

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

“Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014”



Januari 2015



Afdeling Backoffice Publiekszaken
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzenprocedure	3
2.1	Algemeen	3
2.2	De zienswijzen	3
3	Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014”	15
4	Amendement 26 maart 2015	17

1 Inleiding

Om bouwplannen te kunnen realiseren welke niet voldoen aan de criteria voor het nemen van een projectbesluit en die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, maakt de gemeente aanvragen mogelijk door deze op te nemen in een verzamelplan. Op deze wordt er tegemoet gekomen aan diverse initiatiefnemers en individuele burgers. Het bestemmingsplan dient zowel een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, als ook ter reparatie van vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

Het “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014” bestond aanvankelijk uit 16 op zichzelf staande gebieden:

- Schimmelpenninck v.d. Ouweg 55-57 te Delfgauw: verplaatsing van twee (bedrijfs)woningen en één van de twee woningen omzetten naar burgerwoning alsmede de verplaatsing van silo's;
- Oudeweg 43 te Nootdorp: het bouwen van drie woningen;
- Kerkweg 64 te Pijnacker: bedrijfsbestemming naast de woning wijzigen naar een woonbestemming;
- Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker: herbouw van een woning;
- Geerweg 36 te Nootdorp: bouwvlak woonbestemming aanpassen;
- Bieslandseweg 1 te Delfgauw: uitbreiding bouwvlak;
- Bieslandseweg 2 te Delfgauw: uitbreiding Hippisch Centrum;
- Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost: vestiging dierenarts;
- Zusterhof 10 te Nootdorp: uitbreiding bouwvlak;
- Nederrijn/Grevelingen/Oosterdiep te Nootdorp: mogelijk maken opbouw op garage;
- Verkoop van snippergroen: er is door de gemeente een drietal stroken snippergroen verkocht aan particulieren, maar niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de verkoop van snippergroen bij de volgende percelen: Meidoornlaan 4 en Popelenburg 11 te Pijnacker en Kortelandseweg 28 te Nootdorp;
- Realisatie nutsvoorzieningen: er is door de gemeente een drietal percelen verkocht aan NEM Pijnacker BV ter realisatie van nutsvoorzieningen: De Poort, Fellowshiplaan en Koningin Julianastraat te Nootdorp

De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2014 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014” en dit vrij gegeven voor inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de zienswijzenprocedure vanaf 20 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter visie legging konden de inwoners van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en belanghebbenden in deze gemeente een zienswijze indienen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen binnengekomen. De personen, die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie van de raad op 8 januari 2015.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijze is verwoord in de voorliggende Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014", hierna de Nota.

Vervolgprocedure (Wro)

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vastgesteld.

In de vergadering van de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp van 26 maart 2015 heeft een meerderheid van de gemeenteraad gestemd voor een amendement dat het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp, met inachtneming van de wijzigingen daarop, zoals verwoord in de Staat van wijzigingen, met uitzondering van het perceel Bieslandseweg 2 te Delfgauw (uitbreiding manege) gewijzigd vast te stellen.

De raad is van mening dat, om het unieke karakter van de Polder van Biesland te beschermen, alleen initiatieven toegestaan kunnen worden die een win-win-win situatie creëren voor natuur, recreatie en economie. Daarnaast wordt door de uitbreiding van het Hippisch Centrum de balans tussen natuur, recreatie en economie te zeer verstoord en daarmee het unieke karakter van de Polder van Biesland. En de raad vindt dat de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de voorziene extra verkeersbewegingen, ook niet na voorgestelde aanpassingen.

Het amendement is bijgesloten als bijlage bij deze Nota

In de bijgaande Nota zienswijzen met bijbehorende Staat van wijzigingen zijn, voor wat de zienswijze gericht tegen de uitbreiding van de manege aan de Bieslandseweg 2 te Delfgauw, de beantwoording aan het besluit van 26 maart 2015 aangepast.

Tegen het vaststellingsbesluit staat, kort gezegd, voor hen die zienswijzen hebben ingediend, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien.

De ingediende zienswijzen zijn in deze Nota zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reactie.

2 Zienswijzenprocedure

2.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014” heeft vanaf 20 november 2014 voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn zeven zienswijzen ingediend:

1. De heer G. Mol, Nederrijn 7, 2641 TT Pijnacker
2. De heer F. L. Bosman, Klein Delfgauw 57, 2616 LC Delft
3. De heer J. P. Lagerweij, Post van der Burgstraat 23, 2645 AP Delfgauw
4. Mevrouw S. Hazenbroek, namens DLVge, Postbus 263, 2670 AH Naaldwijk
5. De heer A.J. Kranenburg, Veursestraatweg 191, 2264 EG Leidschendam
6. De heer Smokers, namens NMP, Postbus 26, 2640 M Pijnacker
7. De heer P. Makkus, namens de Vogelwacht Delft e.o., Zuideindseweg 68, 2645 BH Delfgauw.

2.2 De zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn opgenomen als bijlage 1.

1.		
	De heer G. Mol	
	Ontvangen op:	25 november 2014

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Reclamant geeft aan dat hij het niet eens is met de beperking t.a.v. de toegestane breedte van de opbouw van 3 meter vanuit de gevel.

Reactie gemeente

a.	In de aanvraag wordt verwezen naar eerder gerealiseerde opbouwen op garages op soortgelijke woningen. De beperking t.a.v. de toegestane breedte van de opbouw van 3 meter vanuit de gevel is daar op gebaseerd, maar in het geval van de reclamant onnodig beperkend.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014”.

2.		
	De heer F.L. Bosman	
	Ontvangen op:	18 december 2014

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Reclamant geeft aan dat hij namens bewoners van de Noordeindseweg en Klein Delfgauw reageert. Ze zien niets in welke uitbreiding dan ook die meer verkeersbewegingen generen of verbreding van Noordeindseweg of Bieslandseweg.
b.	Reclamant vindt ondanks dat een telling anders uitwijst, er nog steeds te veel verkeer over de Noordeindseweg komt.
c.	Graag verneemt hij of hij namens de bewoners "gehoord" kan worden voor er verder iets gebeurt.
d.	Reclamant geeft aan dat de snelheid aanzienlijk te hoog ligt in het 60 km gebied waar veel paarden, fietsen en vooral wandelaars actief zijn.

Reactie gemeente

a.	In het buitengebied wordt door de gemeenten en provincie de toets van volwaardigheid gehanteerd. Een bedrijf moet een duurzaam en doelmatig karakter kennen alvorens er kan worden meegewerkt aan de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. De ontwikkelingen aan de Bieslandseweg zullen ongetwijfeld extra verkeersbewegingen opleveren. De raad heeft hierdoor op 26 maart 2015 besloten om het unieke karakter van de Polder van Biesland te beschermen, er alleen initiatieven toegestaan kunnen worden die een win-win-win situatie creëren voor natuur, recreatie en economie. Zij zijn van mening dat de gevolgen van de uitbreiding van de manege aan de Bieslandseweg 2 de balans tussen natuur, recreatie en economie te zeer verstoren en daarmee het unieke karakter van de Polder van Biesland dat de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de voorziene extra verkeersbewegingen, ook niet na voorgestelde aanpassingen. In de vergadering van de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp van 26 maart 2015 heeft een meerderheid van de gemeenteraad gestemd voor een amendement dat de uitbreiding van de manege uit het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014" wordt gehaald.
b.	Ook zonder uitbreidingsplannen zal de Noordeindseweg aangepakt moeten worden om op sommige plekken het passeren beter mogelijk te maken.
c.	De heer Bosman is uitgenodigd voor de hoorzitting van 8 januari 2015, om de zienswijze toe te lichten.
d.	Wij hebben uiteraard begrip voor uw ongerustheid. Aan de andere kant moet het huidige, maar zullen ook het toekomstig 'extra' verkeer zich aan de geldende regels moeten houden.

Conclusie

De zienswijze geeft mede aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014". De zienswijze is door de raad meegewogen tot besluit van een gewijzigde vaststelling. De uitbreiding van de manege maakt geen deel meer uit van het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014".

3.		
	De heer J. P. Lagerweij namens de bewonersvereniging Delfgauw	
	Ontvangen op:	23 december 2014

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Reclamant geeft aan dat de bewonersvereniging van mening is dat de uitbreiding van de manege leidt tot een ontoelaatbare toename van het verkeer op de Noordeindseweg.
b.	De uitbreiding van 37 naar 65 paardenboxen zal volgens reclamant leiden tot 171 extra voertuigbewegingen per dag ten opzichte van de huidige situatie, en met name de paardentrailers leiden hierin tot levensgevaarlijke situaties op de Noordeindseweg.
c.	Reclamenten geven aan dat deze weg veel wordt gebruikt door fietsers, die nu met moeite gepasseerd kunnen worden door gewone personenauto's.
d.	Tevens geven reclamanten aan dat de toename van autoverkeer in de dorpskern van Delfgauw voor hen niet acceptabel is. Zij verzoeken de gemeente dan ook hiertegen adequate maatregelen te nemen. De huidige voorgestelde maatregelen voorzien alleen in het faciliteren van het extra autoverkeer.
e.	Reclamanten stellen voor om de Noordeindseweg tussen de Kooltuin en de Korftlaan volledig af te sluiten of ten minste voor vrachtwagens en auto's met aanhanger.

