisch is. Wel is het ons inziens een goed idee om de voorgevel van de nieuw te bouwen woning meer gelijk te trekken met de voorgevel van de bestaande boerderij-woning. Op deze wijze wordt meer recht gedaan aan het aanzicht en de oorspronkelijke entree van het erfensemble. Wij zullen dan ook de gevellijn van de bestaande woning aan de Noordeindseweg 46 op de Verbeelding van het bestemmingsplan fixeren op de bestaande voorgevel van het pand. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning (op de plek van de schuur) zal hiermee gelijk worden getrokken. Om nog enige flexibiliteit te hebben met een verschuivingsmogelijkheid van 3 meter naar achteren.
--	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

De gevellijn van de bestaande woning aan de Noordeindseweg 46 zal op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden gefixeerd op de bestaande voorgevel van het pand. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning (op de plek van de schuur) zal hiermee gelijk worden getrokken. Om nog enige flexibiliteit te hebben met een verschuivingsmogelijkheid van 3 meter naar achteren.

5		
	Ontvangen op:	XXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXX
	Betreft:	Ontwikkeling woningen aan de Noordeindseweg

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkene geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van 6 woningen bij V/d Berg Roses. Wel worden zorgen geuit over het bouwverkeer. Verzocht wordt om aan-en afvoer van bouwmaterialen te laten plaatsvinden via de Rijskade.
--	--

Reactie gemeente

	Wij nemen kennis van de inspraakreactie van betrokkene en zullen op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de betreffende woningen beoordelen of en zo ja welke nadere eisen zullen (kunnen) worden gesteld aan de routing van het bouwverkeer.
--	--

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

H. 2 Samenvatting en beantwoording overlegreacties

I		
	Ontvangen op:	XXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXX
	Betreft:	Reactie vooroverleg

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkene geeft aan dat het plan conform provinciaal beleid is.
--	--

Reactie gemeente

	Wij nemen kennis van de reactie van betrokkene.
--	---

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

II		
	Ontvangen op:	XXXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXXX
	Betreft:	Watertoets

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	<i>Algemeen</i> Betrokkene geeft aan dat in het voorliggende plan het waterbelang nog onvoldoende is geborgd en onvoldoende invulling is gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer. Verzocht wordt om in de te onderscheiden deelgebieden een aantal aanpassingen door te voeren.
a.	Plangebied Noordeindseweg 46-48 <i>1-Bodem en grondwater</i> Betrokkene verzoekt aan te geven hoe de grondwaterstand zich verhoudt tot de aanwezige functie en of er maatregelen nodig zijn (zo ja, welke). En verder aan te geven of de nieuwe functies de grondwaterstand beïnvloeden. <i>2-Onderhoud en Bagger</i> Betrokkene vraagt op welke manier het water kan worden onderhouden. Vraag is ook of het bestemmingsplan effect heeft op de wijze waarop het water kan worden onderhouden. <i>3-Afvalwater en riolering</i> Betrokkene verzoekt om in het plan nadrukkelijk te adviseren om maatregelen toe te passen die de afvoer vertragen (zie onder paragraaf Klimaatmaatregelen), bijv. open verharding parkeerplaatsen. <i>4-Waterkwantiteit en waterkwaliteit</i> Betrokkene geeft aan dat sprake is van een verschrijving v.w.b. de toekomstige verharding 17.350 m2 moet zijn 9.250 m2. <i>5-Veiligheid en waterkeringen</i> Betrokkene adviseert om de praktijksituatie voorzover mogelijk aan te passen teneinde de mogelijk toekomstige wateroverlast te beperken, door bijvoorbeeld het maaiveld ter plaatse van de woningen op te hogen.
b.	Plangebied Zuideindseweg 25 <i>1-Bodem en grondwater</i> Betrokkene verzoekt aan te geven hoe de grondwaterstand zich verhoudt tot de aanwezige functie en of er maatregelen nodig zijn (zo ja, welke). En verder aan te geven of de nieuwe functies de grondwaterstand beïnvloeden. <i>2-Onderhoud en Bagger</i> Betrokkene vraagt op welke manier het water kan worden onderhouden. Vraag is ook of het bestemmingsplan effect heeft op de wijze waarop het water kan worden onderhouden. <i>3-Afvalwater en riolering</i> Betrokkene verzoekt om in het plan nadrukkelijk te adviseren om maatregelen toe te passen die de afvoer vertragen (zie onder paragraaf Klimaatmaatregelen), bijv. open verharding parkeerplaatsen.

