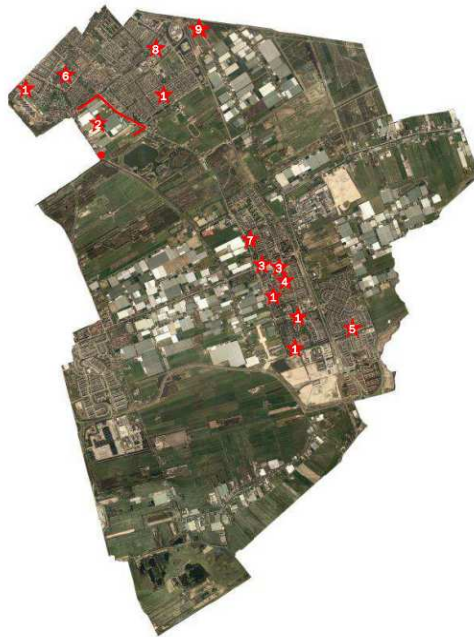


Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'



8 juli 2013



Afdeling Backoffice Publiekszaken
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Overzicht ingediende zienswijzen	5
Hoofdstuk 1: Zienswijze	8
Hoofdstuk 2: Ambtshalve wijzigingen	222

Inleiding

Vanaf 5 april 2013 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor een negental locaties in onze gemeente die niet dan wel verkeerd zijn opgenomen.

De volgende gebieden zijn opgenomen in het 'Verzamelplan 2012':

1. *Verkoop van snippergroen*: er is een aantal stroken snippergroen verkocht maar niet meegenomen met het bestemmingsplan. Het betreft de verkoop van snippergroen bij de volgende percelen: Nederrijn 3, Binkhorst 9, Binkhorst 13 en Koningshof 32 te Pijnacker, Vliehors 14 en Kievitsbloem 62 te Nootdorp.
2. *'Gat' tussen de bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden, 'Rondom Nootdorp Centrum' en 'Balij Bieslandse Bos'*: dit verschil is ontstaan tussen analoge en digitale plannen.
3. *Westlaan 27 en Stationsstraat 33 te Pijnacker*: De provincie heeft het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker' gedeeltelijk goedgekeurd. Aan deze twee percelen is goedkeuring onthouden.
4. *Van Brachtstraat 36 te Pijnacker*: plaatsen van een dakopbouw en het vervangen van kozijnen alsmede het opnemen van een generieke bouwmogelijkheid voor de Van Brachtstraat 2 t/m 34 (even) en 3 t/m 25 (oneven).
5. *Duikersloot 19 te Pijnacker*: het plaatsen van een dakopbouw op de percelen Duikersloot 1 t/m 27 en 75 t/m 101 (oneven).
6. *Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp*: het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van maximaal 12 woningen.
7. *Noordweg 53a te Pijnacker*: het oprichten van een nieuwe woning met garage.
8. *Veendijklocatie Oosteinde te Nootdorp*: het mogelijk maken voor het bouwen van maximaal 4 woningen.
9. *Struweelborder*: aanpassing van de bouwwerkenregeling op bedrijvenpark Heron.

Tijdens de inzage termijn zijn 31 zienswijzen kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

Procesverloop tot op heden

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 augustus 2012 en de raad op 27 september 2012 ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 oktober 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan naar alle betrokken overleginstanties gestuurd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp is 1 inspraakreactie ontvangen, alsmede 5 reacties van betrokken andere overheden. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in een Notitie van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'.

De Notitie van beantwoording inspraak- en overlegreacties is ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties.

Ontwerpbestemmingsplan

In de raad van 21 maart 2013 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 5 april 2013 ter inzage te leggen. Dit is gepubliceerd in de Telstar/Eendracht en Staatscourant van 4 april 2013. Gedurende de periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 31 zienswijzen ontvangen. Aan de indieners van de zienswijzen is de mogelijkheid geboden om de zienswijzen nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 20 juni 2013. Hiervan hebben twee reclamanten gebruik gemaakt. Twee andere reclamanten zouden eveneens hun zienswijzen nader toelichten maar hebben volstaan met een schriftelijke toelichting.

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een concept-beantwoording in de vorm van een Nota van beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van wijzigingen).

Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een beslissing nemen.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Tenslotte omvat hoofdstuk 2 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Overzicht ingediende zienswijzen