Reactie gemeente

a.	De uitbreiding van de manege betreft een kleinschalige ontwikkelingen. Voor deze uitbreiding is een zorgvuldige inpassingvisie opgesteld. De uitbreiding betekent echter wel meer verkeersverkeersbewegingen over de Noordeindseweg en de Bieslandseweg. De raad heeft hierdoor op 26 maart 2015 besloten om het unieke karakter van de Polder van Biesland te beschermen, er alleen initiatieven toegestaan kunnen worden die een win-win-win situatie creëren voor natuur, recreatie en economie. Zij zijn van mening dat de gevolgen van de uitbreiding van de manege aan de Bieslandseweg 2 de balans tussen natuur, recreatie en economie te zeer verstoren en daarmee het unieke karakter van de Polder van Bieslanden dat de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de voorziene extra verkeersbewegingen, ook niet na voorgestelde aanpassingen. De uitbreiding van de manege is hiermee uit het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014 gehaald".
b.	De uitbreiding van de manege is hiermee uit het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014 gehaald". Ook zonder uitbreiding zal de Noordeindseweg aangepakt worden om op sommige plekken het passeren beter mogelijk te maken.
c.	Het Bieslandse Bos biedt rust en ontspanning in de buurt van de stad. Het meest kenmerkend is de afwisseling van bos, moeras en open polder, maar het biedt ook een plek voor recreatie beleving. Ook zonder uitbreidingsplannen zal de Noordeindseweg aangepakt moeten worden om op sommige plekken het passeren beter mogelijk te maken. Daarom worden in het tweede gedeelte van de weg op termijn (de 60 km zone) enkele passeermogelijkheden gerealiseerd.
d.	De afdeling verkeer heeft de ontwikkelingen onderzocht. Uit de resultaten van de verkeersmeting die in 2013 op verschillende locaties is gehouden blijkt dat bijvoorbeeld het gemiddelde aantal motorvoertuigen op de Delftsestraatweg na de ingebruikneming van de Tuindersweg is teruggelopen van 10.400 (in 2009) naar 7.400.

	Door de betere doorstroming op de Delftsestraatweg is zowel de Noordeindseweg als ook de Graaf Willem II Laan geen aantrekkelijk alternatief meer als sluiproute van en naar Delft. Op deze manier werkt de gemeente bijvoorbeeld aan de afname van autoverkeer in de dorpskern van Delfgauw
e.	Het voorstel om de Noordeindseweg tussen de Kooltuin en de Korftlaan volledig af te sluiten of ten minste voor vrachtwagens en auto's met aanhanger is niet reëel. Een groot deel van de verkeersbewegingen betreft bestemmingsverkeer of verkeersbewegingen van recreanten. De toename van de extra verkeersbewegingen valt ook niet alleen aan de uitbreiding van de manege toe te schrijven

Conclusie

De zienswijze geeft mede aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014". De zienswijze is door de raad meegewogen tot besluit van een gewijzigde vaststelling. De uitbreiding van de manege maakt geen deel meer uit van het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014".

4.		
	Mevrouw S. Hazenbroek van het DLVge	
	Ontvangen op:	1 december 2014

Ingediende zienswijze

Door de reclamant worden de volgende punten naar voren gebracht:

- Graag zouden reclamanten ten aanzien van de regels en verbeelding met betrekking tot het verplaatsen van de twee woningen de onderstaande wijzigingen doorvoeren:
In artikel 3.5.3 van de regels (bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw') staat een verkeerde verwijzing. De verwijzing betreft sublid 3.2.2 onder j (en niet onder i).
- In de toelichting wordt op pagina 33 nog verwezen naar het oude akoestisch onderzoek. Dit moet het nieuwe geluidsrapport zijn van 12 augustus 2014 (en nu een verwijzing naar het rapport van 25 november 2014).
- Voor de aanvraag omgevingsvergunning is er een akoestisch en bouw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het eerste onderzoek is het advies gekomen om het bouwvlak van het bedrijfsgebouw met 2 meter te verlengen in verband met een gunstige afschermende werking voor de eventuele piekniveaus vanwege het keren van de vrachtwagens (zie onderstaande afbeelding). Reclamant wil het bouwvlak graag vergroten in plaats van verschuiven. Zo bestaat de mogelijkheid om het bedrijfsgebouw door te trekken tot de voorgeleedlijn.



Figuur 4 Advies minimale afmetingen bedrijfsgebouw vanuit akoestisch oogpunt.

- Uit het akoestisch onderzoek is verder gebleken dat er geen maatregelen meer nodig zijn aan het ketelhuis (vervangen dak), omdat het nieuwe bedrijfsgebouw al een voldoende reductie geeft van het geluid.
- Reclamant vraagt of er een beschikking is van de vaststelling van hogere grenswaarden.

Reactie gemeente

- Inderdaad is sprake van een verkeerde verwijzing in artikel 3.5.3 van de regels. De verwijzing naar sublid 3.2.2. onder i dient onder j te zijn.
- De verwijzing naar het akoestisch onderzoek op pagina 33 van de toelichting dient inderdaad aangepast te worden naar de meest recent uitgevoerde akoestisch onderzoek.
- Vanuit het taakveld milieu/geluid is de uitkomst van het akoestisch onderzoek, en de daaruit volgende gunstige afschermende werking door het verlengen van het bouwvlak van het bedrijfsgebouw, bevestigd. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat er eveneens geen bezwaar om het bouwvlak met 2 meter te verlengen. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

d.	Vanuit het taakveld milieu/geluid is de uitkomst van het akoestisch onderzoek, voor wat betreft het dak van het ketelhuis, eveneens bevestigd. De specifieke gebruiksregel in artikel 3.3 onder b ten 3e en artikel 13.3 onder d kan daardoor komen te vervallen.
e.	Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbesluit hogere grenswaarden terinzage gelegd. Indien het Besluit hogere grenswaarden wordt vastgesteld dan krijgt reclamant hier aan afschrift van.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014". De toelichting dient aangepast te worden op pagina 33 (verwijzing naar het meest recente akoestisch onderzoek), de regels in de artikelen 3.5.3, 3.3 onder b ten 3e en 13.3 onder d en de verbeelding voor het verlengen van het bouwvlak van het bedrijfsgebouw.

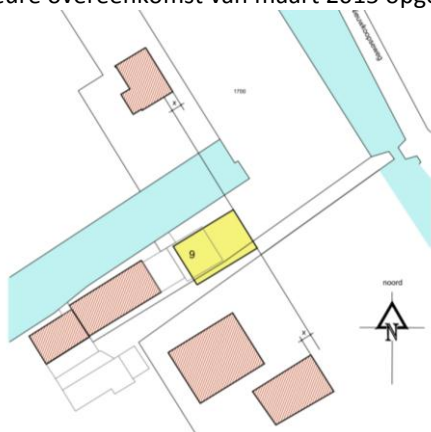
5.		
	De heer A.J. Kranenburg, namens de heer P. Notenboom	
	Ontvangen op:	19 december 2014

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:		
a.	Reclamant verzoekt, voor zoveel nodig de locatie Nieuwkoopseweg 9 op te nemen in het bestemmingsplan Verzamelplan 2014 en dit plan (gewijzigd) vast te stellen, 1. grotendeels conform het u voorgelegde ontwerp (de te handhaven bebouwing past geheel binnen het aanduidingsvlak [bg] op de verbeelding), maar	
b.	2. met dien verstande, dat de voorste bouwgrens voor de woning iets meer richting Nieuwkoopseweg wordt verschoven conform de Bijlage C bij de anterieure overeenkomst.	

Reactie gemeente

a.	1. Na overleg met de heer Notenboom en de heer Kranenburg is gekeken onder welke voorwaarden er eventueel alsnog medewerking kan worden verleend.	
b.	2. De gevraagde aanvullende gegevens zijn intern beoordeeld en aan de hand daarvan is er een besluit genomen dat deze ontwikkeling in het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014" blijft. In het verzamelplan worden de afspraken uit de anterieure overeenkomst van maart 2015 opgenomen.	



Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014".

