

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
wijzigingsplan
“Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a”

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	3
1.4 Eindconclusie zienswijzen	7
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 31 augustus 2022 is bekend gemaakt dat met ingang van 1 september 2022 het ontwerpwijzigingsplan “Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a” en de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van een woning binnen dit wijzigingsplan zes weken ter inzage lagen. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijze is ontvangen:

De ontvangen zienswijze is hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en een conclusie.

1. BHW advocaten, namens reclamanten 1 en 2

Brief d.d. 7 oktober 2022, kenmerk: I22.16553

Samenvatting

De zienswijze van reclamanten bestaat uit vier hoofdonderdelen en voert daarin het volgende aan:

1. In strijd met gemaakte afspraken

Reclamanten hebben op 25 oktober 2016 samen met de burens een stuk weidegrond aangekocht van de gemeente. Deze aankoop werd gedaan ten behoeve van de uitbreiding van de achtertuinen van de kopers en teneinde te garanderen dat er vrij uitzicht zou blijven bestaan vanuit de achtertuinen van de woning richting de Groenzoom. In de koopovereenkomst is onder andere vastgelegd:

- a. Kopers (hebben) aan de gemeente te kennen gegeven dat zij dit perceel gezamenlijk willen aankopen, zulks ter vergroting van hun achtertuinen.
- b. De kopers zijn gehouden het verkochte uitsluitend te gebruiken voor het hebben van de aanleg of de uitbreiding van een tuin.
- c. De bestemming van het verkochte zal bij de eerst volgende actualisatie van het bestemmingsplan worden gewijzigd in de bestemming ‘Tuin’.

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijzigingsplan “Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a”

T22.05885

Reclamanten vinden dan ook dat uit de gemaakte afspraken duidelijk blijkt dat het betrokken partijen voor ogen stond deze aankoop te doen om deze percelen vrij van bebouwing te houden. Niet voor niets is overeengekomen dat de kopers de percelen alleen mogen gebruiken als tuin. Dit zou in een mail van een medewerker van de gemeente toentertijd aan de kopers bevestigd zijn met de tekst “van de bestemming wonen zal geen sprake zijn”.

De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangegeven dat juist de gemeente, na afwijzing van het oorspronkelijke idee om de woning naast nummer 12 te bouwen, het initiatief heeft genomen om te komen tot het thans voorliggende plan. Volgens reclamanten is dit plan in strijd met de gemaakte afspraken tussen gemeente en kopers van de gronden achter de woningen en worden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden. Daarnaast zijn deze afspraken en de daarbij betrokken belangen op geen enkele wijze meegewogen in de onderbouwing van het wijzigingsplan. Dat is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

2. Niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden

In artikel 30.6 van de regels van het bestemmingsplan “Groenzoom” zijn de wijzigingsregels voor deze locatie opgenomen. Reclamanten zijn van mening dat het plan hiermee in strijd is op de volgende onderdelen.

- a. Aantal woningen: Artikel 30.6 onder a onder 3 bepaalt dat er binnen de wetgeviingszones - wijzigingsgebied A, B, C en D tezamen maximaal 42 woningen mogen worden toegevoegd. Uit de onderbouwing van het plan blijkt niet dat het aantal van 42 woningen nog niet is bereikt en reclamanten gaan er vooralsnog vanuit dat aan deze voorwaarde niet wordt voldaan.
- b. Bebouwingspercentage: Artikel 30.6 onder j bepaalt dat het bebouwingspercentage van elk bouwperceel maximaal 25% mag bedragen. Uit artikel 1.32 staat het begrip bouwperceel als volgt omschreven: “een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten”. In de toelichting van het plan is kennelijk uitgegaan van het gehele perceel waarop de woning wordt gebouwd, bestaande uit de bestemmingsvlakken ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Echter een deel van het perceel behoort niet tot het bouwperceel, omdat daar geen bebouwing is toegestaan. Volgens reclamanten is het bouwperceel alleen dat deel van het perceel dat binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’ ligt. Dit is kleiner, waardoor het bebouwingspercentage hoger is dan 25%.
- c. Belangen van derden: Artikel 30.6 onder n bepaalt dat er geen aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Reclamanten zijn van mening dat de onderbouwing in het plan onvoldoende is en de conclusie dan ook niet juist is, omdat de belangen van reclamanten onvoldoende geïnventariseerd zijn en ook niet betrokken zijn in de te maken afweging. De bouw van de woning die met het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal ertoe leiden dat het vrije, onbelemmerde uitzicht vanuit de woningen en tuinen van reclamanten ernstig zal worden beperkt. Bovendien is deze ontwikkeling in strijd met (de geest van) de over het gebruik van deze gronden gemaakte afspraken.