<i>nr</i>	<i>Ontvangen op</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Ontvangen door</i>	<i>Pagina</i>
1.	17 april 2013	Veendijklocatie Oosteinde te Nootdorp	Autoschade OostAmbacht Dhr. R.T. van der Ende Burg. G.J.F. Tijdemanstraat 7/9 2631 RE Nootdorp	8
2.	3 mei 2013	Stationsstraat 33 te Pijnacker	Erven Mw C.J. van Noppen (eigenaren) R.A.F. Beckers (Gebruiker) Stationsstraat 33 2641 GJ Pijnacker	10
3.	21 april 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. A.A.M. de Koning Kortelandseweg 17 2631 ND Nootdorp	11
4.	8 mei 2013	Omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning	Familie en Maatschap C.L. Bolleboom Kooltuin 4 2645 AX Delfgauw	12
5.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. J.F.J. Paagman Schoolstraat 20 9467 BS Annen	14-20
6.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	A.L.G. de Groot Da Palestrinastraat 32 1447 NW Purmerend	14-20
7.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	J.A. de Groot Kortelandseweg 11 2631 ND Nootdorp	14-20
8.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. J.J. Kwaaitaal Kortelandsedreef 9 2631 NG Nootdorp	14-20
9.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. E.A. de Bruijn Kortelandseweg 6 2631 NE Nootdorp	14-20
10.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	B.J.W. Rolvink Kortelandseweg 4 2631 NE Nootdorp	14-20
11.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. W.F.M. de Bruyn Kortelandseweg 3 2631 ND Nootdorp	14-20
12.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. L.J. Elderhorst Kortelandseweg 7 2631 ND Nootdorp	14-20
13.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	C.J. van der Sman Kortelandseweg 9	14-20

14.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	2631 ND Nootdorp Dhr. R.Q.M. van der Helm Kortelandseweg 1 2631 ND Nootdorp	14-20
15.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. W.C.M. Lohbeck Kortelandsedreef 2 2631 NG Nootdorp	14-20
16.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	H.A. v.d. Broek Kortelandseweg 21 2631 ND Nootdorp	14-20
17.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. F.P.H. Put Kortelandsedreef 6 2631 NG Nootdorp	14-20
18.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. S. Visser Kortelandsedreef 1 2631 NG Nootdorp	14-20
19.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	P. Goeman Kortelandseweg 5 2631 ND Nootdorp	14-20
20.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Mw H.L. de Haan Kortelandsedreef 5 2631 NG Nootdorp	14-20
21.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. A.J. de Vreede Kortelandseweg 16 2631 NE Nootdorp	14-20
22.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	L. de Vreede Kortelandseweg 24 2631 NE Nootdorp	14-20
23.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. H.C. de Vreede Kortelandseweg 22 2631 NE Nootdorp	14-20
24.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. C.H. van der Helm Kortelandseweg 25 2631 ND Nootdorp	14-20
25.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. E.J. Boekholt Kortelandseweg 20 2631 NE Nootdorp	14-20
26.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Th. en J. Winter Kortelandsehof 2 2631 LP Nootdorp	14-20
27.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. F.H. van der Puil Kortelandseweg 18 2631 NE Nootdorp	14-20
28.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. R.W. van der Stel Kortelandsedreef 4 2631 NG Nootdorp	14-20
29.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer	Dhr. A.A.M. de Koning	14-20

		6 te Nootdorp	Kortelandseweg 17 2631 ND Nootdorp	
30.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. C.L. van der Burg Kortelandseweg 2 2631 NE Nootdorp	14-20
31.	16 mei 2013	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Dhr. L.J. Buth Kortelandsedreef 8 2631 NG Nootdorp	14-20

Hoofdstuk 1: Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1.		
	Ontvangen op:	17 april 2013
	Ontvangen van:	Autoschade OostAmbacht De heer R.T. van der Ende Burg. G.J.F. Tijdemanstraat 7/9 2631 RE Nootdorp
	Onderwerp:	Veendijklocatie Oosteinde te Nootdorp

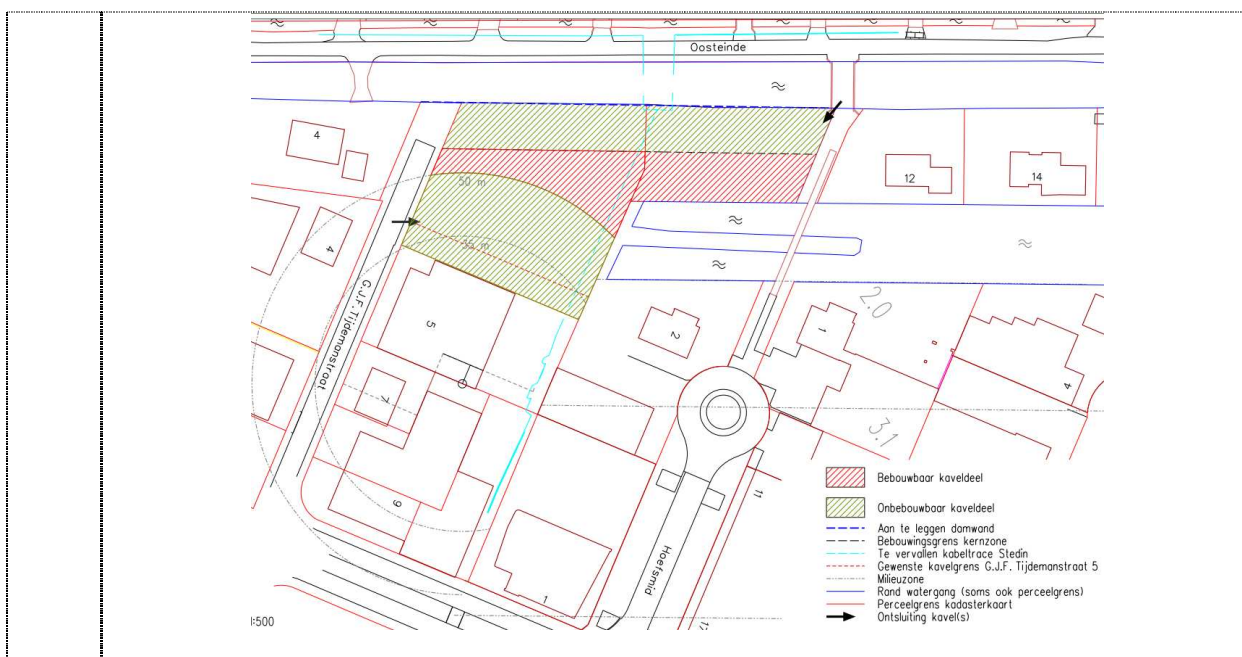
Ingediende zienswijze(n)

