

**Nota van Beantwoording  
Zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan  
'Ypenburg Craeyenburch'  
(incl. Staat van wijzigingen)**

## Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen	pagina 4
Bijlagen bij beantwoording	
- Bijlage 1 : Staat van wijzigingen	

## Inleiding

### *Voorontwerpbestemmingsplan en informatieavond*

De gemeenteraad heeft in januari 2019 ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan 'Ypenburg Craeyenburch', hierna het voorontwerp. Gelijktijdig met dit instemmingsbesluit is besloten om het voorontwerp vrij te geven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg, met in de beginperiode een informatieavond. Vervolgens heeft het voorontwerp ten behoeve van inspraak vanaf 14 februari 2019 gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Op 26 februari 2019 is een informatieavond georganiseerd. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het voorontwerp via de gemeentelijke website digitaal te raadplegen. Tegelijkertijd 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 de terinzagelegging van het voorontwerp zijn vijf inspraakreacties binnengekomen, alsmede vijf reacties van betrokken andere overheden en overlegpartners. Het standpunt van de gemeenteraad met betrekking tot de ingediende inspraak-vooroverlegreacties is verwoord in de Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Ypenburg Craeyenburch'. De gemeenteraad heeft op 26 september 2019 ingestemd met deze Nota. De beantwoording is vervolgens toegezonden aan de indieners van een vooroverleg- of inspraakreactie. Tegen de Nota van Beantwoording inspraakreacties kunnen geen bezwaren worden ingediend.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

De gemeenteraad heeft op 26 september 2019 eveneens besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Ypenburg Craeyenburch' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen. Met ingang van donderdag 10 oktober 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Telstar, Gemeenteblad en Staatscourant van 9 oktober 2019. Gedurende een periode van zes weken (tot en met woensdag 20 november) kon door een ieder een zienswijze worden ingediend.

Er is gedurende deze termijn één zienswijze ontvangen. Tijdens de hoorzitting van 4 december 2019 is de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze nader mondeling toe te lichten. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

### *Vervolgproces*

Het college voorziet de ingediende zienswijze van een concept-beantwoording in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijze, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor alle belanghebbenden beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een besluit nemen.

### *Leeswijzer*

In deze Nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In een afzonderlijke bijlage is de Staat van wijzigingen opgenomen, waarin de belangrijkste ambtshalve wijzigingen kort zijn weergegeven.

## Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beantwoording

1		
	Ontvangen op:	18 november 2019 (e-mail)
	Ontvangen van:	XXXXXX
	Betreft:	De Verkeerstoren

### Ingediende zienswijze

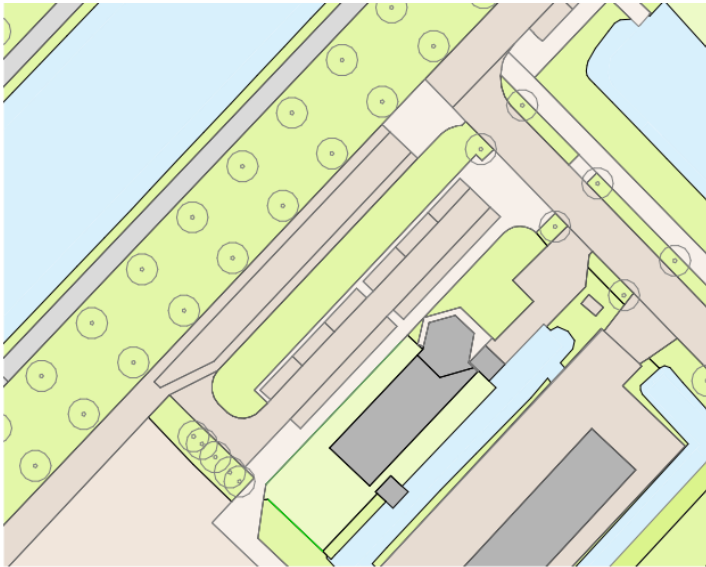
Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt om in verband met zijn plan voor een uitbreiding van zijn horecagelegenheid de bestaande maximale bouwhoogte van 8 meter te handhaven.
b.	Betrokkene verzoekt ook om de gebruiksmogelijkheden – te weten horecabedrijven uit categorie 1c met een ontheffing naar 250 m2 met horecaklasse b - uit het geldende bestemmingsplan over te nemen.
c.	Betrokkene geeft aan dat de eerder aan hem toegewezen uitbreiding van parkeerplaatsen voor De Verkeerstoren is uitgegeven ten behoeve van het naburig kavel aan de Combinatieweg. Hiervoor loopt nog een hoger beroep.