	4-Waterkwantiteit en waterkwaliteit Betrokkene verzoekt om de hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater als gevolg van de toename van de verharding inzichtelijk te maken en waar dit water wordt gerealiseerd. Deze
c.	Plangebied Meloenstraat 8 Aangegeven wordt dat de bestaande woning wordt gesloopt en de verharding hierdoor afneemt. Betrokkene vraagt zich af in hoeverre de nieuwe bestemming mogelijkheden geeft om (weer) te verharderen. Zonodig welke maatregelen voor water hier dan nodig zijn.

Reactie gemeente

a.	Plangebied Noordeindseweg 46-48 1-Bodem en grondwater Binnen het plangebied is sprake van een drooglegging van 0,85 cm. Wij achten dit voldoende voor de voorgenomen functies en extra maatregelen zijn dan ook niet aan de orde. De ontwikkeling van de nieuwe functies beïnvloedt de grondwaterstand niet. 2-Onderhoud en Bagger Voor wat betreft de secundaire watergangen in en rond het plangebied zullen de eigenaren van de aangrenzende percelen voor het onderhoud zorgdragen. Aangezien als gevolg van de transformatie sprake zal zijn van meerdere eigenaren zal het vrijhouden van een onderhoudsstrook als aandachtspunt worden vastgelegd in de koopovereenkomsten van de kavels. Voor wat betreft de mogelijkheid voor betrokkene om de primaire watergangen aan de randen van het plangebied te onderhouden, wijzigt hier nagenoeg niets. De aan de primaire watergangen grenzende gronden hebben bij de planwijziging veelal een 'Agrarisch-Weide'- bestemming verkregen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. waardoor het onderhoud zondermeer mogelijk blijft. Blijft over de nieuw te bouwen woning naast nr. 46. Deze grenst ook aan een primaire watergang en heeft in dat kader een bouwvlak verkregen dat op meer dan 4 meter van de insteek van de sloot is gelegen. Tot slot de B&B-accommodatie. Naar aanleiding van de voorliggende overlegreactie zal het bouwvlak van de B&B op een afstand van 1 m van de insteek van de watergang worden gelegd. Aan de andere zijde van het water is namelijk sprake van voldoende ruimte voor onderhoud.  3-Afvalwater en riolering In navolging van het advies van betrokkene zullen wij in de toelichting bij deze paragraaf toevoegen dat wordt geadviseerd om maatregelen toe te passen die de afvoer vertragen (zie onder paragraaf Klimaatmaatregelen), bijv. toepassen halfopen verharding ter plaatse van het parkeerterrein achter de nieuw te bouwen woning naast nr. 46. 4-Waterkwantiteit en waterkwaliteit Betrokkene geeft terecht aan dat in deze paragraaf sprake is van een verschrijving v.w.b. de toekomstige verharding. Met verwijzing naar de tabel die is opgenomen in deze paragraaf zal de
----	---

	17.350 m2 (totale oppervlakte Toekomstige situatie) worden gewijzigd in 9.250 m2 (verhard oppervlak in toekomstige situatie). <i>5-Veiligheid en waterkeringen</i> Wij hebben in navolging van het advies van betrokkene beoordeeld of maatregelen mogelijk zijn om toekomstige wateroverlast te beperken. Gelet echter op het feit dat binnen het plangebied ook sprake is van een aantal bestaande woningen (nrs 46 en 48 – incl. bedrijfsbebouwing) achten wij het ophogen van het maaiveld ter plaatse van de nieuwe woningen geen optie.
b.	Plangebied Zuideindseweg 25 Voor wat betreft het plangebied aan de Zuideindseweg 25 wordt opgemerkt, dat in dit geval sprake is van het juridisch-planologisch vastleggen van een vergunde (onherroepelijke) en inmiddels gerealiseerde situatie. Op 3 november 2017 is aan Van den Berg Roses BV een omgevingsvergunning verleend voor: <i>Het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharden van het terrein voor de bouw van een corridor.</i> Op 12 september 2017 is door betrokkene een watervergunning afgegeven voor het dempen en graven van oppervlaktewater (D2017-009638). Verder wordt opgemerkt dat de ontwikkeling grotendeels is gerealiseerd binnen de bestaande Agrarisch-Glastuinbouw-bestemming. Een afwegingskader inzake de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling achten wij dan ook niet (meer) aan de orde. Wij zullen dit aanpassen in de Toelichting bij het bestemmingsplan. NB. Hierbij wel de aanvulling dat wij de gronden waarop het waterbassin is vergund en gerealiseerd op grond van ingekomen inspraakreacties zullen blijven voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden', en dat het vergunde waterbassin binnen deze bestemming wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat ter plaatse van het vergunde (en gerealiseerde) waterbassin alleen een waterbassin mag worden gerealiseerd. Deze gronden mogen aldus niet worden gebruikt voor andere glastuinbouw-gerelateerde activiteiten en de stroken grond rondom het waterbassin kunnen op deze wijze worden ingericht op een natuurlijke wijze.
c.	Meloenstraat 8 Met de verplichte sloop en het vervallen van de herbouwmogelijkheid van de bestaande woning ter plaatse is sprake van een afname van het verhard oppervlak. In plaats van deze bestemming wordt echter de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met bouwvlak heringevoerd – in aansluiting op de bestemming van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Aldus blijft het recht bestaan om ter plaatse bebouwing ten dienste van het glastuinbouwbedrijf te realiseren. Gelet op het feit dat het nieuwe bouwvlak van de glastuinbouw-bestemming nagenoeg volledig aansluit bij de contouren van de bestaande (te slopen) en aldus de verharding niet of nauwelijks kan toenemen, zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor de waterhuishoudkundige situatie en achten wij maatregelen voor wat betreft de waterhuishouding niet aan de orde. Wij zullen de tekst van de Toelichting hierop aanpassen