3. Bouwhoogte in strijd met bestemming

In artikel 30.6 van de regels van het bestemmingsplan “Groenzoom” is bepaald dat de bestemming op deze locatie mag worden gewijzigd in (onder andere) ‘Wonen - 1’. In diezelfde regels wordt voor de bestemming ‘Wonen - 1’ in artikel 14.2.2 onder c een bouwhoogte van maximaal 7 meter toegelaten.

In de wijzigingsregels is in artikel 30.6 onder f bepaald dat voor woningen in de tweede lijn de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. De wijzigingsregels maken een bouwhoogte mogelijk die (aanzienlijk) hoger is dan in de bestemming 'Wonen - 1' is toegestaan. Reclamanten zijn van mening dat een wijzigingsbevoegdheid er niet toe kan strekken dat de planregels behorende bij de bestemming waarin de bestemming mag worden gewijzigd (in casu 'Wonen - 1') worden opgerekt, aangezien dit tot een ingrijpende verandering in de structuur van het bestemmingsplan leidt. De wijzigingsbepaling is daarmee dus in strijd en dient om die reden buiten toepassing te worden gelaten, dan wel geacht worden onverbindend te zijn. De bouwhoogte van 7 meter zou dan ook in het ontwerp-wijzigingsplan moeten worden opgenomen. Ten onrechte wordt nu echter een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

4. Geen algemeen belang, geen goede ruimtelijke ordening

Reclamanten wijzen erop dat met dit wijzigingsplan geen algemeen belang, maar slechts het individuele belang van de aanvrager van de omgevingsvergunning wordt gediend. Daar moeten kennelijk de belangen van omwonenden, die ook nog eens onvoldoende in kaart zijn gebracht en ondeugdelijk zijn afgewogen, voor wijken. Ook zien reclamanten niet in waarom er sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

1. In strijd met gemaakte afspraken

De gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst met de gemeente gaan over het gebruik van de grond als tuin en de wijziging naar de bestemming 'Tuin' bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan. Hierin zijn geen afspraken opgenomen over vrij uitzicht vanuit de tuinen op de Groenzoom of dat de percelen vrij van bebouwing moeten blijven. Dat kan ook niet want ook in een tuinbestemming kan worden gebouwd. Er bestaat in beginsel ook geen recht op vrij uitzicht. Vrij uitzicht is namelijk niet te garanderen, zeker gezien het feit dat er nog andere gronden zijn gelegen tussen de Groenzoom en de door reclamanten aangekochte grond.

Hoewel de wijziging naar de bestemming 'Tuin' theoretisch al bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Groenzoom" op 30 november 2017 had kunnen plaatsvinden, is deze wijziging toen helaas over het hoofd gezien doordat het bestemmingsplan al in procedure was op het moment dat de overeenkomst notarieel was gepasseerd. Op 31 oktober 2019 is het plan na een bestuurlijke lus opnieuw vastgesteld. Deze aangepaste vaststelling betreft alleen het perceel Noordersingel 127a dat het onderwerp was van het beroep. De wijziging naar de bestemming 'Tuin' kon daar niet in meegenomen worden.

Bij de vaststelling van het wijzigingsplan wordt de bestemming van de grond van reclamanten, overeenkomstig de bepaling in de verkoopovereenkomst, gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'. Hiermee voldoet de gemeente aan de overeenkomst en is er dan ook geen sprake van het schenden van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Groenzoom" is de bestemming, en daarmee ook het gebruik, van de door de aanvrager van de omgevingsvergunning aangekochte grond gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' en 'Wonen'. Hiervoor is een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-recht aangekocht. Overigens heeft de gemeente alleen gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van de bestaande wijzigingsbevoegdheid, omdat de bouw van een woning naast nummer 12 niet mogelijk was

vanwege een nutsgebouw dat daar staat. Hiervan moet 10 meter afstand gehouden worden, waardoor er fysiek geen ruimte is om naast nummer 12 te bouwen. Dat is wat anders dan het initiatief nemen. Zoals hierboven is beschreven, worden de afspraken nagekomen en is er geen sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 3.4 van de Awb.

2. Niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden

- a. Aantal woningen: Inderdaad is in de onderbouwing van het plan niet opgenomen dat voldaan wordt aan artikel 30.6 onder a onder 3 '(dat er binnen de wetgevingszones - wijzigingsgebied A, B, C en D tezamen maximaal 42 woningen mogen worden toegevoegd). Op dit moment is het aantal woningen van 42 nog niet bereikt. Er is namelijk pas één woning met behulp van deze wijzigingsbepalingen toegevoegd ("Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43"). Daarnaast zijn er twee plannen voor in het totaal drie woningen in procedure gebracht. Dat zijn dit plan voor één woning en het plan "Groenzoom, achter Noordersingel 147", voor twee woningen. In totaal zijn er, inclusief de in procedure zijnde wijzigingsplannen, op dit moment vier woningen mogelijk gemaakt met behulp van deze wijzigingsbepalingen.

Deze onderbouwing zal alsnog aan de onderbouwing van het plan worden toegevoegd.

Overigens staan er aan het begin van de Noordersingel (ter hoogte van nr. 37) ook nog een aantal Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Deze vallen echter niet onder het toegestane maximum van 42 woningen, omdat deze op basis van een ander bestemmingsplan zijn gerealiseerd.

- b. Bebouwingspercentage: Het begrip 'bouwperceel' is algemeen omschreven, zonder specifieke bestemmingen te benoemen. In het algemeen is binnen de tuinbestemming wel bebouwing mogelijk en behoort daarom ook tot een bouwperceel. Nu de gronden van reclamanten ook de bestemming 'Tuin' krijgen, zal de bestemming ook in de regels worden aangepast naar de gebruikelijke inhoud van de bestemming binnen de gemeente. Dit betekent concreet dat bebouwing binnen deze bestemming ook mogelijk wordt gemaakt en dat deze bestemming wel degelijk tot het bouwperceel behoort. Het bebouwingspercentage is dan ook juist berekend.
- c. Belangen van derden: Het belang van reclamanten wordt benoemd als vrij uitzicht. Dat belang is in het algemeen meegewogen in de stedenbouwkundige principes die opgesteld zijn in de vorm van een 'Stedenbouwkundig raamwerk' dat als bijlage bij het bestemmingsplan "Groenzoom" is gevoegd. Hierin zijn (minimale) afstanden tot bestaande bebouwing en percelen en bebouwingsvrije zones opgenomen. Deze stedenbouwkundige principes zijn vertaald in de wijzigingsbevoegdheden. Ook in dit wijzigingsplan is die bebouwingsvrije zone opgenomen, zodat wel degelijk rekening is gehouden met uitzicht vanuit de woningen en tuinen van reclamanten.

Daarnaast heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning een strook grond aangekocht aan de zuidwestkant van het plangebied waardoor het bebouwingsvlak met twee meter wordt verschoven naar het zuidwesten. Hierdoor zal de afstand van de nieuwe woning nog verder van de woningen en tuinen van reclamanten komen te liggen.

Verder is er, zoals onder punt 1 van deze reactie al is beschreven, geen strijd met eerder gemaakte afspraken.

3. Bouwhoogte in strijd met bestemming

In artikel 30.6 van de regels van het bestemmingsplan "Groenzoom" is niet alleen bepaald dat de bestemming op deze locatie mag worden gewijzigd in (onder andere) 'Wonen - 1', maar ook dat daarvoor randvoorwaarden gelden. Eén daarvan is artikel 30.6 onder f waarin bepaald wordt dat voor

woningen in de tweede lijn de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Deze bouwhoogte is gebaseerd op het 'Stedenbouwkundig raamwerk' dat als bijlage bij het bestemmingsplan "Groenzoom" is gevoegd. In het 'Stedenbouwkundig raamwerk' is die bouwhoogte in de tweede lijn gemotiveerd. Omdat die afwijkt van de bouwhoogte in de bestemming 'Wonen - 1' is die dus ook apart als randvoorwaarde f toegevoegd aan de wijzigingsregels. In het wijzigingsplan wordt dan ook een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

4. Geen algemeen belang, geen goede ruimtelijke ordening

Het algemeen belang is de aanleg van de Groenzoom en met name de financiering daarvan. De aanleg is voorgefinancierd door de provincie. Om dit de bekostigen worden de Ruimte-voor-Ruimte-rechten die zijn ontstaan door afbraak van kassen en dergelijke gebruikt. De gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland hebben de opdracht gekregen die Ruimte-voor-Ruimte-rechten te verkopen en deze af te dragen aan de provincie. Om de ontwikkeling van deze Ruimte-voor-Ruimte woningen te reguleren, zijn stedenbouwkundige principes opgesteld in de vorm van een 'Stedenbouwkundig raamwerk' dat als bijlage bij het bestemmingsplan "Groenzoom" is gevoegd. Daarbij is ook rekening gehouden met de belangen van bestaande bewoners door minimale afstandsmaten op te nemen. De principes uit het raamwerk zijn vertaald in wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan "Groenzoom".