Door reclamant(en) worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Reclamant geeft aan dat door de bouw van de 4 woningen aan de Veendijklocatie Oosteinde te Nootdorp het perceel binnen de afstand van het emissiepunt van het bedrijf valt en dat een belemmering zou kunnen opleveren voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Oostambacht.
b.	Tijdens de hoorzitting van 20 juni 2013 heeft reclamant naar voren gebracht dat het bedrijf een spuitcabine heeft voor het verspuiten van lakken en om aan alle milieueisen voldoet. De afstand vanaf het emissiepunt is 50 meter voor de bouw van de woningen. Volgens de plannen valt deze woningbouw gedeeltelijk binnen deze norm.
c.	Daarnaast heeft reclamant tijdens de hoorzitting aangegeven dat het bedrijf ook autoschades herstelt en ook deze activiteit aan alle milieueisen voldoet. Ten gevolge van deze activiteiten heeft reclamant in de hoorzitting aangegeven dat zijn bedrijf aangemerkt dient te worden als een milieucategorie 3.2 bedrijf waartoe de voorgestane woningbouw niet aan de afstandsmaat van 100 meter voldoet.
d.	Eveneens heeft reclamant tijdens de hoorzitting aangegeven dat het niet bevorderlijk is twee particuliere woningen via de Burg. G.J.F. Tijdemanstraat te ontsluiten via een bedrijventerrein en dit de veiligheid van het bedrijventerrein zou kunnen schaden.

Reactie gemeente

a.	Ten opzichte van de nieuwe woningen dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden, gerekend vanaf de bedrijfsbestemming van reclamant (zie tekening). Dit betekent dat de milieucontour moet worden verplaatst van de bedrijfsbebouwing naar de bedrijfsbestemming zodat reclamant niet wordt belemmerd in de uitoefening van zijn bedrijf.
----	--



b./c. In het bestemmingsplan 'S-Gravenhout & Kalisbuurt' (vastgesteld op 27 november 2008) heeft het perceel waarop het bedrijf van reclamant is gevestigd de maximaal toelaatbare milieucategorie 3.1. In het voorgaande bestemmingsplan 'Hout' (vastgesteld 12 augustus 1999, goedgekeurd 7 maart 2000) had het perceel eveneens een maximaal toelaatbare milieucategorie 3.1. Geconstateerd moet worden, dat het bedrijf van reclamant, dat als een milieucategorie 3.2 moet worden aangemerkt, de vestigingscriteria overschrijdt. Niet enkel vanwege de voorgestane woningbouw aan het Oosteinde maar ook vanwege reeds bestaande woningbouw is het toelaten van bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 3.2 ongewenst. Uit dien hoofde dient handhavend optreden overwogen te worden. Alvorens hiertoe te besluiten zal een nadere toetsing ten aanzien van de feitelijke milieubelasting plaatsvinden. Artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt' biedt ons de bevoegdheid om op basis van een nadere toets bedrijfsactiviteiten ten hoogste één schaal lager te beoordelen, dan aangegeven in de bij dat plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze nadere toets dient middels een onderzoek aangetoond te worden. Dit onderzoek vindt plaats na overleg en met instemming van reclamant. De uitkomst van het onderzoek is nog niet bekend. Een en ander laat echter onverlet dat de milieuvestigingseisen van het bestemmingsplan woningbouw op deze locatie aan het Oosteinde toestaan.

d. De Burg. G.J.F. Tijdemanstraat is een openbare weg en zowel toegankelijk voor bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein als particulieren. Welke schade aan het bedrijventerrein wordt toegebracht door de ontsluiting via deze weg is dan ook onbekend en onvoldoende onderbouwd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'. Het bouwvlak dient te worden verkleind waarbij de milieucontour van 50 meter wordt aangehouden gemeten vanaf de bedrijfsbestemming van reclamant. Daarnaast wordt de gewijzigde afbeelding onder a. opgenomen in de toelichting.