6.		
	De vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker (NMP)	
	Ontvangen op:	16 december 2014

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Reclamant geeft aan dat er op dit moment geen sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van de manege. Er worden al lange tijd geen paarden gestald op de manege en derhalve, in de ogen van reclamant, er geen sprake van een functionerend bedrijf. De toekomstige eigenaar zal de manege intensief moeten gaan exploiteren om zijn investering te laten renderen. Dat lijkt reclamant al met al een zeer schadelijke ontwikkeling, waarbij de eventuele minimale extra werkgelegenheid niet opweegt tegen de schade door verstoring van natuurwaarden en rust in het gebied.
b.	Volgens een recente publicatie van Natuur- en Milieufederatie Zuid-Holland gaat het niet goed met de weidevogels in Zuid-Holland. Het plangebied (Polder van Biesland en de Bieslandse Bovenpolder) is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Gegeven deze status zouden naar de mening van reclamant in het gebied alleen activiteiten ontplooid moeten worden die niet ten koste gaan van de weidevogelstand en bij voorkeur alleen activiteiten die bijdragen aan verbetering ervan. Dat is in het geval van (uitbreiding van) de manege zeker niet het geval.
c.	Reclamant is van mening dat de gemeente de mogelijke gevolgen van uitbreiding van de manege voor weidevogels onvoldoende heeft onderzocht. De onderzochte effecten zijn met name het gevolg van de verkleining van het weideoppervlak. Alterra heeft daarmee feitelijk geen onderzoek gedaan naar de directe nadelige gevolgen van de uitbreiding van de manege voor weidevogels. Reclamant verwacht dat intensiever gebruik van de manege zal leiden tot meer verstoring door beweging, geluid en licht. Het ligt bovendien voor de hand dat uitbreiding van de manege zal leiden tot intensiever gebruik van de buitenloopbak voor de paarden (of zelfs uitbreiding daarvan) en de aanleg van buitenverlichting, maar dit rapport gaat helaas niet in op de buitenverlichting van de manege of met de effecten van evenementen op de manege.
d.	Het is volgens reclamant niet wenselijk om in een waardevol, maar door zijn geringe afmetingen ook kwetsbaar natuurgebied als de Polder van Biesland een "volwaardig hippisch sportcentrum" te exploiteren. Een dergelijk centrum zal wellicht recreatieve mogelijkheden bieden voor een kleine groep liefhebbers, maar verstoort de recreatieve waarden van het gebied voor een veel grotere groep mensen. Bovendien voegt een manege niets toe aan de natuurwaarden van de Polder van Biesland en zal uitbreiding van de huidige manege wel ten koste gaan van de bestaande natuurwaarden.
e.	De uitbreiding van het hippisch centrum zal, volgens reclamant, leiden tot meer activiteiten op de manege. Dit zal leiden tot meer verkeersbewegingen en als gevolg daarvan meer verstoring in het gebied. De gemeente geeft in het ontwerpbestemmingsplan aan dat er verkeerskundige aanpassingen nodig zijn aan de Bieslandseweg en de Noordeindseweg om de grotere verkeersdrukken aan te kunnen die het gevolg zal zijn van uitbreiding van de activiteiten van de manege. Het college van B&W geeft aan dat berekend is dat de uitbreiding van het hippisch centrum zal leiden tot 74 extra verkeersbewegingen per dag. Of dat voor een doordeweekse dag klopt, kunnen wij op grond van de beschikbare informatie niet beoordelen. Maar wat wel duidelijk lijkt, is dat in deze schatting geen rekening is gehouden met hippische evenementen, die naar alle waarschijnlijkheid in de weekenden op de manege georganiseerd zullen gaan worden.

	Deze zullen niet alleen meer verkeer aantrekken dan het geschatte gemiddelde, maar middels geluidsoverlast ook extra verstoring in de polder veroorzaken. Daarbij is de Noordeindseweg niet geschikt voor vrachtverkeer (inclusief terreinwagens met paardentrailers), zeker niet in het weekend wanneer er veel fietsers zijn. Zeker in de kern Delfgauw zal dit tot overlast voor omwonenden leiden. De gemeente stelt dat er verkeerskundige aanpassingen moeten plaatsvinden aan de Bieslandseweg en de Noordeindseweg. Wij vragen ons af of de gemeente al plannen gemaakt heeft, of de omwonenden geïnformeerd zijn en wat de kosten voor deze wegwitbreiding zijn.
f.	Reclamant geeft daarnaast aan grote bezwaren tegen de oplossing die de gemeente samen met DLG heeft uitgewerkt voor de landschappelijke inpassing van de manege. Hierover wordt in het ontwerpbestemmingsplan het volgende aangegeven: 'Ten zuiden van de manege komt een bosstrook met struweelrand, om zo de zachte overgang richting het open landschap ten zuiden van de manege te creëren. De open strook aan de noordzijde van de manege wordt ook met bomen ingeplant.' Wat reclamant betreft ligt voor de Polder van Biesland de prioriteit op het openhouden van het gebied en behoud of mogelijk zelfs verbetering van de weidevogelstand. Verdere inruil van weidegebied voor bos of struweel is daar mee in strijd.

Reactie gemeente

a.	In het geldende bestemmingsplan Balij Bieslandse Bos is het mogelijk om op dit perceel een manege met een bedrijfswoning op te richten. De uitbreiding van de manege betreft een kleinschalige ontwikkelingen. Voor deze uitbreiding is een zorgvuldige inpassingvisie opgesteld. De uitbreiding betekent echter wel meer verkeer-verkeersbewegingen over de Noordeindseweg en de Bieslandseweg. De raad heeft hierdoor op 26 maart 2015 besloten om het unieke karakter van de Polder van Biesland te beschermen, er alleen initiatieven toegestaan kunnen worden die een win-win-win situatie creëren voor natuur, recreatie en economie. Zij zijn van mening dat de gevolgen van de uitbreiding van de manege aan de Bieslandseweg 2 de balans tussen natuur, recreatie en economie te zeer verstoren en daarmee het unieke karakter van de Polder van Bieslanden dat de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de voorziene extra verkeersbewegingen, ook niet na voorgestelde aanpassingen. De uitbreiding van de manege is hiermee uit het "Verzamelpplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014 gehaald".
b.	Ook de gemeente ziet het belang van bescherming van de weidevogels en heeft een quick scan laten uitvoeren naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1 en 2. De conclusie van de quick scan is dat de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig is dat de uitbreiding van zowel Bieslandseweg 1 alsook van Bieslandseweg 2 geen doorgang zouden kunnen vinden.
c.	Volgens de quick scan van Alterra Wageningen, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 2, is de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig dat de uitbreiding van zowel Bieslandseweg 2 geen doorgang zou kunnen vinden. De raad heeft echter op 26 maart 2015 de uitbreiding van de manege is uit het "Verzamelpplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014" te halen.
d.	Het Bieslandse Bos biedt rust en ontspanning in de buurt van de stad en is een groeiende groene long van zo'n duizend hectare. Meest kenmerkend is de afwisseling. In het Bieslandse Bos is er juist sprake van afwisselend bos, moeras, ruigte, broekbossen en open polder, maar het biedt ook een plek voor recreatie. Ook maneges hebben recreatieve doeleinden. de aanvraag gaat over een manege als hoofdactiviteit, met (beperkte) horeca-activiteiten (kantine) als nevenactiviteit en zijn te beschouwen als een recreatief bedrijf.

e.	Ook zonder deze uitbreidingsplannen zal de Noordeindseweg aangepakt moeten worden om op sommige plekken het passeren beter mogelijk te maken. Een groot deel van de verkeersbewegingen betreft bestemmingsverkeer of verkeersbewegingen van recreanten. In het tweede gedeelte van de weg wordt op termijn (de 60 km zone) enkele passeermogelijkheden gerealiseerd en ook wordt de Bieslandseweg deels verbreed.
f.	Weidevogels mijden over het algemeen opgaande begroeiing, (Bruinzeel en Schotman 2011), maar de vermijding is niet absoluut. Indien de omstandigheden dicht bij verstorende landschapselementen gunstig zijn of als er geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn, vestigen weidevogels zich toch in de buurt van bomen en andere verstoringsbronnen. Het aanbrengen van een bosstrook van 50m breed aan de zuidzijde van de manege aan de Bieslandse weg 2 heeft geen significant effect op de weidevogelpopulatie; de provinciale weidevogelstelling, het open houden van het gebied en behoud of mogelijk zelfs verbetering van de weidevogelstand, blijft behouden.

Conclusie

De zienswijze geeft mede aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014". De zienswijze is door de raad meegewogen tot besluit van een gewijzigde vaststelling. De uitbreiding van de manege maakt geen deel meer uit van het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014".

