

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Balijrand 's-Gravenhout'



5 december 2014

INLEIDING

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan vormt een herziening van een deel van het thans geldende bestemmingsplan “’s-Gravenhout & Kalisbuurt” uit 2008. Onder andere de ruimtelijke structuurvisie “Ruimte maken.....Ruimte Laten” vormt de aanleiding een herziening van het geldende bestemmingsplan op te stellen. De locatie waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, heeft in het geldende bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming op grond waarvan woningbouw mogelijk is. De inzichten zijn inmiddels gewijzigd en deze locatie zal vooralsnog niet als nieuwe uitleglocatie aangewend worden. De huidige grens van het bebouwd gebied op deze locatie wordt gehandhaafd waar deze nu ligt. De ruimtelijke structuurvisie geeft aan dat de locatie ten zuiden van de Hofweg wordt toegevoegd aan de groene contour en dat een goede stad-landverbinding gerealiseerd dient te worden. Teneinde woningbouw op deze locatie niet langer mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De nieuwe bestemming sluit aan op de aangrenzende bestemming binnen De Balij.

Belangenafweging

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor eenieder. Er staat in wat iemand mag op zijn perceel, maar ook wat de burens mogen. De regels van een bestemmingsplan zijn bepalend en omdat die regels betrekking hebben op zaken dichtbij (het eigen huis, de directe leefomgeving, de buurt waarin mensen wonen) grijpen mensen een nieuw bestemmingsplan aan om wensen, suggesties en grieven onder de aandacht van het gemeentebestuur te brengen en (mits planologisch relevant) een vertaling in het bestemmingsplan te laten krijgen.

De gemeenteraad weegt het algemeen belang af tegen individuele belangen en zal in de meeste gevallen het algemeen belang boven het individuele belang stellen. Wie het daar niet mee eens is kan zich wenden tot de bestuursrechter (bij de bestemmingsplannen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) die de rechtmatigheid van het genomen besluit toetst.

Zienswijzen

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

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

ZIENSWIJZEN

- | |
|--|
| <p>1. Vereniging van Eigenaren Egelantier
De heer Ph. de Graaf, voorzitter
Postbus 68
2630 AB Nootdorp</p> |
|--|

Reactie:

De leden van VVE Egelantier uiten hun waardering voor het bestemmingsplan en de voortvarende wijze waarop het plan tot stand is gekomen.

Beantwoording:

Van de reactie wordt kennisgenomen. Deze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

- | |
|--|
| <p>2. Buurtvereniging “het Bos van ’s-Gravenhout”
De heer D. Nout, secretaris
Hof van Teijlingen 32
2631 WT Nootdorp</p> |
|--|

Reactie:

De leden van Buurtvereniging “het Bos van ’s-Gravenhout” uiten hun waardering voor het bestemmingsplan en de voortvarende wijze waarop het plan tot stand is gekomen.

Beantwoording:

Van de reactie wordt kennisgenomen. Deze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

- | |
|--|
| <p>3. De heer A.J. Bogaards en mevrouw N. Bogaards-Hoogerbrugge
Hogeveenseweg 47
2631 PH Nootdorp</p> |
|--|

Reactie:

Reclamanten geven een chronologisch overzicht van de relevante feiten en gebeurtenissen vanaf het moment dat op hun percelen het gemeentelijk voorkeursrecht werd gevestigd tot aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Zij zijn het niet eens met de voorgestane herziening van het bestemmingsplan om de volgende redenen:

- a. Het initiatief voor de ontwikkeling van de percelen met woonbebouwing heeft altijd bij de gemeente gelegen. Dat blijkt uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht en het feit dat de gemeente bouwplannen heeft ontwikkeld voor deze locatie. Van effectuering van die voornemens is het echter niet gekomen. Reclamanten voeren aan dat de gemeente hen nimmer de mogelijkheid heeft geboden de gronden zelf te ontwikkelen. Dat de gemeente nu aanvoert dat reclamanten hun bouwrechten niet hebben benut, achten reclamanten niet terecht, omdat zij tot enkele jaren geleden in afwachting zijn gebleven van de gemeente om tot ontwikkeling over te gaan.
- b. De gemeente heeft in haar voornemen het bestemmingsplan te herzien wel met andere partijen gesproken, maar niet met de directbetrokkenen/-belanghebbenden. De bewoners van

's-Gravenhout wisten dat de gronden van reclamanten bebouwd kon worden. Voor hen verandert er dus niets indien de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat de voorgenomen herziening van de bestemming vanuit een eenzijdig perspectief is vastgesteld en onvoldoende is gemotiveerd.