2.		
	Ontvangen op:	3 mei 2013
	Ontvangen van:	Erven Mw C.J. van Noppen (eigenaren) R.A.F. Beckers (Gebruiker) Stationsstraat 33 2641 GJ Pijnacker
	Onderwerp:	Stationsstraat 33 te Pijnacker

Ingediende zienswijze(n)

Door reclamant(n) worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>Reclamanten vragen om een bevestiging van het huidige gebruik van de tweede bouwlaag. Uit de verbeelding, regels en de toelichting wordt afgeleid dat het de bedoeling is dat de apotheek en de opslag/magazijn ten behoeve van de apotheek, die zich op de tweede bouwlaag bevindt, kan blijven bestaan. Op de verbeelding staat dat het perceel de bestemming 'Centrum-3' heeft met als extra aanduiding 'specifieke vorm van – werkplaatsen' (sc-wp). In de regels staat dat waar dat 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding' op de eerste bouwlaag 'bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten' zijn toegestaan. Reclamanten kunnen echter niet terugvinden of met 'de aanduiding' in de regels, de aanduiding (sc-wp) op de verbeelding is bedoeld. Er wordt aangenomen van wel maar reclamanten zien hier graag een bevestiging van terug in het bestemmingsplan. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan door in artikel 6.1 van de regels bij opmerking 1 in de tabel te zetten: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sc-wp)'. In de eerdere procedure over het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker' uit 2007/2008 is door Gedeputeerde Staten ook expliciet aangegeven dat dit gebruik van de tweede bouwlaag is toegestaan.</p> <p>Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen/verhelderen om duidelijk te maken dat het huidige gebruik van de tweede bouwlaag gewoon kan worden voortgezet.</p>
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Het is de bedoeling dat het huidige gebruik op de tweede bouwlaag geregeld wordt in dit bestemmingsplan. Om het een en ander te verduidelijken worden de regels aangepast zodanig dat duidelijk is dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – werkplaatsen' (sc-wp) er eveneens bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten' op de tweede bouwlaag is toegestaan.</p>
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'.

3.		
	Ontvangen op:	21 april 2013
	Ontvangen van:	De heer A.A.M. de Koning Kortelandseweg 17 2631 ND Nootdorp
	Onderwerp:	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp

Ingediende zienswijze(n)

Door reclamant(en) worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Reclamant is de buurman en wil graag inzage hebben.
----	---

Reactie gemeente

a.	<p>Tijdens de bestemmingplanprocedure is het bestemmingsplan te vinden op de gemeentelijke website: www.pijnacker-nootdorp.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens kan tijdens de procedure het bestemmingsplan worden ingezien op het gemeentekantoor te Pijnacker. Indien het bestemmingsplan ‘Verzamelplan 2012’ uiteindelijk, al dan niet gewijzigd, wordt vastgesteld wordt hiervan een publicatie geplaatst in de Telstar/Eendracht alsmede in de Staatscourant. Tevens kan het vastgestelde plan worden geraadpleegd op bovengenoemde websites.</p> <p>Mocht gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid dan zal het ontwerpwijzigingsplan eveneens ter inzage gelegd worden met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Ook deze publicatie wordt op bovengenoemde wijze bekend gemaakt.</p>
----	---

Conclusie

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan 2012’. Hieronder wordt ingegaan op de door reclamant ingediende (collectieve) zienswijze.

4.		
	Ontvangen op:	8 mei 2013
	Ontvangen van:	Familie en Maatschap C.L. Bolleboom Kooltuin 4 2645 AX Delfgauw
	Onderwerp:	Omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning

Ingediende zienswijze(n)

Door reclamant(en) worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Reclamant wenst op het (woon)perceel aan de Kooltuin 4 een aan de praktijk passende regeling te krijgen, gelijksoortig als die nu al voor het adres Kooltuin 6 en voor andere woningen in de glastuinbouwgebieden is gecreëerd (het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden'). De 'logische wens' houdt in dat er een woonbestemming op het perceel gelegd wordt. Deze treedt in de plaats van de glastuinbouwbestemming, met de mogelijkheid van een agrarische bedrijfswoning. De woonbestemming zou dan gelden volgens de weergave in bijlage 2.
b.	Reclamant geeft als belangrijkste reden, om het verzoek te honoreren, de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen per 1 januari 2013 (bijlage 3). Deze wet regelt onder andere dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen niet langer worden beschermd tegen milieugevolgen van onder andere nabij gelegen glastuinbouwbedrijven. Deze wet is, naar de mening van reclamant, zonder beperkingen, op zijn woonsituatie van toepassing te verklaren zonder dat de nabij gelegen nieuwe glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven hiervan nadeel ondervinden.
c.	Een tweede reden is dat reclamant vanaf 15 april 2011 geen glastuinbouwbedrijf (komkommerbedrijf) meer uitoefent aan de Kooltuin 4 te Delfgauw. Het overgrote deel van de glastuinbouwgronden is op deze locatie verkocht in het kader van het project schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw binnen de gemeente. Dit is eerder via vergunningverlening door de gemeente positief benaderd. Het heeft er toe geleid dat aan de Kooltuin 4-8 sinds 2011 een duurzaam en groot nieuw komkommerbedrijf is gevestigd. Voor de exploitatie zijn onder andere de woningen aan de Kooltuin 4 en 6 een deel van de voormalige bedrijfsruimten niet nodig.
d.	De teeltactiviteiten zijn verplaatst naar het nieuwe en grotere komkommerbedrijf met een bedrijfswoning (bewoond door een vertegenwoordiger van de maatschap) aan de Langelandseweg 54 te Nootdorp.
e.	Aan de Kooltuin 4 is er geen sprake meer van een agrarische bedrijfswoning zoals volgens de gebruikelijke begripsbepalingen en de regels van het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' is bedoeld, maar van een normale woonbestemming. Een gewone woonbestemming ligt volgens reclamant voor de hand.