7.		
	Vogelwacht Delft en Omstreken	
	Ontvangen op:	5 januari 2015

Ingediende zienswijze

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	Reclamant geeft aan bezwaren te hebben tegen de uitbreiding van het hippisch centrum. De intensivering van de activiteiten rond de uitbreiding en exploitatie trekt een zware wissel op de onderhavige polder. De vermindering van het weidevogelareaal, de grotere onrust, de extra verlichting zullen de kwaliteiten van de natuurwaarden van de polder sterk doen verminderen.
b.	Ook is volgens reclamant de weidegrond voor paarden verloren areaal voor weidevogels.
c.	Volgens reclamant gaat de uitbreiding gepaard met uitbreiding van het boom/struikareaal en weidevogels zullen hierdoor vertrekken.
d.	Reclamant geeft aan dat de nadelen bovenop de reeds aanvaarde en uitgevoerde activiteiten van de familie Duijndam komen en de polder zo steeds kleiner wordt.
e.	Reclamant stelt dat een mogelijke medewerking strijdig is met de weidevogeldoelstelling van de provincie Zuid Holland.

Reactie gemeente

a.	In het geldende bestemmingsplan Balij Bieslandse Bos is het mogelijk om op dit perceel een manege met een bedrijfswoning op te richten. De uitbreiding van de manege betreft een kleinschalige ontwikkelingen. Voor deze uitbreiding is een zorgvuldige inpassingvisie opgesteld. De uitbreiding betekent echter wel meer verkeer-verkeersbewegingen over de Noordeindseweg en de Bieslandseweg. De raad heeft hierdoor op 26 maart 2015 besloten om het unieke karakter van de Polder van Biesland te beschermen, er alleen initiatieven toegestaan kunnen worden die een win-win-win situatie creëren voor natuur, recreatie en economie. Zij zijn van mening dat de gevolgen van de uitbreiding van de manege aan de Bieslandseweg 2 de balans tussen natuur, recreatie en economie te zeer verstoren en daarmee het unieke karakter van de Polder van Bieslanden dat de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de voorziene extra verkeersbewegingen, ook niet na voorgestelde aanpassingen. De uitbreiding van de manege is hiermee uit het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014 gehaald".
b.	Volgens de quick scan van Alterra Wageningen, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 2, is de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig dat de uitbreiding van de Bieslandseweg 2 geen doorgang zou kunnen vinden. De raad heeft echter op 26 maart 2015 de uitbreiding van de manege is uit het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014" te halen.
c.	Weidevogels mijden over het algemeen opgaande begroeiing, (Bruinzeel en Schotman 2011), maar de vermijding is niet absoluut. Indien de omstandigheden dicht bij verstorende landschapselementen gunstig zijn of als er geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn, vestigen weidevogels zich toch in de buurt van bomen en andere verstoringsbronnen. Het aanbrengen van een bosstrook van 50m breed aan de zuidzijde van de manege aan de Bieslandse weg 2 heeft geen significant effect op de weidevogelpopulatie; de provinciale weidevogeldoelstelling, het open houden van het gebied en behoud of mogelijk zelfs verbetering van de weidevogelstand, blijft behouden.

d.	Volgens de quick scan van Alterra Wageningen, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1 en 2, is de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig dat de uitbreiding van zowel Bieslandseweg 1 alsook van Bieslandseweg 2 geen doorgang zouden kunnen vinden. De raad heeft echter op 26 maart 2015 de uitbreiding van de manege is uit het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014" te halen.
e.	Zowel de gemeente als ook de provincie benadrukken het belang van het weidevogel gebied, de doelstelling en de bescherming van de weidevogels. Uit de quick scan, die de gemeente heeft uit laten voeren door Alterra Wageningen naar de mogelijke effecten, blijkt dat deze ontwikkelingen op de weidevogelpopulatie geen significante effecten (achteruitgang < 5%) heeft en de provinciale weidevogeldoelstellingen behouden blijven. De provincie is blij met deze uitkomst en zegt geen nadrukkelijke mening te hebben over een verdere ruimtelijke inpassing. De raad heeft echter op 26 maart 2015 de uitbreiding van de manege is uit het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014" te halen.

Conclusie

De zienswijze geeft mede aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014". De zienswijze is door de raad meegewogen tot besluit van een gewijzigde vaststelling. De uitbreiding van de manege maakt geen deel meer uit van het "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014".

3 Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014”

Wijziging heeft betrekking op:	Wijziging:	Wijziging is gebaseerd op:
Toelichting		
Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57 te Delfgauw.	In de toelichting wordt op bladzijde 33 nog verwezen naar het oude geluidsrapport. Dit moet het nieuwe geluidsrapport zijn van 12-08-2014.	Zienswijze 4
Nederrijn/Grevelingen/Oosterdiep	onder punt 10 Nederrijn/Grevelingen/Oosterdiep te Nootdorp. Dit moet Pijnacker zijn	Ambtshalve
Bieslandseweg 2 te Delfgauw	Bij amendement uit het bestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014” gehaald.	Amendement
Oudeweg 43 te Nootdorp	De tekst over molenbiotoop wordt beperkt aangepast	Ambtshalve
Regels		
Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57 te Delfgauw.	De regels in de artikelen 3.5.3, 3.3 onder b ten 3e en 13.3 onder d en de verbeelding voor het verlengen van het bouwvlak van het bedrijfsgebouw.	Zienswijze 4
Nederrijn 7 te Pijnacker	Artikel 13.2.2 onder h wordt geschrapt: de toegestane breedte van de opbouw van 3 meter hierdoor schuiven de onderstaande subregels op.	Zienswijze 1
Oudeweg 43 te Nootdorp	De molenbiotoop wordt opgenomen in de regels	Ambtshalve
Artikel 3.5.3.	Er staat nog een verkeerde verwijzing in. De verwijzing moet onder ‘j’ zijn en niet onder ‘i’.	Ambtshalve
Bieslandseweg 2 te Delfgauw	Bij amendement uit het bestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014” gehaald.	Amendement
Verbeelding		
Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57 te Delfgauw.	Aanduidingsvlak ‘opslag’ wordt 2 meter vergroot in noordelijke richting.	Zienswijze 4
Oudeweg 43 te Nootdorp	De molenbiotoop wordt opgenomen op de verbeelding	Ambtshalve
Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker	de voorste bouwgrans voor de woning wordt richting Nieuwkoopseweg verschoven.	Zienswijze 5
Bieslandseweg 2 te Delfgauw	Bij amendement uit het bestemmingsplan “Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014” gehaald.	Amendement

4 Amendement 26 maart 2015

Amendement

De Raad van Pijnacker-Nootdorp,
In vergadering bijeen op 26 maart 2015,
Gelet op artikel 147b van de Gemeentewet en artikel 35 van het Reglement van Orde van de Raad,
gezien het voorstel van het college van 10 februari 2015 (registratienr.
15INT00952);

Overwegende:

- dat , volgens de Ruimtelijke structuurvisie 2040, de Polder van Biesland een agrarische enclave met natuur-, recreatie- en educatiedoelen in Buytenhout is;
- dat Biesland daardoor deel uitmaakt van een waardevol en uniek gebied en daarmee fungeert als buffer in een stedelijke omgeving;
- dat uit ramingen door Staatsbosbeheer blijkt dat 4 miljoen mensen per jaar het gebied weten te vinden om te wandelen, hardlopen, fietsen en te genieten van groen en natuur;
- dat het unieke karakter van de Polder van Biesland onder andere voortkomt uit een goede balans tussen natuur, recreatie en economie;
- dat uitbreiding van het Hippisch Centrum aan de Bieslandseweg 2 zal leiden tot onaanvaardbaar veel verkeersbewegingen en hiervoor een wegverbreding nodig zal zijn;

Constateernde:

- dat omwonenden en organisaties als het Natuur- en Milieuplatform, Vrienden van Biesland en de Vogelwacht Delft het oneens zijn met de uitbreiding van het Hippisch Centrum omdat zij verkeersonveilige situaties, aantasting van groen- en recreatiewaarden en verstoring van de weidvogelpopulatie vrezen;
- dat extra autoverkeer op dezelfde wegen als waar wandelaars, fietsers en skeelers gebruik van maken ongewenst is;
- dat extra autobewegingen de recreatieve mogelijkheden van de grote groep wandelaars, fietsers en andere recreanten die juist dit autoluwe gebied opzoeken zullen belemmeren ;
- dat volgens de zienswijze van het Natuur- en Milieuplatform de noodzakelijke landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de manege, door een bosstrook met struweelrand, een negatief effect zal hebben op de weidvogelpopulatie;

Van mening:

- dat om het unieke karakter van de Polder van Biesland te beschermen, alleen initiatieven toegestaan kunnen worden die een win-win-win situatie creëren voor natuur, recreatie en economie;
- dat de gevolgen van de uitbreiding van het Hippisch Centrum de balans tussen natuur, recreatie en economie te zeer verstoren en daarmee het unieke karakter van de Polder van Biesland;
- dat de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de voorziene extra verkeersbewegingen, ook niet na voorgestelde aanpassingen;

Besluit:

- Aan het tweede beslispoint de zinsnede toe te voegen: 'met uitzondering van het perceel Bieslandseweg 2 te Delfgauw' (uitbreiding van de manege)
- Aan het eerste beslispoint de zinsnede toe te voegen: 'overeenkomstig het gewijzigde beslispoint 2'

Fractie PvdA
A. Komduur-Daems

Fractie D66
E. Boutkan

Fractie GroenLinks
J. Nederveen

Fractie EA
H. van de Gevel

Fractie GB
I. Mantjes

Fractie CDA
E. de Lanoy

Fractie VVD
I. Jense

Fractie Liberaal Lokaal
V. Noordzij

Fractie PvdD
C. van Viegen

Fractie CU/SGP
R. van der Welle

From: Gemeente Pijnacker-Nootdorp <noreply@pijnacker-nootdorp.nl>
Sent: dinsdag 25 november 2014 16:58:26
To: Marlies van Soldt
Cc: Info
Subject: Onderwerp zienswijze: Zienswijze: OBP Verzamelplan PN, versie 2014

Beste Mol,

Aanhef: Dhr.
Naam: Mol
Adres: Nederrijn 7
Postcode: 2641TT
Woonplaats: Pijnacker
Telefoonnr: 0631750176
E-mail: info@allinpanel.nl

U heeft de gegevens ingevuld:
Namens:
Adres:
Postbusnummer:
Postcode:
Plaats:

Onderwerp : Zienswijze: OBP Verzamelplan PN, versie 2014

Motivatie zienswijze: Vanaf 2001 bezig met vergunning voor opbouw op garage. Lijkt nu accoord echter geldt een beperking t.a.v. de breedte namelijk 3 meter vanuit de gevel!
Maak hier ernstig bezwaar tegen daar tekeningen en verzoek om dakopbouw genoegzaam bij de gemeente bekend zijn!

Bedankt voor uw zienswijze. U ontvangt van deze zienswijze een kopie in uw e-mail. Deze kunt u beschouwen als ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

From: Gemeente Pijnacker-Nootdorp <noreply@pijnacker-nootdorp.nl>
Sent: donderdag 18 december 2014 21:54:52
To: Marlies van Soldt
Cc: Info
Subject: Onderwerp zienswijze: Zienswijze: OBP Verzamelplan PN, versie 2014

Beste Bosman,

Aanhef: Dhr.
Naam: Bosman
Adres: Klein Delfgauw 57
Postcode: 2616 LC
Woonplaats: Delft
Telefoonnr: 0653847336
E-mail: fransbosman@hetnet.nl

U heeft de gegevens ingevuld:
Namens:
Adres:
Postbusnummer:
Postcode:
Plaats:

Onderwerp : Zienswijze: OBP Verzamelplan PN, versie 2014

Motivatatie zienswijze: Betreft zienswijze Manage Bieslandseweg 2 Pijnacker. Wij al bewoners van Noordeindse weg en Klein Delfgauw zien niets in welke uitbreiding dan ook die meer verkeers bewegingen generen of verbreding van Noordeindseweg of Bieslandseweg. Er zijn inmiddels meer dan 40 getekende " bezwaarschriften" door de bewoners opgehaald. Graag vernemen wij of wij " gehoord" kunnen worden voor er verder iets gebeurd.

Wij als bewoners vinden, ondanks dat u uit een telling anders uitwijzen, er nog steeds te veel verkeer over de Noordeindseweg komt. En de snelheid aanzienlijk te hoog ligt in het 60 km gebied waar veel paarden, fietsen en vooral wandelaars actief zijn.

De getekende bezwaarschriften zijn in mijn bezit en wil ik graag aan u overhandigen als het zo ver is. Graag verneem ik wat wij kunnen doen om in gesprek met iemand te komen om hier over van gedachten te wisselen.

Alvast bedankt voor de genomen moeite.
Frans Bosman

Bedankt voor uw zienswijze. U ontvangt van deze zienswijze een kopie in uw e-mail. Deze kunt u beschouwen als ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

From: Gemeente Pijnacker-Nootdorp <noreply@pijnacker-nootdorp.nl>
Sent: dinsdag 23 december 2014 21:05:22
To: Marlies van Soldt
Cc: Info
Subject: Onderwerp zienswijze: Zienswijze: OBP Verzamelplan PN, versie 2014

Beste Piet Lagerweij,

Aanhef: Dhr.

Naam: Piet Lagerweij

Adres: Post van der Burgstraat 23

Postcode: 2645AP

Woonplaats: Delfgauw

Telefoonnr: 0620645699

E-mail: pietlagerweij@hetnet.nl

U heeft de gegevens ingevuld:

Namens: Bewonersvereniging Delfgauw

Adres: Post van der Burgstraat 23

Postbusnummer:

Postcode: 2645AP

Plaats: Delfgauw

Onderwerp : Zienswijze: OBP Verzamelplan PN, versie 2014

Motivatie zienswijze: Hierbij dient de Bewonersvereniging Delfgauw haar zienswijze in op het Ontwerpbestemmingsplan

Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014, voor de locatie Bieslandseweg 2, Nootdorp.

De Bewonersvereniging is van mening dat de uitbreiding van de manege leidt tot een ontoelaatbare toename van het verkeer op de Noordeindseweg. De uitbreiding van 37 naar 65 paardenboxen zal ook leiden tot 171 extra voertuigbewegingen per dag ten opzichte van de huidige situatie, en met name de paardentrailers leiden hierin tot levensgevaarlijke situaties op de Noordeindseweg. Deze weg wordt heel veel gebruikt door fietsers, die nu met moeite gepasseerd kunnen worden door gewone personenauto's. De situatie waarbij een fietser die na de passage van de personenauto denkt weer ruimte te hebben en vervolgens geschept wordt door de nog bredere paardentrailer zal met zekerheid gaan voorkomen. Ook de toename van autoverkeer in de dorpskern van Delfgauw is voor ons niet acceptabel. Wij verzoeken de gemeente dan ook hiertegen adequate maatregelen te nemen. De huidig voorgestelde maatregelen voorzien alleen in het faciliteren van het extra autoverkeer.

Wij stellen voor om de Noordeindseweg tussen de Kooltuin en de Korftlaan volledig af te sluiten of ten minste voor vrachtwagens en auto's met aanhanger.

Bedankt voor uw zienswijze. U ontvangt van deze zienswijze een kopie in uw e-mail. Deze kunt u beschouwen als ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Postbus 263, 2670 AH
Zuidweg 38, 2671 MN
Naaldwijk

Telefoon 0174-282828
Fax 0174-282820
Email info@dlvge.nl
Internet www.dlvge.nl

Rabobank 1084.15.902
KvK nr. 17192242

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Mevrouw M. van Winden
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

uw kenmerk**onderwerp**

ontwerp - Verzamelplan 2014

ons kenmerk

11-0119

telefoon/email

06-26548023
s.hazenbroek@dlvge.nl

datum

26-11-2014

bijlagen

Geluidsrapport 25-11-2014

Geachte mevrouw Van Winden,

Inmiddels ligt het ontwerp Verzamelplan ter inzage (vanaf 10 november jl.) Het verplaatsen van de twee bedrijfswoningen van R.G.M. Ammerlaan gelegen aan de Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57 te Delfgauw zijn opgenomen in het Verzamelplan 2014. Hierbij wordt één bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Graag zouden wij ten aanzien van de regels en verbeelding met betrekking tot het verplaatsen van de twee woningen de volgende wijzigingen doorvoeren.

Algemeen

1. Bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' onder artikel 3.5.3. Er staat nog een verkeerde verwijzing in. De verwijzing betreft sublid 3.2.2. onder 'j' (en niet onder 'i').
2. In de toelichting wordt op bladzijde 33 nog verwezen naar het oude geluidsrapport. Dit moet het nieuwe geluidsrapport zijn van 12-08-2014 (en nu een verwijzing naar het rapport van 25-11-2014).

Gewijzigd geluidsrapport

3. Het advies van Ardea is om het bouwvlak van het bedrijfsgebouw met 2 meter te verlengen i.v.m. een gunstige afschermende werking voor de eventuele piekniveaus vanwege het keren van de vrachtwagens. Ronald en Sonja willen het bouwvlak graag vergroten i.p.v. verschuiven. Zo hebben ze de mogelijkheid om het bedrijfsgebouw door te trekken tot de voorgevelrooilijn.
4. Ten opzichte van het eerdere akoestisch onderzoek zijn er nu geen maatregelen meer nodig bij het ketelhuis, omdat het nieuwe bedrijfsgebouw al een voldoende reductie geeft van het geluid. (In het Verzamelplan onder de specifieke gebruiksregels staat bij de bedrijfswoning ook de voorwaarde / geluidswerende voorziening m.b.t. het dak van het ketelhuis. Deze voorwaarde geldt alleen voor de burgerwoning. Dit is nu uiteraard niet meer relevant, aangezien artikel 3.3.b onder 3 en artikel 13.3 onder d kan vervallen.)