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In de Toelichting zal paragraaf 5.8 Water overeenkomstig worden aangepast.

Verder zal in de Regels het volgende worden toegevoegd:

Artikel 3.1 tussenvoegen - nieuw onderdeel b (rest henummeren) als volgt:

- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' uitsluitend voor de aanleg van een waterbassin.

III		
	Ontvangen op:	XXXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXXX
	Betreft:	Externe Veiligheid

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	<i>Geadviseerde maatregelen</i> Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren wordt door betrokkene een aantal maatregelen geadviseerd: A. Afschakelbare ventilatie (effectbeperking) B. Voorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid) C. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)
--	---

Reactie gemeente

	Wij nemen kennis van het advies van betrokkene en zullen dit verwerken in de Toelichting bij het bestemmingsplan. Wij stellen hierbij overigens wel vast dat een aantal maatregelen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt.
--	---

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In de Toelichting zal paragraaf 5.2 Externe Veiligheid overeenkomstig worden aangepast.

IV		
	Ontvangen op:	XXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXX
	Betreft:	Diverse onderdelen

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Locatie Noordeindseweg 48 - vragen 1. Wat worden de toekomstige bestemmingen van Kooltuin 1 en Meloenstraat 8? 2. Is het zo dat vanwege de door de eigenaar gewenste herinrichting van Zuideindseweg 25 de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning op dit perceel komt te vervallen? Als dat zo is, is het toch niet juist dat dit bouwperceel als compensatie wordt ingebracht. 3. Verzocht wordt om een nadere onderbouwing van de evenwichtigheid tussen enerzijds het vervallen van de bestemmingen Kooltuin 1, Meloenstraat 8 en Zuideindseweg 25 en anderzijds de mogelijkheid voor compensatie van deze woningen aan de Noordeindseweg. Mede met het oog op precedentwerking en maatschappelijke verantwoording. 4. Is het volgens de RvR-regeling toegestaan om ook de bestemming van een bestaande bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning – betekent bedrijfsoppervlak/5.000m² +1.
b.	Locatie Noordeindseweg achter 46 – vragen Uit de Toelichting maakt betrokkene op dat de eigenaren geen concrete plannen hebben tot verandering. Waarom is dit perceel toch opgenomen in de Ruimte-voor-ruimte-regeling? Waarom bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming.
c.	Locatie Noordeindseweg naast 46 – vragen Welke afspraken zijn er met eigenaar gemaakt omtrent het bijkopen van rechten? Kunt u verduidelijken of sprake is van een uitruil met een andere planologische bestemming elders in de gemeente? Waarom is dit perceel opgenomen in de Ruimte-voor-ruimte-regeling?
d.	Locatie Zuideindseweg 25 - vragen - Verzocht wordt om een nadere onderbouwing van het vervallen van de bestemming Zuideindseweg 25 (zie ook onder a-vraag 3); - Aard en omvang van de herinrichting van het gebied wordt niet gekwantificeerd en illustratie (afbeelding 2.17) voor dit doel vrij onleesbaar. Geadviseerd wordt om een duidelijke afbeelding op te nemen; - Locatie bevindt zich niet 'midden in het glastuinbouwgebied' maar aan de rand van het tuinbouwgebied in de overgangszone naar groen gebied; - Volgens Lintenvisie en Natuur op de kaart maakt de bewuste grond onderdeel uit van een ruime ecologische zone langs de Noord-en Zuideindseweg – ter vervanging van de ecologische structuur langs de Komkommerweg. Door de voorgestelde bestemmingswijziging wordt er weer een onderdeel aan de groenzone onttrokken. Het milieuplatform keurt dit af. - Is het bekend dat de realisering van een bedrijfsgebouw, parkeerplaats en waterbassin al in een vergevorderd stadium verkeren? Hoe kan dit? Wat is nog de betekenis van de tervisielegging en de reactiemogelijkheid voor o.a. belanghebbenden?