Reactie gemeente

- a. Reclamant heeft op 27 november 2011 een principeverzoek ingediend voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aangezien het verzoek niet past in de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' heeft er op 8 mei 2012 overleg plaatsgevonden met reclamant. In dit gesprek zijn de twee strijdigheden besproken. De twee strijdigheden betreffen het volgende: 1) de bebouwing op het perceel omvat meer dan 750 m³ (woongebouw circa 670m³ en loods circa 455 m³, totaal circa 1.125 m³); 2) de afstand van de achtergevel van de woning tot aan de woonbestemming Agrarisch – Glastuinbouw bedraagt 7,5 meter, hiermee wordt de minimumafstand van 10 meter niet behaald. Reclamant gaf tijdens het gesprek aan het op prijs te stellen om het principeverzoek wel te laten behandelen en per brief de gevolgen van de beslissing te vernemen. Het college van burgemeester en wethouders heeft daartoe op 7 augustus 2012 het principeverzoek afgewezen. Reclamant is bij brief van 14 augustus 2012 op de hoogte gebracht van dit besluit. In voornoemde brief is aangegeven dat er echter wel mogelijkheden zijn om aan de aspecten te kunnen voldoen. De gemeente heeft helaas geen aangepast verzoek mogen ontvangen.

De zienswijze is een herhaling van het principeverzoek en is geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien de strijdigheden niet zijn opgeheven kan het verzoek niet worden gehonoreerd. Dit laatste leidt er toe dat er verder niet meer inhoudelijk wordt ingegaan op de punten gesteld onder b, c, d en e.

Op 11 november 2013 is er, voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan, overleg geweest met reclamant. In het gesprek is aangegeven dat het niet mogelijk is om een zienswijze in te dienen op een bestemmingsplan waarvan het geen deel uitmaakt van het Verzamelplan. Daarnaast zijn de strijdigheden besproken en aangegeven hoe deze weggenomen kunnen worden. Reclamant gaat zich beraden of het mogelijk is om deze strijdigheden op te heffen. Mochten de strijdigheden inderdaad worden opgeheven dan krijgt reclamant medewerking.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'.

5 t/m 31

Ontvangen op:	16 mei 2013
Ontvangen van:	Dhr. J.F.J. Paagman Schoolstraat 20 9467 BS Annen A.L.G. de Groot Da Palestrinastraat 32 1447 NW Purmerend J.A. de Groot Kortelandseweg 11 2631 ND Nootdorp Dhr. J.J. Kwaaitaal Kortelandsedreef 9 2631 NG Nootdorp Dhr. E.A. de Bruijn Kortelandseweg 6 2631 NE Nootdorp B.J.W. Rolvink Kortelandseweg 4 2631 NE Nootdorp Dhr. W.F.M. de Bruyn Kortelandseweg 3 2631 ND Nootdorp Dhr. L.J. Elderhorst Kortelandseweg 7 2631 ND Nootdorp C.J. van der Sman Kortelandsweg 9 2631 ND Nootdorp Dhr. R.Q.M. van der Helm Kortelandseweg 1 2631 ND Nootdorp Dhr. W.C.M. Lohbeck Kortelandsedreef 2 2631 NG Nootdorp