### Beantwoording gemeente

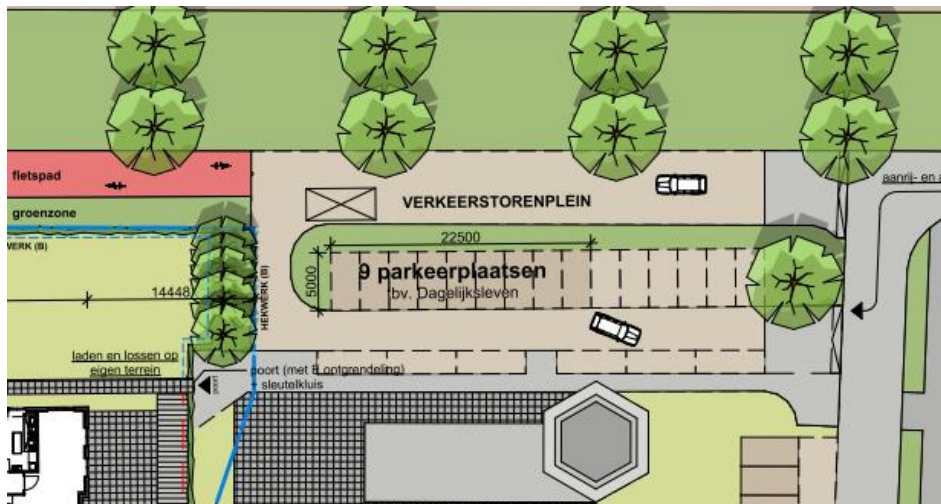
a.	Wij zullen de maximale goot-en bouwhoogte van het betreffende deel van het gebouw – overeenkomstig de geldende regeling - verhogen van 4 meter naar 8 meter.
b.	<p>Wij zullen de bestaande regeling voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van De Verkeerstoren overnemen uit het geldende bestemmingsplan 'Nootdorp Noord'.</p> <p>Ter verduidelijking – inmiddels wordt een andere categorisering van horeca gehanteerd. De bestemming van de Verkeerstoren is 'Gemengd-1'. Met verwijzing naar artikel 5 van de Regels mogen binnen deze bestemming horecabedrijven worden gevestigd tot ten hoogste categorie 2. Met verwijzing naar artikel 1.35 Begripsbepaling – horeca, betekent dit:</p> <p>categorie 1 daghoreca en winkelondersteunende horeca: een bedrijf, waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het verstrekken van voedsel en dranken voor consumptie ter plaatse en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied;</p> <p>categorie 2 restaurant/snackbar: een bedrijf, dat bestaat uit het verstrekken van hoofdzakelijk maaltijden en daaraan ondergeschikt dranken al dan niet voor consumptie ter plaatse, al dan niet met bezorgservice en/of afhaalgelegenheid,</p> <p>met dien verstande dat een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice niet is toegestaan, waarbij geldt dat ten hoogste 200 m<sup>2</sup> voor horeca mag worden gebruikt en ten hoogste 130 m<sup>2</sup> aan terras aanwezig mag zijn. Deze regeling komt overeen met de geldende gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplan Nootdorp-Noord en behoeft geen aanpassing.</p> <p>Wat nog niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om ontheffing te kunnen verlenen om horecabedrijven van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> toe te laten, indien aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid is. Deze bevoegdheid zullen wij alsnog laten terugkomen in artikel 5.</p>
c.	Wij stellen vast dat er in het openbare gebied gelegen direct aan de voorzijde van De Verkeerstoren, momenteel sprake is van 12 parkeerplaatsen die kunnen worden gebruikt door de bezoekers van de lunchroom. Op eigen terrein zijn door betrokkene 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een lunchroom

kent namelijk op grond van de gemeentelijke parkeernormen een behoefte van 6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>.



*Huidige situatie – 12 pp*

In verband met de ontwikkeling van het woongebouw op de naastgelegen kavel ontstaat een extra parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden door middel van een herinrichting (dwarsparkeren in plaats van langsparkeren) ook binnen dit openbare gebied gerealiseerd (zie hierna).