Reactie gemeente

a.	Locatie Noordeindseweg 1a. De bestemming van perceel Kooltuin 1 is 'Agrarisch-Glastuinbouw' en blijft 'Agrarisch-Glastuinbouw' met het verschil dat de aanduiding 'bedrijfswoning' komt te vervallen. 1b. De bestemming van perceel Meloenstraat 8 is 'Wonen' en wordt 'Agrarisch-Glastuinbouw' 2. Met de herinrichting van het glastuinbouwbedrijf Zuideindseweg 25 is op de plek van de
----	--

bedrijfswoning, sprake van een parkeerplaats. Dit gebruik maakt ons inziens de bouw van een bedrijfswoning niet onmogelijk. Met het vervallen van het bouwrecht (bouwvlak) is dat wel het geval.

3. Algemeen

Onlangs heeft onze raad de 'Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening' vastgesteld (hierna de Nota). De Nota is een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie met als achterliggende filosofie dat wij de gelegenheid willen bieden voor initiatieven uit de samenleving. De Nota vormt een integraal beleidskader dat al het bestaande ruimtelijk beleid op uitvoeringsniveau vervangt en de Structuurvisie handen en voeten geeft. In hoofdstuk 7 zijn door ons 15 uitnodigingen geformuleerd – met beleidsdoelstellingen en normstelling. In het onderstaande worden de twee relevante uitnodigingen nader tegen het licht gehouden.

Kwaliteitsverbetering door sanering en hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing

Wanneer vrijkomende agrarische bebouwing geen agrarische functie meer kan krijgen dan doet zich de vraag voor hoe deze gebouwen dan een nieuwe functie kunnen krijgen. Deze problematiek biedt volgens de Nota ook een kans. Het biedt ruimte voor functies die passen bij of een aanvulling zijn op het gebied waar ze zich bevinden. Bovendien kunnen onaantrekkelijke gebouwen worden gesaneerd waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Er wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen sanering en hergebruik. Sanering door middel van ruimte voor ruimte-regeling.

In de Toelichting wordt aangegeven dat deze regeling oorspronkelijk een provinciale regeling is, gericht op het slopen van kassen en bedrijfsgebouwen buiten de duurzame glastuinbouwgebieden. Deze kassen zijn als gevolg van hun ligging vaak onvoldoende toekomstbestendig en liggen vaak langs cultuurhistorische linten in het buitengebied. De regeling maakt het mogelijk om voor iedere 5.000 m² kas/ 1.000 m² bedrijfsgebouw een compensatiewoning te bouwen. Bij de toepassing van deze regeling moeten alle bedrijfsgebouwen (m.u.v. de bedrijfswoning) worden gesloopt. Op die manier wordt het financieel mogelijk om het bedrijf te saneren en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. In Pijnacker-Nootdorp is deze regeling met succes toegepast en de raad geeft aan dat zij ook in de toekomst met toepassing van deze regeling de mogelijkheid wil blijven bieden voor sanering van de bebouwing.

De toepassing van de Ruimte-voor ruimteregeling achten wij in het voorliggende geval voor wat betreft de sanering van het glastuinbouwbedrijf zondermeer toelaatbaar. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering te completeren achten wij het wenselijk om ook de bestaande sterk verouderde bedrijfsbebouwing naast Noordeindseweg 46 te saneren.

Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden

In de Nota wordt ook aandacht besteed aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van 'Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden'. Het beleid is daarbij o.a. gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de glastuinbouwconcentratiegebieden. In deze gebieden is ruimte voor de glastuinbouwbedrijven om te ontwikkelen, herstructureren en innoveren. De ruimtelijk kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de gebruikswaarde en ruimtelijke verschijningsvorm ten opzicht van de omgeving. Teneinde deze beleidsdoelstelling te bereiken wordt als normstelling o.a. het stimuleren van het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden genoemd.

Het uitplaatsen van de (bedrijfs)woningen (Meloestraat 8) resp. bouwrechten (Kooltuin 1 en Zuideindseweg 25) vanuit het glastuinbouwconcentratiegebied Pijnacker-West achten wij in overeenstemming met dit beleid. Wij zijn hierbij overigens van mening dat geen sprake is van een maatschappelijke tegenprestatie, anders dat wij met het oog op een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering een faciliterende rol willen vervullen (opstellen en procedurele begeleiding van het benodigde bestemmingsplan).