Gezien het bovenstaande is er dus wel degelijk sprake van algemeen belang en zijn de belangen van omwonenden ook meegenomen.

Gelezen het bovenstaande is er dan ook wel degelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan, waarbij:

1. op de verbeelding wordt de bestemming van de grond van reclamanten gewijzigd van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Tuin';
2. in de regels wordt artikel 3 'Tuin' aangepast, waarbij in:
 - 3.2.1 de woorden 'mag niet worden gebouwd' vervangen worden door 'mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd';
 - Aan 3.2 een nieuw sub 3.2.3 *Andere bouwwerken* wordt toegevoegd:
Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 - a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
 - b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
 - c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.
3. in § 2.4 van de toelichting wordt onder a de tekst "In de wijzigingsgebieden A, B, C en D is één woning toegevoegd ("Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43") en naast dit plan voor één woning is er een plan voor twee woningen in procedure gebracht ("Groenzoom, achter Noordersingel 147"). Dat zijn in totaal vier woningen." toegevoegd voor de zin "Het plan voldoet daarmee aan bovengenoemde voorwaarden."

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan, waarbij:

1. op de verbeelding wordt de bestemming van de grond van reclamanten gewijzigd van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Tuin';
2. in de regels wordt artikel 3 'Tuin' aangepast, waarbij in:
 - 3.2.1 de woorden 'mag niet worden gebouwd' vervangen worden door 'mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd';
 - Aan 3.2 een nieuw sub 3.2.3 *Andere bouwwerken* wordt toegevoegd:
Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 - a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
 - b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
 - c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.
3. in § 2.4 van de toelichting wordt onder a de tekst "In de wijzigingsgebieden A, B, C en D is één woning toegevoegd ("Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43") en naast dit plan voor één woning is er een plan voor twee woningen in procedure gebracht ("Groenzoom, achter Noordersingel 147"). Dat zijn in totaal vier woningen." toegevoegd voor de zin "Het plan voldoet daarmee aan bovengenoemde voorwaarden."

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling en voortschrijdend inzicht is het ontwerpwijzigingsplan op onderdelen gewijzigd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde vergroot met een strook van 2 m.

Motivering

De exploitant heeft deze strook aangekocht tijdens de ter inzageligging van het ontwerpplan en wenst deze grond toe te voegen aan het plangebied.

2. Wijziging

Op de verbeelding schuiven het bestemmingsvlak 'Tuin' met de aanduidingen 'landschapswaarden' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' 4 m naar het zuidwesten en aan de noordoostzijde wordt deze bestemming en aanduidingen verlengd met 4 m. Daarnaast schuift het bouwvlak 4 m naar het zuidwesten. De bestemming 'Tuin' met de aanduidingen aan de zuidwestzijde wordt daarmee 2 meter breed. Tenslotte zal de bestemming 'Wonen' aan de noordoostzijde van het bouwvlak over een breedte van 6 meter (gerekend vanaf de percelen C 6822 en C 6824) worden vervangen door de bestemming 'Tuin' (zonder aanduidingen).

Motivering

Door de vergroting van het plangebied in het zuidwesten en nadere afspraken tussen de verschillende belanghebbenden worden de huidige bestemmingen, aanduidingen en het bouwvlak aangepast, zoals hierboven is beschreven. Hierbij geldt dat het bouwvlak alleen wordt verschoven en dus niet groter wordt (ten opzichte van het ontwerpplan).

3. Wijziging

Het inpassingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen, wordt op basis van de wijzigingen 1 en 2 aangepast.

Motivering

Het inpassingsplan heeft betrekking op de inrichting van de Ruimte-voor-Ruimte-kavel. Nu deze wordt vergroot, wordt ook het inpassingsplan aangepast.

4. Wijziging

Het akoestisch onderzoek wordt aangepast op basis van de verschuiving van het bouwvlak naar het zuidwesten. Eventuele wijzigingen worden verwerkt in § 4.3 van de toelichting.

Motivering

De verschuiving van het bouwvlak leidt mogelijk tot andere akoestische uitkomsten. Dit wordt onderzocht en eventuele wijzigingen worden verwerkt in het plan.

5. Wijziging

Verschillende teksten en afbeeldingen in de toelichting worden aangepast op basis van de nieuwe situatie met het verschoven bouwvlak.

Motivering

Om de toelichting actueel te houden, wordt de nieuwe situatie in tekst en afbeeldingen verwerkt.