*Voorstel situatie incl. woongebouw – 21 pp*

Op het moment dat de lunchroom door betrokkene wordt omgezet naar een restaurant met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, ontstaat opnieuw een wijziging in de parkeerbehoefte. Een restaurant kent op grond van de gemeentelijke parkeernormen een behoefte van 13 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Rekening houdend met dubbelgebruik (woongebouw en restaurant) ontstaat op deze wijze in het openbaar gebied een behoefte aan 36 parkeerplaatsen (+ 3 op eigen terrein). Deze parkeerplaatsen kunnen worden gevonden door een efficiëntere herinrichting van het openbaar gebied.

Met verwijzing naar het vorenstaande is er ondanks de uitgifte van parkeerplaatsen ten behoeve van de naastgelegen woonontwikkeling, voldoende openbare ruimte over om ook een toekomstige omzetting van de lunchroom van betrokkene naar een restaurant (met oppervlakte van maximaal 250m<sup>2</sup>) te kunnen faciliteren. Volledigheidshalve merken wij op dat de betreffende gronden in het bestemmingsplan ter plaatse de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' hebben. Deze bestemming staat deze herinrichting niet in de weg.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

### **VERBEELDING**

- de maximale goot-en bouwhoogte van het lage deel van de Verkeerstoren worden verhoogd van 4 meter naar 8 meter.

### **REGELS**

#### **Artikel 5 : Gemengd – 1**

Toevoegen van een afwijkingsbevoegdheid van het bevoegd gezag die voorziet om horecabedrijven van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> toe te laten, onder de voorwaarde dat is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is.

## Bijlage 1 : Staat van wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan 'Ypenburg-Craeyenburch'

De belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen.

NB. Ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen zijn niet opgenomen.

### Verbeelding

1. **Ter plaatse van de eilanden Texel, Vlieland en Terschelling de specifieke bouwaanduiding – vlonder [sba-v] rond de eilanden aanpassen en op deze eilanden de bestemming 'Tuin' op de plekken waar geen functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren' is opgenomen, vervangen door de bestemming 'Wonen'.**
2. **Aanpassen van het gebied met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2**  
De archeologische dubbelbestemming zoals die in het ontwerp is opgenomen kan verkleind worden naar de oude begrenzing van deze dubbelbestemming in bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord'. Verder kan een gebied dat nader is onderzocht (onderzoeksgebied van DAR24) óók worden vrijgesteld van een archeologische dubbelbestemming.
3. **Aanpassen van de begrenzingen van de Wonen-bestemming en de Tuin-bestemming overeenkomstig de eigendomsgrenzen van de woningen aan de Lauwers 46 – 64 (zie onder)**  
In het ontwerpbestemmingsplan was bijvoorbeeld sprake van een Groen-bestemming (openbaar groen) op een strook grond die het eigendom is van een particulier.
4. **Ter plaatse van woonblokken Waddenzee 44-60, 61-77, 78-92 en 93-107 opnemen van een functieaanduiding 'gezondheidszorg' (gz).**
5. **Ter plaatse van de Verkeerstoren de goot-en bouwhoogte wijzigen van 4 meter naar 8 meter.**

### Regels

#### Artikel 1 Begrippen

- Tussenvoegen begrip wonen: gehuisvest zijn in een woning;
- Tussenvoegen begrip hoeksituatie: situatie waarbij het erf minimaal aan twee zijden naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd is én waarvan de grenzen met dat openbaar toegankelijk gebied elkaar snijden;
- Tussenvoegen begrip openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- Tussenvoegen begrip erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- Wijzigen 1.55 begrip woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

#### Artikel 5 Gemengd-1

Toevoegen van lid h, onder 5.2.2. als volgt:

'een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen wordt slechts verleend indien betreffende de daarbij behorende parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de parkeernormen als aangegeven in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Nota parkeernormen' van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, vastgesteld 29 januari 2015, of later te volgen versies.'

Toevoegen van een afwijkingsbevoegdheid onder 5.3, als volgt:

'Het bevoegde gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 1 onder b. een omgevingsvergunning verlenen voor een horecagelegenheid met een vloeroppervlak van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.'

Toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone wijzigingsgebied-1'

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-1' te wijzigen in de bestemming Wonen (W) met inachtneming van de volgende regels:

- a. er is maximaal 1 woning met bijbehorende erfbouwing toegestaan;
- b. de woning geen afbreuk doet aan de verkeerstoren als object;
- c. voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels;
- d. uit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor de ter plaatse beoogde functie(s);
- e. uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat er wordt voorzien in voldoende watercompensatie;
- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het plan dient te voldoen aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- h. het plan dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- i. het plan dient te voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder;
- j. het plan dient te voldoen aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- k. de economische uitvoerbaarheid dient vooraf te zijn verzekerd.'