4. Bij de toepassing van de RvR-regeling is het tot op heden gebruikelijk dat de bestaande bedrijfswoning niet hoeft te worden gesloopt, maar gehandhaafd kan blijven.

b. **Noordeindseweg achter 46**

	In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Noordeindseweg 48 is vanuit een breder ruimtelijk perspectief bekeken of er in de directe omgeving kansen liggen voor een optimalisatie van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het lint ter plaatse. Aangezien ook de eigenaar van het kasfundatiebedrijf te kennen heeft gegeven om mogelijk op termijn (komende planperiode van 10 jaar) gebruik te willen maken van de ruimte-voor-ruimteregeling achten wij het zorgvuldig om op deze deelname te anticiperen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Met verwijzing naar de Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp kenmerkt het lint ter plaatse van de Noordeindseweg zich door een landelijk en kleinschalig karakter met plaatselijke doorzichten naar het open en weidse landschap. Met verwijzing naar paragraaf 2.3 van de Toelichting (Stedenbouwkundige opzet en beoogde Beeldkwaliteit), ontstaat met het slopen van de bedrijfsbebouwing van het kasfundatiebedrijf (en de loods naast nr. 46) een zekere openheid, die wij juist als overgang tussen de kern van Delfgauw en anderzijds de openheid van het buitengebied passend vinden.
c.	Noordeindseweg naast 46 In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Noordeindseweg 48 is vanuit een breder ruimtelijk perspectief bekeken of er in de directe omgeving kansen liggen voor een optimalisatie van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het lint ter plaatse. Ook de eigenaar van de bedrijfsbebouwing naast nr. 46 heeft te kennen gegeven om gebruik te willen maken van de ruimte-voor-ruimteregeling. Met verwijzing naar de Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp kenmerkt het lint ter plaatse van de Noordeindseweg zich door een landelijk en kleinschalig karakter met plaatselijke doorzichten naar het open en weidse landschap. Met verwijzing naar paragraaf 2.3 van de Toelichting (Stedenbouwkundige opzet en beoogde Beeldkwaliteit), ontstaat met het slopen van de bedrijfsbebouwing van het kasfundatiebedrijf en de loods naast nr. 46 een zekere openheid, die wij juist als overgang tussen enerzijds de kern van Delfgauw en anderzijds de openheid van het buitengebied passend vinden.
d.	Zuideindseweg 25 Wij stellen vast dat de tekst van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Zuideindseweg 25 aanleiding geeft voor misverstanden. Onvoldoende duidelijk is gemaakt dat er voor wat betreft de ontwikkelingen aan de Zuideindseweg 25 – te weten het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharderen van het terrein en de bouw van een corridor - op 3 november 2017 een omgevingsvergunning is verleend. Deze vergunning is na het verstrijken van de bezwaartermijn inmiddels onherroepelijk geworden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt deze vergunning vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat op een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' de aanleg van een waterbassin mogelijk gemaakt dient te worden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit juridische vertaald door de bestemming om te zetten van 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' naar 'Agrarisch-Glastuinbouw' met daarinbinnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin'. Gelezen de reactie van betrokkene achten wij deze bestemmingswijziging bij nader inzien te ruim geformuleerd. Wij zijn van mening dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' gehandhaafd kan blijven, en dat het vergunde waterbassin binnen deze bestemming wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat ter plaatse van het vergunde (en gerealiseerde) waterbassin alleen een waterbassin mag worden gerealiseerd. Deze gronden mogen aldus niet worden gebruikt voor andere glastuinbouw-gerelateerde activiteiten en de stroken grond rondom het waterbassin kunnen op deze wijze worden ingericht op een natuurlijke wijze. Nieuw is het voorliggende bestemmingsplan is het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren. Hierbij constateren wij overigens dat de bovengenoemde nieuwe inrichting de bouw van deze bedrijfswoning niet in de weg staat. De gronden waarop de bouwmogelijkheid van de bedrijfswoning is geprojecteerd zijn nu ingericht als parkeerplaats.

Tot slot delen wij de constatering van betrokkene dat de locatie niet is gelegen in het midden maar aan de zuidwestpunt van het glastuinbouwgebied. Dit zal worden gecorrigeerd.
--

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van de volgende wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van het vorenstaande zullen wij de achteraf tot verwarring aanleiding gevende benaming van het bestemmingsplan wijzigen in: 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'. Verder zullen wij v.w.b. een deel van de gronden van de locatie Zuideindseweg 25 de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschaps-en natuurwaarden' handhaven, en deze voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'. Tot slot zullen wij de tekst van de Toelichting op onderdelen verbeteren/verduidelijken.

Dit betekent:

Regels

Tussenvoegen nieuw artikel bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden'
Redactie van deze bestemming overnemen uit het vigerende bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.

Verbeelding - Blad 2

Deel van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' (vgl. BP Duurzame Glastuinbouwgebieden) vervangen door de tot op heden vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden' met daarbij ter plaatse van het waterbassin de nieuwe aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.