Is er een beschikking van de vaststelling van de hogere grenswaarden. Deze is niet als bijlage bijgesloten. Kunt u deze toesturen?

Met vriendelijke groet,



Sandra Hazenbroek
DLV glas & energie



14INK20124

Ontv: 22/12/2014 BPZ/WV/RZ

Kranenburg & de Weerd

adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

--AANTEKENEN--

Aan de gemeenteraad
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Leidschendam, 19 december 2014

Onderwerp: zienswijze over ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan 2014

Geachte raad,

namens de heer P. Notenboom, Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker dien ik hierbij een zienswijze in op het bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014." De redenen hiervoor zijn als volgt.

Geschiedenis

De heer Notenboom is eigenaar van de oude boerderij Nieuwkoopseweg 9. Het huis is oud en de bewoning ervan is al een aantal jaren geleden gestaakt. Herstel van het woonhuis is niet meer mogelijk. De heer Notenboom wil daarom het huis vervangen door een nieuwe woning.

Gezien de oppervlakte aan bijgebouwen is het niet mogelijk zonder meer vergunning te verkrijgen voor een nieuw huis. Een nieuwe woning kan namelijk alleen worden vergund als er niet meer dan 50 m² erfbebouwing aanwezig is.

Eerste stappen

De heer Notenboom is daarom in juni 2013 in gesprek gegaan met medewerkers van de gemeente. De conclusie van dat overleg was uiteindelijk dat men zich positief opstelde ten aanzien van een analoge toepassing van het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing. Voor Nieuwkoopseweg 9 zou criterium 3.1 onder 11 (bijlage) gelden: bij sloop en nieuwbouw zou een minimale reductie van 25% van het bouwvolume gelden.

Aanvankelijk was de heer Notenboom van plan alle bebouwing te slopen en daarna nieuw op te richten. In die zin is er in eerste instantie ook met de ambtenaren over gesproken.

Opname in Verzamelherziening 2014

Op 18 oktober 2013 heeft opnieuw een gesprek plaatsgevonden op het gemeentekantoor. Daar is aangegeven dat het plan zou kunnen meeliften in het verzamelpplan 2014, mits met de meeste spoed een aantal zaken zou worden geregeld. Notenboom moest een planschaderisocoanalyse laten uitvoeren en een bodemonderzoek. Ook moest hij een planschadeverhaalsovereenkomst en een anterieure overeenkomst tekenen met betaling van een exploitatiebijdrage van € 15.000.

Het ontwerpbestemmingsplan

Het volgende signaal van de gemeente was een brief van 25 september 2014 met het inspraakverslag van het bestemmingsplan, dat u bij de raadsstukken zult hebben ontvangen. Hieruit komt naar voren dat geen verdere medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

Gesprek met de portefeuillehouder

Daarna heeft de heer Notenboom op 2 oktober 2014 een gesprek gehad met wethouder Van Staalduine. In dat gesprek is het plan besproken en is door de heer Notenboom ook duidelijk aangegeven wat precies zijn plan is. De tekeningen en impressies van nieuwbouw en opgeknapte schuur zijn daarbij ter tafel gekomen. De wethouder heeft aangegeven een en ander te zullen bekijken.

Op verzoek van de behandelend medewerkster is nog een aantal detailgegevens verstrekt inzake parkeren, goothoogten, gebruik en dergelijke en is nogmaals verzocht Nieuwkoopseweg 9 toch vooral op te nemen in het verzamelplan. In de vergadering van uw raad waarin het voorontwerpplan is besproken heeft de wethouder gemeld dat dit perceel - anders dan de inspraaknota vermeldt - nog in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, maar dat nog enkele zaken moeten worden onderzocht.

Dat onderzoek door het college is wellicht gaande. Ik heb daarover nog geen uitsluit, terwijl al wel het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt. Daarom dien ik namens de heer Notenboom voor behoud van recht een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

In de eerste helft van 2013 is ambtelijk het idee geboren de bebouwingsmogelijkheden van de heer Notenboom te beschouwen naar analogie van de Nota VAB. De heer Notenboom is daar blij mee, omdat dit hem wat meer mogelijkheden geeft dan het geldende bestemmingsplan.

Op basis van het aanvankelijke idee zoals met de gemeente besproken op 18 oktober 2013 is kennelijk een collegebesluit genomen, maar de heer Notenboom heeft hiervan nooit schriftelijk bericht ontvangen.

Minder dan twee weken later dient de heer Notenboom *volgens afspraak* een aanvraag omgevingsvergunning fase 1 in waarin hij duidelijk uiteenzet wat hij precies wil: nieuwbouw van de woning in een nieuwe voorgevellijn, 25% reductie van bebouwing door sloop en herstel van de oude stal met hooiberg. Behalve een ontvangstbevestiging is op deze vergunningaanvraag tot op heden geen reactie gekomen.

Op 2 februari 2014 ontvangt de heer Notenboom een concept anterieure overeenkomst die geheel conform zijn plannen is. Hij tekent die dan ook, in het vertrouwen dat de procedure goed loopt.

Wegens op 8 mei 2014 gerezen problemen vraagt de heer Notenboom op 21 mei 2014 een nieuw collegebesluit aan, om het kennelijke probleem op te lossen, maar dat verzoek is niet beantwoord.

Op 25 september 2014 zit het college blijkens de zienswijzennota nog op het beeld van 18 oktober 2013. Van de op 30 oktober 2013 ingediende aanvraag en het verzoek van 20 mei 2014 klinkt ondanks alle gesprekken en correspondentie niets door.

Op de laatste brief met aanvullende gegevens van 20 oktober 2014 is (nog) geen antwoord.

Goede en heldere communicatie in dit soort processen kan een heleboel kosten en frustratie voorkomen. De heer Notenboom is van mening dat hij vanaf 30 oktober 2013 een consequent en helder verzoek bij de gemeente heeft neergelegd. Alle gevraagde onderzoeken heeft hij uitgevoerd en op alle vragen heeft hij snel en adequaat geantwoord, zoals moge blijken uit het vorenstaande en uit de bijlagen.

Het procedureverloop geeft er geen blijk van dat het college kennis heeft genomen van deze correspondentie. De zaak lijkt nu vooral een formeel karakter te hebben gekregen en los te zijn gekomen van de inhoud.

Ik verzoek uw raad hierover een besluit te nemen, rekening houdend met het volgende.

- De benadering van de situatie volgens de Nota VAB is alleszins te verdedigen. Deze leidt er immers toe dat 25% van de oude bebouwing - en dan juist alle lelijke uitbouwten - verdwijnt.
- Er komt een nieuwe woning, passend in het lint, conform alle hedendaagse eisen.
- Achter de woning blijven de bestaande schuur met hooiberg staan. Deze worden netjes opgeknapt. Voor de gemeente en de buurt betekent dat handhaving van historische rustieke bebouwing die herinnert aan de geschiedenis van het gebied.
- Voor de heer Notenboom betekent het dat hij nog iets tastbaars overhoudt van de gebouwen waarin zijn grootvader een veehouderij had. Welke tegelijkertijd hem tot nut kunnen zijn als berging en als stal voor zijn schapen.

Gezien het bovenstaande verzoek ik u voor zoveel nodig de locatie Nieuwkoopseweg 9 op te nemen in het bestemmingsplan Verzamelplan 2014 en dit plan (gewijzigd) vast te stellen,

1. grotendeels conform het u voorgelegde ontwerp (de te handhaven bebouwing past geheel binnen het [bg]-vlak op de verbeelding), maar
2. met dien verstande, dat de voorste bouwgrens voor de woning iets meer richting Nieuwkoopseweg wordt verschoven conform de Bijlage C bij de anterieure overeenkomst.

Hopelijk heeft u op het moment van besluitvorming een voorstel van het college ontvangen van dezelfde strekking.

U bent van harte welkom de situatie ter plaatse te bekijken. Wilt u dat dan vooraf aankondigen aan de heer Notenboom (tel. 0653 750 234), zodat hij ervoor kan zorgen dat hij tijdig ter plaatse is?