H.A. v.d. Broek
Kortelandseweg 21
2631 ND Nootdorp

Dhr. F.P.H. Put
Kortelandsedreef 6
2631 NG Nootdorp

Dhr. S. Visser
Kortelandsedreef 1
2631 NG Nootdorp

P. Goeman
Kortelandseweg 5
2631 ND Nootdorp

Mw H.L. de Haan
Kortelandsedreef 5
2631 NG Nootdorp

Dhr. A.J. de Vreede
Kortelandseweg 16
2631 NE Nootdorp

L. de Vreede
Kortelandseweg 24
2631 NE Nootdorp

Dhr. H.C. de Vreede
Kortelandseweg 22
2631 NE Nootdorp

Dhr. C.H. van der Helm
Kortelandseweg 25
2631 ND Nootdorp

Dhr. E.J. Boekholt
Kortelandseweg 20
2631 NE Nootdorp

Th. en J. Winter
Kortelandsehof 2
2631 LP Nootdorp

Dhr. F.H. van der Puil
Kortelandseweg 18
2631 NE Nootdorp

	<p>Dhr. R.W. van der Stel Kortelandsedreef 4 2631 NG Nootdorp</p> <p>Dhr. A.A.M. de Koning Kortelandseweg 17 2631 ND Nootdorp</p> <p>Dhr. C.L. van der Burg Kortelandseweg 2 2631 NE Nootdorp</p> <p>Dhr. L.J. Buth Kortelandsedreef 8 2631 NG Nootdorp</p>
Onderwerp:	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp

Ingediende zienswijze(n)

Aangezien de zienswijzen van reclamanten onder nummer 5 t/m 31 identiek zijn, worden deze eenmaal samengevat en voorzien van één beantwoording.

Door reclamanten worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p>In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is het lint van de Veenweg/Kortelandseweg de belangrijkste drager van Nootdorp-Noord met een beeld van typisch landschappelijke lintbebouwing van veelal vrijstaande woningen en enkele landschappelijke lintbebouwing van veelal vrijstaande woningen en enkele twee-onder-één-kappers. De ontwikkeling waarin het bestemmingsplan Nootdorp-Noord dan ook voorziet, past goed in deze gedachte. Mooie vrijstaande woningen in een hofje aan het lint, waarbij het karakter van de woning in het groen en de landschappelijke lintbebouwing niet wordt aangetast.</p> <p>Door de verdichting die nu in de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' wordt toegestaan, wordt afbreuk gedaan aan het beeld van typisch landschappelijke bebouwing, sterker nog, wordt afbreuk gedaan aan de belangrijkste drager van het dorp. Dit tast het stedenbouwkundig karakter van de Kortelandseweg ernstig aan.</p>
b.	<p>Ondanks dat er wordt aangegeven dat de betreffende ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt, hebben reclamanten er hun twijfels en ernstige zorgen over. De Kortelandseweg is in het vigerende bestemmingsplan omschreven als een erftoegangsweg. Dit duidt al aan dat deze weg niet is ingericht op het verwerken van vele verkeersstromen. Het huidige plan van 7 vrijstaande woningen geeft al een extra toename van verkeersbewegingen waar zij al vraagtekens bij hadden voor wat betreft de verkeertoeename op de Kortelandseweg (ook toename door toeleveranciers). Met de</p>

voorgestane wijzigingsbevoegdheid naar maximaal 12 woningen betreft dit wel degelijk een noemenswaardige toename, waar de Kortelandseweg zeker niet op is berekend. Hierbij nemen reclamanten in overweging dat de overige ontwikkellocaties aan de Kortelandseweg, die in het bestemmingsplan Nootdorp-Noord positief zijn bestemd, voor meer dan een verdubbeling zorgen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (zijnde het karakteristieke lint met vrijstaande woningen in het groen).

Daarbij komt dat reclamanten ook ernstige zorgen hebben over het parkeren in relatie tot de verdichting van het plangebied. In het oorspronkelijke plan van 7 vrijstaande woningen, was voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning en 4 extra bezoekersparkeerplaatsen. Hiermee werd ruim voldaan aan de norm (2 per persoon per woning + 0,3 per persoon per woning bezoekersparkeren), zoals deze is opgenomen in Nota parkeernormen van de gemeente.

Als reclamanten de verkavelingsvarianten bekijken, die ter grondslag hebben gelegen voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, wordt in geen van de varianten voldaan aan de parkeernorm. Daarbij komt dat er ook geen mogelijkheden worden gezien om bij een verdichting naar 11 of 12 woningen hieraan te kunnen voldoen.

Reclamanten vinden dan ook dat de gemeente in haar stellingname onder de planologische verantwoording (Hoofdstuk 3, paragraaf 3.7) wel iets te kort door de bocht stelt dat met betrekking tot het verkeer en parkeren geen problemen te verwachten zijn.