V		
	Ontvangen op:	XXXXXXXX
	Ontvangen van:	XXXXXXXX
	Betreft:	Algemeen

Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	LTO is ingenomen met het voorliggende plan. Er is echter een punt van zorg. Betrokkene ziet dat er met dit plan sprake is van sanering van glas in duurzaam glastuinbouwgebied. Betrokkene is ervan overtuigd dat sprake is van een dusdanige kwaliteitsverbetering dat een eenmalige toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling voldoende is onderbouwd en gaat ervanuit dat er geen enkele sprake is van een precedentwerking.
--	---

Reactie gemeente

	Wij nemen kennis van de reactie van betrokkene
--	--

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 1 : Staat van wijzigingen

t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan 'RVR-ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'

In de hoofdstukken 1 en 2 is ingegaan op de diverse inspraak- en overlegreacties. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In het onderstaande zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

ALGEMEEN

Naam van het bestemmingsplan zal worden gewijzigd in:

'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'.

1. Verbeelding

Verbeelding Blad 1

- Geveelijn van de bestaande woning aan de Noordeindseweg 46 fixeren op de voorgevel van het bestaande pand en de voorgevel van de nieuw te bouwen woning (naast 46) hiermee gelijktrekken. De bouwvlakken kunnen dan ook worden teruggelegd – bestemmingsvlak hoeft niet te worden aangepast;
- Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen Noordeindseweg 48;
- Bouwvlak 'dubbele' woning ter plaatse van nieuw te bouwen woningen Noordeindseweg 48 splitsen;
- Bouwvlak B&B – situeren op minimaal 1 meter van de naastgelegen watergang (die net buiten het plangebied ligt).

Verbeelding - Blad 2

Deel van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' (vgl. BP Duurzame Glastuinbouwgebieden – zie onder uitsnede) vervangen door de tot op heden vigerende bestemming "Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden" met daarbij ter plaatse van het al ingetekende waterbassin de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden Zuideindseweg 25

2. Regels

Tussenvoegen nieuw artikel bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps-en natuurwaarden'

Redactie van deze bestemming overnemen uit het vigerende bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin'.

3. Toelichting

Inhoudsopgave

- Alle onderzoeken noemen – toevoegen Bodem en Archeologie

Hoofdstuk 1 Inleiding

Onder 1.1 Aanleiding – 2^e tekstblok –nieuwe bullits te vervaming van de bestaande bullits:

- het schrappen van functieaanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van een tweetal locaties als opgenomen binnen het bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden
- het schrappen van een woonbestemming als opgenomen binnen het bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden;
- het actualiseren van de bestemmingsplanregeling op het perceel Zuideindseweg 25.

Ligging plangebied

3^e alinea/tekstblok: schrappen 'midden'

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Onder 2.2.2 :Huidige ruimtelijke en functionele structuur - Zuideindseweg 25

Nieuwe tekst:

Dit deelgebied ligt aan de zuidwestzijde van het glastuinbouwgebied Pijnacker-West en wordt ontsloten via de Zuideindseweg in Delfgauw. Het perceel behoort tot het ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf.

Op 3 november 2017 is voor een aantal ontwikkelingen op het betreffende perceel een omgevingsvergunning afgegeven voor het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharden van het terrein de bouw van een corridor. Inmiddels is ook uitvoering gegeven aan deze vergunning. Verder is met eigenaar overeengekomen dat het bouwrecht van de bedrijfswoning wordt uitgeplaatst naar de locatie Noordeindseweg 48 (zie onder 2.3.1)

De gronden ter plaatse van deze ontwikkelingen hebben in het vigerende bestemmingsplan Duurzame "Glastuinbouwgebieden" de bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw' (incl. een bouwvlak voor een bedrijfswoning) en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke-en natuurwaarden'.

Teneinde de juridisch-planologische regeling ter plaatse van het betreffende perceel in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie en de afspraken inzake de uitplaatsing van de bedrijfswoning wordt dit perceel meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Onder 2.2.3 – Kopje 'Bedrijfswoningen' wijzigen in (Bedrijfs)woningen

Onder Meloenstraat 8 – 1^e zin vervangen als volgt:

Dit deelgebied, waar een bestaande woning zal worden gesloopt en de woonbestemming plaats zal maken voor de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', wordt ontsloten via de Meloenstraat in Pijnacker.