Hoogachtend,
Kranenburg & de Weerd,



Aat Kranenburg

Bijlagen:

1. pagina nota VAB
2. aanvraag omgevingsvergunning fase 1
3. anterieure overeenkomst (gelijk aan getekend exemplaar)
4. verslag 8 mei 2014
5. verzoek 21 mei 2014
6. brief van 20 oktober 2014 met fotobijlage en impressie nieuwe woning en te handhaven schuur/hooiberg
7. detail verbeelding met aanduiding gewenste voorste bouwgrens

Bijlagen bij zienswijze P. Notenboom d.d. 19 december 2014

1. pagina nota VAB
2. aanvraag omgevingsvergunning fase 1
3. anterieure overeenkomst (gelijk aan getekend exemplaar)
4. verslag 8 mei 2014
5. verzoek 21 mei 2014
6. brief van 20 oktober 2014 met fotobijlage en impressie
nieuwe woning en te handhaven schuur/hooiberg
7. detail verbeelding met aanduiding gewenste voorste
bouwgrens

3 Afwegingskader aanvragen vrijkomende agrarische bebouwing

In het vorige hoofdstuk staan de beleidsuitgangspunten voor het gebied waar deze beleidsnota betrekking op heeft. Zo streeft de gemeente naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en naar een levendig gebied. Op basis van die uitgangspunten zijn twee afwegingskaders uitgewerkt. In dit hoofdstuk is een afwegingskader opgenomen voor aanvragen betreffende het wijzigen van het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing of het herbouwen van vrijkomende agrarische bebouwing. In hoofdstuk 4 staat een afwegingskader voor initiatieven voor verbreding van de landbouw.

Bij het afwegingskader in dit hoofdstuk gaat het om nieuwe initiatieven. Het heeft geen betrekking op bestaande (legale) niet-agrarische bedrijvigheid. Het afwegingskader laat bewust ruimte voor maatwerk. De gemeente wil niet strak voorschrijven wat de mogelijkheden zijn, maar wil ruimte bieden voor creatieve ideeën van ondernemers. Met behulp van onderstaande criteria wordt afgewogen of activiteiten aansluiten bij de beleidsuitgangspunten. Een aantal functies en bebouwingsvormen zijn expliciet niet mogelijk (zie criteria 13 tot en met 16).

3.1 Criteria

1. Er moet sprake zijn van vrijkomende agrarische bebouwing.
2. De nieuwe functie mag geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven, en dient in elk geval beperkt te worden tot milieucategorie 1 en 2.
3. De nieuwe functie mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.
4. De nieuwe functie moet binnen de bestaande bebouwing worden gevestigd.
5. De nieuwe functie draagt aantoonbaar bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
6. De nieuwe functie sluit aan bij de bestaande of in ontwikkeling zijnde ruimtelijke kenmerken van het gebied.
7. Eventuele parkeerplaatsen voor de nieuwe functie dienen op eigen terrein te worden ingepast in het groen c.q. de omgeving.
8. De bestaande dienstwoning verliest haar oorspronkelijke functie. Bij de aanvraag wordt bekeken wat de relatie is tussen de woning en de nieuwe functie.
9. Er mag geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.
10. De globale mogelijkheden voor de toepassing van ruimte voor ruimte worden in kaart gebracht.
11. Bebouwing die niet wordt hergebruikt, moet worden gesloopt. Dit geldt niet voor bebouwing die op de monumentenlijst staat.

In twee situaties kan sloop en nieuwbouw gewenst zijn als onderdeel van dit beleid.

- a. als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met het slopen en herbouwen;
- b. als dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. In dit geval dient sloop en nieuwbouw te leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij sloop en nieuwbouw dient sprake te zijn van een minimale reductie van 25% van het bouwvolume tot een maximale oppervlakte van 800 m².

12. Als sprake is van sloop van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing, mag die oppervlakte niet meer ingezet worden voor ruimte voor ruimte ter plaatse of elders.
13. Het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan, behoudens bij toepassing van ruimte voor ruimte.
14. Agrarische hulp- en nevenbedrijven zijn niet toegestaan.
15. Detailhandel is niet toegestaan.
16. Industriële bedrijvigheid is niet toegestaan.

Aanvraag omgevingsvergunning P. Notenboom, Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker

Gegevens als bedoeld in artikel:

- 3.2 onder a, b en e van de Regeling omgevingsrecht

ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase voor de heer P. Notenboom, Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker

a.

Het perceel Nieuwkoopseweg 9 heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Duurzame glastuinbouwgebieden" de bestemming "Wonen." Op zichzelf voldoet het huidige gebruik aan het bestemmingsplan. Het betreft hier een voormalige boerenwoning met bijbehorende stallen en hooibergen. De bestaande opstallen hebben een totale omvang van 2.580 m³. De kwaliteit van de bebouwing is erg matig.

Aanvrager wil de bestaande woning en een deel van de bijgebouwen slopen en een nieuwe woning bouwen. Er blijft van de bijgebouwen 1.185 m³ (270 m²) staan, te weten de oude stal met de daarachter liggende hooiopslag. De nieuwe woning zal iets verder in de richting van de Nieuwkoopseweg worden herplaatst, maar wel binnen het bestaande bouwvlak. De inhoud van de nieuwe woning zal 750 m³ bedragen, de oppervlakte circa 140 m².

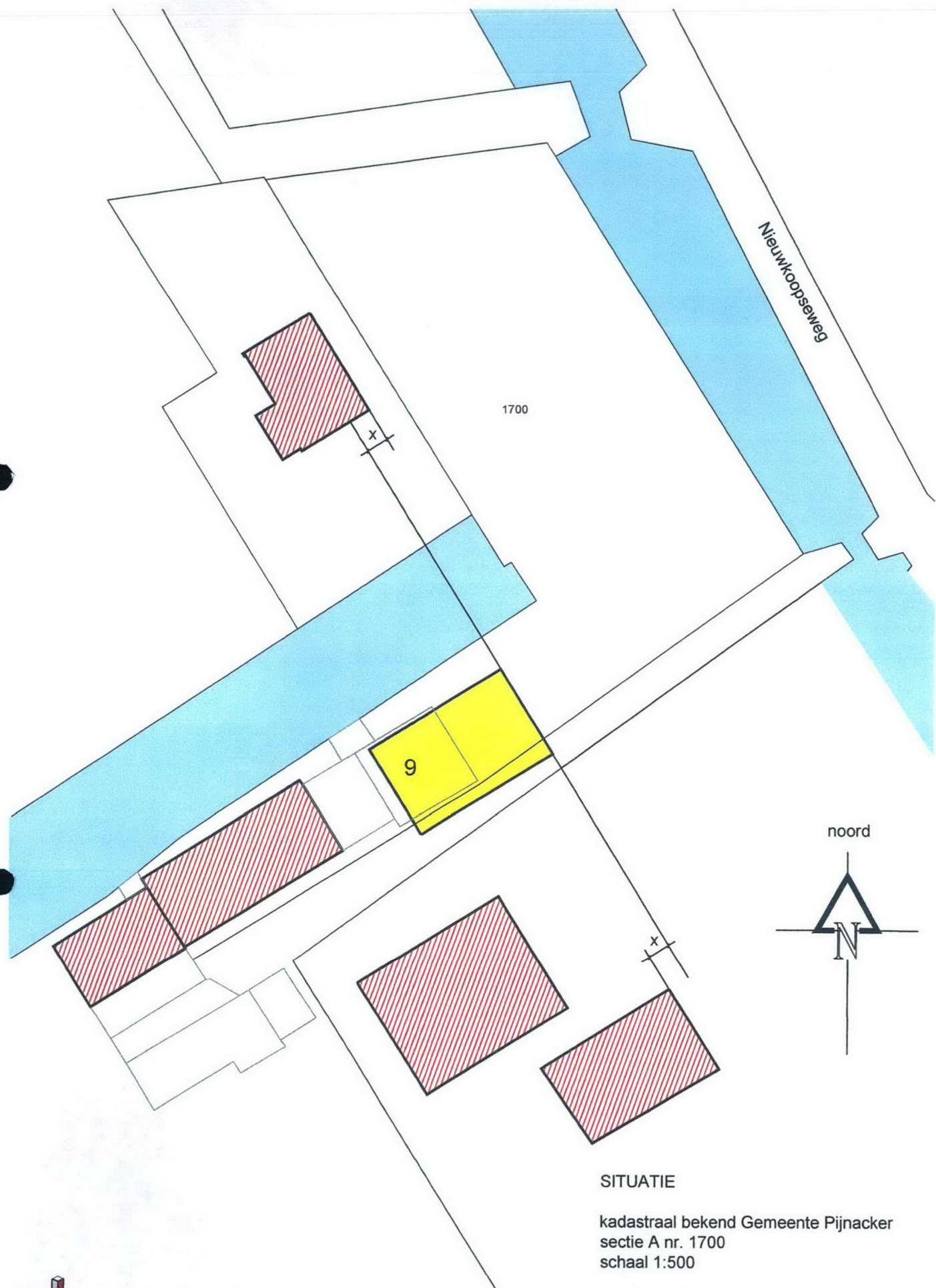
Vernieuwing van de woning met handhaving van een gedeelte van de bijgebouwen stuit op de planregel, dat inhoud van woning en bijgebouwen niet meer dan 750 m³ mag bedragen. Door handhaving van een deel van de oude bebouwing ontstaat strijd met die regel.