**Artikel 13 Wonen**

Toevoegen van een afwijkingsbevoegdheid, als volgt:

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het huisvesten van een persoon of groep van personen in een woning, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstellingen en onderlinge verbondenheid, mits parkeren op eigen terrein plaatsvindt, tenzij aangetoond is dat in de nabijheid reeds voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.
- b. Alvorens ontheffing als bedoeld in lid a wordt verleend, dient ten behoeve daarvan een splitsings- en/of onttrekkingsvergunning als bedoeld in de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente Pijnacker - Nootdorp verleend te zijn.
- c. Bij verbouw dient te worden voldaan aan de bestaande bouwregels van de ter plekke geldende bestemming(en) behorende bij de vigerende bestemmingsplannen en aan de bepalingen ten aanzien van woningen/logiesgebouwen ingevolge het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening.

Tussenvoegen onder 13.2.1:

- Bijbehorende bouwwerken in hoeksituaties
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' een praktijkruimte

Tussenvoegen onder 13.2.2: Bijbehorende bouwwerken in hoeksituaties

- bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan bij grondgebonden woningen in hoeksituaties op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, dan wel ten minste 1 m achter de aanduiding 'gevellijn';
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, buiten het bouwvlak, mag bij elke woning in hoeksituaties niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden in het achtererfgebied, buiten het bouwvlak maar niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- in afwijking van het hiervoor bepaalde, mogen de bestaande bijbehorende bouwwerken, zoals bestaande erkers en ingangspartijen aan woningen en bergingen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd;
- van aan- of uitbouwen mag de diepte gemeten uit de gevels van de oorspronkelijke woning en de verlengden daarvan, niet meer dan 4 m bedragen.



#### Tussenvoegen onder 13.2.2 : Praktijkruimten

- de goothoogte en bouwhoogte van praktijkruimten mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) is aangegeven

### **Toelichting**

#### Onder paragraaf 4.10 Archeologie

Toevoegen extra alinea onder Onderzoek

'Er heeft een aanvullend archeologische inventarisatie (Delftse Archeologische Rapporten 24, Vakgroep Archeologie, 2003) plaatsgevonden naar sporen uit het Neolithicum in het deelplangebied Craeyenburch in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het deelplangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Kortelandseweg, aan de noordzijde door een aan te leggen ontsluitingsweg, aan de oostzijde door de bestaande bebouwde kom van Nootdorp en aan de zuidzijde door het woningbouwplan Craeyenburch. Het gaat om onderzoek door middel van oppervlaktekartering, grondboringen en een profielonderzoek in twee ontsluitingen op het bouwterrein. De onderzoekslocatie betreft een gebied dat op de voormalige kustlijn uit het vierde millennium voor Christus ligt waar bewoningssporen uit het midden neolithicum kunnen voorkomen. Vondsten uit die tijd zijn in de nabijheid van het plangebied bekend. Op het plangebied zelf werden uitlopers van een of meerdere hakwallen in de vorm van zandbanken verwacht waarop duinvorming kan hebben plaatsgevonden. Deze duinen boden goede mogelijkheden voor bewoning in die tijd. Doel van de aanvullend archeologische inventarisatie was om inzicht te verwerven in de aanwezigheid van duinen in het plangebied waarop bewoning mogelijk was en om vast te stellen of deze duinen bewoond zijn geweest. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er geen zandbanken in het plangebied voorkomen. Evenmin zijn er sporen van bewoning aangetroffen. Wel is de oever van de Rijswijk/Zoetermeer getijdengeul gevonden. De conclusie luidt dat er op voorhand geen rekening behoeft te worden gehouden met archeologische waarden in dit deelplangebied, al blijven toevalsvondsten tot de mogelijkheden behoren.'

#### Onder paragraaf 5.3 Regels – onderdeel Wonen

Tekst aanvullen met de toegevoegde 'bijbehorende bouwwerken in hoeksituaties'.

#### Opnemen als bijlage:

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ypenburg-Craeyenburch en verwerken onder Hoofdstuk 6 Haalbaarheid – Maatschappelijk