Onder 2.3.1 Noordeindseweg 46-48

Nieuwe tekst onder subkopje Noordeindseweg 48

Onderhavig plan voorziet in het slopen van alle bij het glastuinbouwbedrijf behorende bedrijfsbebouwing en andere bouwwerken met uitzondering van de bedrijfswoning. Met de toepassing van de regeling Ruimte voor ruimte is het mogelijk om drie compensatiewoningen te bouwen en de (voormalige) bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Daarnaast beschikt de eigenaar van het glastuinbouwbedrijf over een burgerwoning (Meloenstraat 8) en twee bouwrechten voor bedrijfswoningen (Zuidiendseweg 25 en Kooltuin 1) in het glastuinbouwgebied Pijnacker-West.. Deze woningen resp. bouwrechten zou de eigenaar graag verplaatsen naar het perceel Noordeindseweg. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vervallen van de (her)bouwmogelijkheden van deze woningen.

Paragraaf 2.3.1.2 – Stedenbouwkundige opzet 'De Hoeve'

Figuur 2.11 'Doorzichten' aanpassen zodanig dat de grijze pijl (= doorzicht) naast nr. 46 wordt verwijderd.

Paragraaf 2.3.1.3 – Beeldkwaliteit

‘Voorerfwoningen’

Onder Inrichting terrein - ‘parkeren uit het zicht [richtlijn]’ ipv [eis]

‘Achtererf’

Onder materiaal-en kleurgebruik – 1 en 2 vervangen door – gevels in hout en/of metselwerk (zwart/antrachtiet)

Onder Inrichting terrein - ‘parkeren uit het zicht [r]’ ipv [eis]

Onder Inrichting terrein - ‘watergangen met natuurlijke oevers [r]’ ipv ‘natuurvriendelijk oevers’

B&B en woning

Onder materiaal-en kleurgebruik – 1 en 2 vervangen door – gevels in hout en/of metselwerk (zwart/antrachtiet)

Paragraaf 2.3.2 Zuideindseweg 25

Nieuwe tekst:

Op 3 november 2017 is voor een aantal ontwikkelingen op het perceel Zuideindseweg 25 een omgevingsvergunning afgegeven voor het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharderen van het terrein en de bouw van een corridor. Inmiddels is ook uitvoering gegeven aan deze vergunning. Verder is met eigenaar overeengekomen dat het bouwrecht van de bedrijfswoning wordt uitgeplaatst naar de locatie Noordeindseweg 48 (zie onder 2.3.1)

De gronden ter plaatse van deze ontwikkelingen hebben in het vigerende bestemmingsplan Duurzame “Glastuinbouwgebieden” de bestemmingen ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ (incl. een bouwvlak voor een bedrijfswoning) en ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke-en natuurwaarden’.

Teneinde de juridisch-planologische regeling ter plaatse van het betreffende perceel in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie en de afspraken inzake de uitplaatsing van de bedrijfswoning wordt dit perceel meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Figuur 2.17 –

Vergroten zodat tekst leesbaar is en onderschrijf aanpassen: ‘Ontwikkeling ter plaatse van Zuideindseweg 25’

Paragraaf 2.3.3 - Kopje ‘Bedrijfswoningen’ wijzigen in (Bedrijfs)woningen

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Paragraaf 4.4 Gemeentelijk beleid

Tussenvoegen 4.4.4 - Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke ordening’ (22 februari 2017)

Deze Nota is een uitwerking van de gemeentelijke ‘Ruimtelijke Structuurvisie’ met als achterliggende filosofie dat de gelegenheid wordt geboden voor initiatieven uit de samenleving. De Nota vormt een integraal beleidskader, dat al het bestaande ruimtelijk beleid op uitvoeringsniveau vervangt en de Structuurvisie handen en voeten geeft. In hoofdstuk 7 zijn 15 uitnodigingen geformuleerd – met beleidsdoelstellingen en normstelling. In het onderstaande worden de twee relevante uitnodigingen nader uitgelicht.

Kwaliteitsverbetering door sanering en hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing

Wanneer vrijkomende agrarische bebouwing geen agrarische functie meer kan krijgen dan doet zich de vraag voor hoe deze gebouwen dan een nieuwe functie kunnen krijgen. Deze problematiek biedt volgens de Nota ook een kans. Het biedt ruimte voor functies die passen bij of een aanvulling zijn op het gebied waar ze zich bevinden. Bovendien kunnen onaantrekkelijke gebouwen worden gesaneerd waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Er wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen sanering door middel van ruimte voor ruimte-regeling en hergebruik.

Bij de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling wordt aangegeven dat deze regeling oorspronkelijk een provinciale regeling is, gericht op het slopen van kassen en bedrijfsgebouwen buiten de duurzame

glastuinbouwgebieden. Deze kassen zijn als gevolg van hun ligging vaak onvoldoende toekomstbestendig en liggen vaak langs cultuurhistorische linten in het buitengebied. De regeling maakt het mogelijk om voor iedere 5.000 m² kas/ 1.000 m² bedrijfsgebouw een compensatiewoning te bouwen. Bij de toepassing van deze regeling moeten alle bedrijfsgebouwen (m.u.v. de eventuele bedrijfswoning) worden gesloopt. Op die manier wordt het financieel mogelijk om het bedrijf te saneren en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. In Pijnacker-Nootdorp is deze regeling met succes toegepast en de raad geeft aan, dat hij ook in de toekomst met toepassing van deze regeling de mogelijkheid wil blijven bieden voor sanering van de bebouwing.

Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden

In de Nota wordt ook aandacht besteed aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van 'Glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden'. Het beleid is daarbij o.a. gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de glastuinbouwconcentratiegebieden. In deze gebieden is ruimte voor de glastuinbouwbedrijven om te ontwikkelen, herstructureren en innoveren. De ruimtelijke kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de gebruikswaarde en ruimtelijke verschijningsvorm ten opzicht van de omgeving. Teneinde deze beleidsdoelstelling te bereiken wordt als normstelling o.a. het stimuleren van het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden genoemd.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

Paragraaf 5.2 Externe veiligheid

Aangepast tekst naar aanleiding van advisering VRR verwerken (zie bijlage B)

Paragraaf 5.5 Archeologie

Verwerken bevindingen en conclusie Archeologisch Onderzoek – Transect.

Paragraaf 5.6 Bodem

Verwerken bevindingen en conclusies van de uitgevoerde bodemonderzoeken van Tritium.

Paragraaf 5.8 Water

Onder 5.8.2 – Noordeindseweg 46-48

1-Bodem en grondwater

Toevoegen: Binnen het plangebied is sprake van een drooglegging van 0,85 cm. Wij achten dit voldoende voor de voorgenomen functies en extra maatregelen zijn dan ook niet aan de orde. De ontwikkeling van de nieuwe functies beïnvloedt de grondwaterstand niet.

2-Onderhoud en Bagger

Voor wat betreft de secundaire watergangen in en rond het plangebied zullen de eigenaren van de aangrenzende percelen voor het onderhoud zorgdragen. Aangezien als gevolg van de transformatie sprake zal zijn van meerder eigenaren zal het vrijhouden van een onderhoudsstrook als aandachtspunt worden vastgelegd in de koopovereenkomsten van de kavels. Onderhoud van primaire watergangen door beheerder is en blijft mogelijk.

3-Afvalwater en riolering

Toevoegen: Voor het afvoeren van water zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals bijvoorbeeld het toepassen van halfopen verharding ter plekke van parkeerplaatsen van de nieuw te bouwen woningen.

4-Waterkwantiteit en waterkwaliteit

Zie tabel: 17.350 m² (= totale oppervlakte Toekomstige situatie) moet worden gewijzigd in 9.250 m² (verhard oppervlak Toekomstige situatie).

5-Veiligheid en waterkeringen

Wij hebben beoordeeld of maatregelen mogelijk zijn om toekomstige wateroverlast te beperken, gelet echter op het feit dat binnen het plangebied ook sprake is van een aantal bestaande woningen (nrs 46 en 48 – incl. bedrijfsbebouwing) achten wij het ophogen van het maaiveld ter plaatse van de nieuwe woningen geen optie.

Onder Zuideindsweg 25 - huidige tekst vervangen door:

Voor wat betreft de ontwikkelingen aan de Zuideindseweg 25 – te weten het dempen en graven van sloten, het verwijderen en aanleggen van een waterbassin, het egaliseren en verharderen van het terrein en de bouw van een corridor – is op 3 november 2017 een omgevingsvergunning is verleend. Op 12 september 2017 is ook door de waterbeheerder een watervergunning afgegeven. Inmiddels zijn de betreffende ontwikkelingen gerealiseerd.

Onder Meloenstraat 8 – huidige tekst vervangen door:

Met de verplichte sloop en het vervallen van de herbouwmogelijkheid van de bestaande woning ter plaatse is sprake van een afname van het verhard oppervlak. In plaats van deze bestemming wordt echter de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met bouwvlak heringevoerd – in aansluiting op de bestemming van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Aldus blijft het recht bestaan om ter plaatse bebouwing ten dienste van het glastuinbouwbedrijf te realiseren. Gelet op het feit dat het nieuwe bouwvlak van de glastuinbouw-bestemming nagenoeg volledig aansluit bij de contouren van de bestaande (te slopen) en aldus de verharding niet of nauwelijks kan toenemen, zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor de waterhuishoudkundige situatie.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder 6.2 – Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro - nieuwe tekst

Ten behoeve van inspraak heeft het voorontwerp vanaf donderdag 15 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op diezelfde datum is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn vijftien inspraakreacties binnengekomen, alsmede vijf reacties van betrokken andere overheden en overlegpartners. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak-en overlegreacties is verwoord in de als bijlage bij de deze toelichting opgenomen Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties.