- c. In artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening staat bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Het bestemmingsplan betreft de ruimtelijke visie die de gemeente heeft met de verschillende plangebieden. Het kan dan ook niet zo zijn dat de gemeente weloverwogen een bestemmingsplan voor het gebied aan de Kortelandseweg heeft vastgesteld en daar nu al weer van af wenst te wijken. Hierdoor wordt geen visie gevormd door de gemeente, maar is er sprake van een ad hoc-beleid dat bij het minste geringste wordt gewijzigd of gelegenheid wordt geboden om dit te wijzigen. Dit vinden zij een gebrek aan goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nog eens onderschreven in de publicatie, waarin de gemeente aangeeft dat het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan 2012" voorziet in een planologische regeling voor een negental locaties die niet dan wel verkeerd zijn opgenomen. Ook hierbij zetten reclamanten twijfels bij het zorgvuldig voeren van ruimtelijk beleid door de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Daarbij komt dat de gemeente zich wel heel snel laat leiden door stelling dat de vraag in het duurdere segment aanzienlijk is teruggelopen en het daardoor gewenst is om voor de locatie aan de Kortelandseweg alternatieve invullingen mogelijk te maken. De projectontwikkelaar heeft nog niet kunnen aantonen dat juist voor deze locatie geen interesse zou zijn in de markt, aangezien het oorspronkelijke project niet te koop heeft gestaan of er een rapport is opgesteld door een onafhankelijk adviseur over de verkoopbaarheid ervan.

Ondanks dat de ontwikkelaar de voorkeur heeft voor de oorspronkelijke planopzet zijn er toch al varianten opgezet met de vraag om deze planologisch mogelijk te maken binnen het

	<p>nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Hieruit concluderen reclamanten dat de ontwikkelaar maar één doel voor ogen heeft, 12 woningen en een zo groot mogelijk projectresultaat realiseren.</p> <p>Het is de taak van een gemeente om de belangrijkste drager, het lint met zijn karakteristieke bebouwing, te beschermen en vast te houden aan de visie vanuit het bestemmingsplan Nootdorp-Noord.</p>
d.	Gelet op het bovenstaande, verzoeken reclamanten om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.
e.	Reclamanten wijzen erop dat indien er vastgehouden wordt aan deze herziening, zij genoodzaakt zijn een verzoek om planschade in te dienen.

Reactie gemeente

a.	<p>Vergeer Projectontwikkeling B.V. heeft ten opzichte van de directe bestemming, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' gevraagd om kleinere woningen te realiseren maar met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, het groene karakter van de locatie en het landschappelijke karakter van de Kortelandseweg. De directe bestemming in het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' kent 7 bouwvlakken. Aangezien het aantal woningen niet is beperkt is het mogelijk dat er maximaal 14 woningen worden gebouwd. De verkavelingsstudies van Ben Kraan Architecten met respectievelijk 11 en 12 woningen laten kleinere woningen zien en dus een beperking van het aantal woningen. De footprint van deze verkavelingsstudie is nagenoeg gelijk aan de directe bestemming met 7 bouwvlakken waarvan de uiterste bebouwingscontour zelfs kleiner is. Dit geeft aanleiding om de grens van de wijzigingsbevoegdheid op de buitenste bebouwingscontour van de direct bestemde woningen neer te leggen. Hiermee wordt de zekerheid geboden dat de afstand van die bebouwing tot de omliggende percelen niet verkleind zal worden. Daarnaast worden de regels van de wijzigingsbevoegdheid aangevuld met het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de totale oppervlakte van de bouwvlakken mag niet meer bedragen dan 1.510 m² (dit is gelijk aan het oppervlakte van de bouwvlakken van de vigerende directe bestemming) bedragen; - in het (voor)ontwerpbestemmingsplan bedroeg de goot- en bouwhoogte 6 en 9 meter voor het gehele wijzigingsgebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aan de randen van het wijzigingsgebied teruggebracht naar een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter, gelijk aan de regels van de vigerende positieve bestemming. Ook daar is de rand, over een diepte van 2,5 meter, een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter mogelijk en is binnen die differentiatielijn, die gelijk gehouden is aan de positieve bestemming, de goot- en bouwhoogte 6 en 11 meter (zie tekening hieronder).
----	---