- c. Reclamanten zijn van mening dat de beantwoording van hun inspraakreactie, waarin staat dat het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld als juridische invulling van de structuurvisie niet is onderbouwd. Er wordt niet gemotiveerd waarom een invulling niet past binnen de structuurvisie. Volgens reclamanten bestaat er geen dringende noodzaak de bouwmogelijkheden op hun percelen te laten vervallen.
- d. De verandering van de bestemming leidt tot een verslechtering van de financiële positie van reclamanten als eigenaren van de grond. De bestemming "Agrarisch – Weide" vertegenwoordigt een aanmerkelijk lagere waarde dan wanneer de grond voor woningbouw bestemd blijft. De waarde van de grond wordt zelfs lager dan regulier grasland, omdat door het ontbreken van een directe aansluiting op andere agrarische gronden het perceel niet op rendabele wijze te exploiteren valt.
- e. Reclamanten stellen reeds plannen te hebben om de locatie te ontwikkelen. Daarbij zien zij mogelijkheden om door middel van laagbouw een aantrekkelijke stad-landverbinding te realiseren, zoals verwoord in de structuurvisie.
- f. Reclamanten geven aan de te realiseren woningen levensloopbestendig te willen maken en een combinatie met voorzieningen (bijvoorbeeld mantelzorg) voor ogen te hebben. Op die manier kunnen zij met hun kinderen en andere geïnteresseerden nog lang zelfstandig blijven wonen.

Reclamanten zijn van mening dat de herziening van de bestemming onzorgvuldig en onjuist is en verzoeken de gemeenteraad het bestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen.

Beantwoording:

De zienswijze van reclamanten wordt als volgt beantwoord:

- a. Het is correct dat aanvankelijk het initiatief tot ontwikkeling van deze locatie vanuit de gemeente is genomen. Dat blijkt uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de eigendommen van reclamanten. Toen echter de situatie op de koopwoningmarkt verslechterde, is het initiatief aan de eigenaren gelaten. Met het vervallen van het gemeentelijk voorkeursrecht hebben reclamanten als eigenaren weer de volledige en onbelemmerde zeggenschap over hun percelen. Dat zij van hun bouwrechten geen gebruik hebben gemaakt, is hun eigen keuze geweest. Zij hebben vanaf het moment dat het nieuwe bestemmingsplan "'s-Gravenhout & Kalisbuurt" in werking trad (begin 2009) de mogelijkheid gehad hun gronden zelf tot ontwikkeling te brengen en woningen op deze locatie te realiseren. Dat kon overigens ook – met een beroep op zelfrealisatie – toen op de gronden nog het gemeentelijk voorkeursrecht gold. Dat de gemeente geen initiatieven (meer) heeft ontplooid deze locatie te ontwikkelen, is niet vreemd, aangezien de gemeente geen grondeigenaar is en het niet toegestaan was opnieuw een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Bovendien was er onvoldoende vraag vanuit de woningmarkt en bestond er een ruim voldoende aanbod aan (koop)woningen. Het argument van reclamanten dat hen hun afwachtende houding niet verweten kan worden, wordt derhalve niet onderschreven.
- b. Vooropgesteld moet worden dat de herziening van het bestemmingsplan voortkomt uit keuzes die in het kader van de totstandkoming van de ruimtelijke structuurvisie zijn gemaakt. In dat verband is vanuit de gemeente met een groot aantal personen en instanties gesproken. Het is aan eigenaren en bewoners zelf hoe zij hun individuele belangen behartigen. Vanuit het algemeen belang bezien, wordt de voorgestane herziening van de bestemming ten zuiden van de Hofweg thans als het meest passend beschouwd.

- c. In de ruimtelijke structuurvisie is de keuze gemaakt de grens tussen bebouwd (stedelijk) gebied en landelijk (groen) gebied te handhaven waar die nu feitelijk ligt. De motivering hiervoor is gelegen in de beleidsmatige wens het groene karakter van de gemeente te versterken.
- d. Dat de waarde van de grond na herziening van het bestemmingsplan lager wordt, is juist. Reclamanten hebben echter zelf verzuimd initiatieven te ontplooiën de economische waarde te benutten. Het is niet redelijk te veronderstellen dat een bestemming nimmer gewijzigd wordt en niet onderhevig kan zijn aan nieuwe beleidsinzichten. Indien reclamanten van mening zijn dat zij als gevolg van de herziening van de bestemming schade leiden die redelijkerwijs niet te hunner last zou behoren te blijven, dan kunnen zij een verzoek indienen die schade vergoed te krijgen (planschadevergoeding). Het argument van reclamanten dat hun grond zelfs minder waard wordt dan regulier grasland, wegens het ontbreken van een directe aansluiting op andere agrarische gronden waardoor het perceel niet op rendabele wijze te exploiteren valt, wordt niet onderschreven, omdat daar nu reeds ook geen sprake van is.
- e. Een invulling met stedelijke bebouwing (i.c. woningen) wordt niet als een passende stad-landverbinding beschouwd.
- f. Deze vorm van (samen)wonen wordt zeker niet afgewezen, maar past niet binnen de gewenste invulling van deze locatie.

Gelet op bovenstaande beantwoording kan niet aan het verzoek van reclamanten tegemoet gekomen worden en leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hetgeen tijdens de op 4 december 2014 gehouden hoorzitting is naar voren is gebracht, leidt niet tot een ander oordeel.

CONCLUSIE EN VERVOLGPROCEDURE

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Het bestemmingsplan wordt derhalve ongewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht wordt een voorlopige voorziening te treffen. Over het moment waarop de beroepstermijn ingaat, krijgen reclamanten schriftelijk bericht.

Zij die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen tegen de vaststelling van het plan door de gemeenteraad beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts kunnen zij die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, beroep instellen.

Aan het instellen van beroep en eventueel het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie daarover is verkrijgbaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of via www.raadvanstate.nl.