	<p>In de schetsvarianten staan niet overal 24 parkeerplaatsen ingetekend (of 22 bij de varianten met 11 woningen). Er is in sommige varianten dus een tekort aan parkeerplaatsen. Bovendien mogen sommige parkeervoorzieningen volgens de Nota Parkeernormen niet als hele parkeerplaats meegerekend worden. Zo telt een enkele oprit zonder garage/carport voor 0,8 mee en alleen een garage/carport maar voor 0,4 (zie voor overige voorzieningen de Nota Parkeernormen). Aangezien uit de schetsen niet duidelijk blijkt welk type parkeervoorziening bij de woningen is bedacht, kan (nog) niet vastgesteld worden of de plannen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit zijn echter maar schetsen waarvoor nog een apart wijzigingsplan gemaakt moet worden. Aangezien het definitieve plan zal moeten voldoen aan de Nota Parkeernormen, zal het parkeren geen probleem mogen opleveren en is de ongerustheid van reclamanten onterecht.</p> <p>De stichting CROW geeft indicaties voor de verkeersgeneratie van woningen. Voor de betreffende woningen is op basis van het CROW uitgegaan van gemiddeld 7,5 motorvoertuigbewegingen per woning per dag. Voor 12 woningen is dit dus 90 voertuigbewegingen per dag. Bij 7 woningen is dit 53, dus een extra belasting van 37 voertuigbewegingen per dag als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid. Uit oogpunt van duurzaam veilig wegverkeer kan een erftoegangsweg met een standaardbreedte van 5.5 à 6,5 m ca. 3.000-5.000 motorvoertuigen per dag verwerken. Bij smallere wegen is het risico op bermschades vaak bepalend. De Kortelandseweg varieert in breedte van ca. 3,5 tot 4,5 m op het drukste punt. Het CROW geeft als indicatie voor een weg van 3,5 meter een maximale belasting van 350 motorvoertuigen per dag en bij 4,5 m een belasting van 500 motorvoertuigen per dag. Inclusief de nieuwe woningen staan er ca. 35 woningen op de Kortelandseweg tussen Kerkweg en Dr Bakkerenlaan. Dit komt neer op 265 voertuigbewegingen per dag op het drukste punt bij de Kerkweg. De weg kan het aantal extra woningen dus verwerken zonder bijzonder risico voor de verkeersveiligheid en bermschades.</p>
c.	<p>De stelling van reclamanten dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en er sprake zou zijn van ad hoc-beleid wordt niet onderschreven. Het bestemmingsplan komt tot stand overeenkomstig de wettelijke procedure die daarvoor geldt en alle bij het plan betrokken belangen worden zorgvuldig afgewogen.</p> <p>Een eventueel commercieel belang van de ontwikkelaar is planologisch niet relevant. Ditzelfde geldt voor het al dan niet te koop zetten van de woningen alsmede een onafhankelijk advies over de verkoopbaarheid. De verkoop van de woningen is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar zelf en de gemeente is in deze geen partij.</p>
d.	<p>Aan het verzoek van reclamanten om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen, wordt niet tegemoet gekomen. Wel heeft er op 21 oktober 2013 overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van de reclamanten om na te gaan of er nader tot elkaar gekomen kan worden. Reclamanten hebben aangegeven tegen de wijzigingsbevoegdheid te blijven. Derhalve wordt de oppervlakte van de wijzigingsbevoegdheid wel verkleind (zie onder a) zodat er tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen van reclamanten.</p>
e.	<p>Uit een in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde planschaderisicoanalyse, waar inzage in is gekregen, blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid niet kan leiden tot planschade als bedoeld in</p>

artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Mochten reclamanten echter van mening zijn dat zij als gevolg van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste zou behoren te blijven, dan staat het hen vrij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen om eventuele planschade vergoed te krijgen.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'. De omvang van de wijzigingsbevoegdheid wordt verkleind en neergelegd op de buitenste bebouwingscontour van de direct bestemde woningen. Daarnaast worden de regels van de wijzigingsbevoegdheid aangevuld met het volgende: de totale oppervlakte van de bouwvlakken mag niet meer bedragen dan 1.510 m² bedragen; In afwijking van de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter dient er een differentie opgenomen te worden waarbij wordt bepaald dat 2,5 meter gemeten vanaf de naar de plangrens gekeerde zijden een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter mag bedragen

Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen

De ingediende zienswijzen onder 1, 2 en 5 t/m 31 geven aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen onder 3 en 4 geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast ziet de gemeente Pijnacker-Nootdorp eveneens aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Toelichting (Belangrijkste wijzigingen)

- Westlaan 27 te Pijnacker: aanduiding opnemen met 'specifieke vorm van Wonen' waarbij wordt aangegeven dat binnen deze aanduiding tuinen, binnenplaatsen en parkeren zijn toegestaan.
- Het bestemmingsplan Pijnacker-Noord is inmiddels vastgesteld. Aangezien op deze verbeelding de voorgevel is aangegeven is de huidige uitsnede verouderd en dus wordt vervangen door een uitsnede uit het vastgestelde plan.



- De afbeelding van de Veendijklocatie wordt aangepast conform de tekening zoals opgenomen in de beantwoording van de zienswijze nummer 1.
- Per bestemming zal worden aangegeven of deze is overgenomen uit een ander bestemmingsplan of dat deze volgt uit de standaardregels.
- Uitkomst planschaderisico-analyse opnemen voor de locatie Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp.
- Bijlage: Rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek 'ontwikkelingslocatie Veendijklocatie' project Oostambacht nabij Oosteinde 12 in Nootdorp wordt toegevoegd.
- Bijlage: Geluidsonderzoek Veendijklocatie wordt toegevoegd.
- Bijlage: Nota van beantwoording zienswijzen wordt toegevoegd.

Regels

- In artikel 6.1 Centrum -3 'specifieke vorm van centrum – werkplaatsen' (sc-wp) worden de regels verduidelijkt, zodat duidelijk is dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – werkplaatsen' (sc-wp) er eveneens bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten' op de tweede bouwlaag is toegestaan.



- Bij de dakopbouwen aan de Duikersloot is er sprake van een zgn. lessenaarsdak. Om discussie te voorkomen bij een dergelijk dak wordt opgenomen dat de goot- en bouwhoogte 11 meter mogen bedragen.