Het college heeft zich ermee akkoord verklaard in principe mee te werken aan een plan, dat in de trant van de *Beleidsnota vrijkomende agrarische bebouwing en verbreding van de landbouw* (pag. 11: art. 3.1, sub 11) leidt tot een plan dat een reductie betekent van minimaal 25% van het bouwvolume en tot een maximale oppervlakte van 800 m².

Aanvrager wil nu een plan ontwerpen dat voldoet aan die randvoorwaarden. De omvang van de uiteindelijke bebouwing (de nieuwe woning en het te handhaven deel van de stal/hooiopslag) zal 1.935 m³ bedragen. Dit betekent een reductie van 25% ten opzichte van de huidige bebouwing conform de eerder genoemde nota. De totale oppervlakte aan bebouwing zal na realisering 401 m² bedragen.

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning strekt ertoe de planologische condities te scheppen om dat gewenste gebruik toe te staan.

Uitgangspunt van aanvrager is dat het bestaande bestemmings-/bebouwingsvlak wordt gehandhaafd en dat hierop nieuwbouw van een woning mogelijk wordt met handhaving van de genoemde bijgebouwen, ***zodat hier bebouwing zal mogen worden opgericht van in totaal 1.935 m³.***



SITUATIE

kadastraal bekend Gemeente Pijnacker
sectie A nr. 1700
schaal 1:500

SITUATIE nieuw
d.d. 30 oktober 2013

VAB OVEREENKOMST

Anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro

Locatie Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker

DE ONDERGETEKENDEN,

1. de Gemeente Pijnacker-Nootdorp gevestigd te Pijnacker, adres Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker, postadres: Postbus 1, 2640 AA Pijnacker, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. F.H. Buddenberg, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., registratienummerhierna te noemen: **'de Gemeente'**,

en

- 2a. De heer P.J.M. Notenboom, eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie A, nummer 1700, plaatselijk bekend als Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker, woonachtig aan de Itterbeek 12 te 2641TW Pijnacker, en;
 - 2b. P. Notenboom Holding B.V., eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie A, nummer 1701, gevestigd op het adres Nieuwkoopseweg 9 te 2641PA Pijnacker, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Panobi B.V., gevestigd op het adres Itterbeek 12 te 2641 TW Pijnacker, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J.M. Notenboom in zijn hoedanigheid als directeur van Panobi B.V.;
- 2a. en 2b. hierna tezamen verder te noemen **"exploitant(en)";**

- 1, 2a. en 2b. hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**,

In aanmerking nemende dat:

- Exploitant(en) een verzoek hebben ingediend voor de medewerking aan het (gedeeltelijk) wijzigen van het bestemmingsplan geldend voor de bij hen in eigendom zijnde percelen gelegen aan de Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker, kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie A, nummers 1700 en 1701.
- exploitant op bovengemelde percelen een functieverandering wil realiseren en ten behoeve van deze functiewijziging de locatie dient te worden opgenomen in een herziening van het bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouw;
- deze ontwikkeling in ieder geval bestaat uit het wijzigen van de woonbestemming zodat de woning kan worden verplaatst richting de Nieuwkoopseweg en de bedrijfsopstallen worden gereconstrueerd;
- het voorgenomen project in strijd is met het op huidige bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouw;
- de Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan genoemde functiewijziging binnen het Plangebied, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van dit gebied, alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

- De functiewijziging niet valt binnen de planbegrenzing voor het vastgestelde beleid rondom Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), maar besloten is bij het beoordelen van het project wel uit te gaan van de voorwaarden die de Beleidsnota Vrijkomende Agrarische Bebouwing en verbreding van de landbouw hieraan stelt;
- de planologische procedure en het kostenverhaal volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden afgehandeld;
- de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wro, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond anderszins verzekerd is;
- dat met deze overeenkomst wordt beoogd het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins te verzekeren;
- Partijen in onderhavige overeenkomst afspraken wensen te maken over de kosten die de Gemeente maakt ten behoeve van de herziening van het Bestemmingsplan;
- de Gemeente naar aanleiding van deze overeenkomst de door exploitant gevraagde planologische maatregel in procedure brengt, waardoor exploitant verplicht is ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te betalen;
- de Gemeente de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Pijnacker-Nootdorp 2008" heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals exploitant betrokken worden bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Anterieure overeenkomst: de overeenkomst tussen de Gemeente en particuliere eigena(ar)en over grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een exploitatieplan;

Bestemmingsplan: Het vigerende bestemmingsplan "Duurzame Glastuinbouw";

Bruikbare omgevingsvergunning: een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om te kunnen bouwen ten aanzien waarvan de bezwaartermijn van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend of – in geval een bezwaarschrift is ingediend – niet tevens binnen gemelde termijn van zes weken een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een dergelijk ingediend verzoek is afgewezen;

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

Exploitatiebijdrage: de door een eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de Gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie;

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

Het Project: de door exploitant beoogde functiewijziging in het kader van het beleid rondom Vrijkomende Agrarische Bebouwing;

Plangebied: het gebied waarbinnen het project gerealiseerd gaat worden, welk gebied met een streeparcering is aangegeven op bijlage A;

Planologische maatregel: besluit betreffende de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, herzieningsplan, of WABO omgevingsvergunning afwijking van bestemmingsplan;

Planuitvoering: het Bouw- en Woonrijpmaken van het Plangebied;

VAB: het beleid rondom Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota "Vrijkomende Agrarische Bebouwing en verbreding van de landbouw".

onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze anterieure overeenkomst is afspraken vast te leggen waarbinnen exploitant kan komen tot het realiseren van een functiewijziging welke past binnen de randvoorwaarden die gesteld worden aan een functiewijziging in het kader van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), zodat deze functiewijziging kan worden opgenomen in het bestemmingsplan "Verzamelpplan 2014" en de gemeente de gemaakte kosten op de exploitant kan verhalen, waardoor de financiële haalbaarheid van het plan is aangetoond.
- 1.2 De Gemeente verleent haar medewerking terwijl exploitant deze medewerking aanvaardt, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen vastgelegd in deze overeenkomst, welke ter uitvoering van het verzoek van exploitant daartoe tussen Partijen is opgesteld en wordt aangemerkt als een anterieure overeenkomst in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Artikel 2: Inspanningsverplichtingen Gemeente tot planologische medewerking

- 2.1 De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan waarin de herziening wordt opgenomen, door middel van de daartoe geëigende procedure wordt doorlopen om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan inclusief de tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen en de naar voren gebrachte zienswijzen.
- 2.2 De Gemeente zal zich na de vaststelling van het bestemmingsplan inspannen het realiseren van het project (functiewijziging) te blijven bevorderen en zal, voor zover dit noodzakelijk is en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunning die voor de Planuitvoering nodig is, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen.
- 2.3 De Gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van o.a. algemene plaatselijke verordening, ruimtelijke ordening, Woningwet en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst.

Artikel 3: Verplichtingen van exploitant

- 3.1 Exploitant zal het project (functiewijziging) voor eigen risico en rekening ontwikkelen, waarbij

binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan waarin de bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt tenminste 25% aan bebouwingsoppervlak zal worden weggenomen, zoals aangegeven in de als bijlage C aangehechte tekening.

- 3.2 Bij verkoop van (een deel van) de percelen kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie A, nummers 1700 en 1701, dient exploitant de in lid 1 genoemde verplichting in de akte van levering als kwalitatieve verplichting aan de opvolgende eigenaren op te leggen.

Artikel 4: Planuitvoering en aansprakelijkheid

- 4.1 Vrijkomende grond binnen het Plangebied zal door en op kosten van exploitant in overeenstemming met de daarvoor geldende publiekrechtelijke regelgeving worden afgevoerd.
- 4.2 Exploitant zal zich inspannen om tijdens de realisatie van het project overlast naar de omgeving te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, zullen zij deze overlast zo beperkt mogelijk houden.

Artikel 5: Exploitatiebijdrage

- 5.1 De Gemeente is bevoegd op grond van het bepaalde in de artikelen 6.12 en 6.24 van de Wro de kosten van de grondexploitatie via deze overeenkomst op de exploitant te verhalen.
- 5.2 Exploitant verplicht zich ten behoeve van de procedurele afwikkeling van de wijziging van het vigerende bestemmingsplan de hieraan voor de Gemeente verbonden kosten, zoals nader omschreven in artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), aan de Gemeente te betalen.
- 5.3 In verband met de door de Gemeente verleende medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden gelegen binnen het Plangebied is exploitant een exploitatiebijdrage verschuldigd van € 15.000,-.

Artikel 6: Betaling

- 6.1 De in artikel 5.3 genoemde exploitatiebijdrage dient in twee termijnen te worden voldaan;
- 75 % van de exploitatiebijdrage bij het ondertekenen van deze overeenkomst door Partijen;
 - 25 % van de exploitatiebijdrage nadat het bestemmingsplan "Verzamelplan 2014" door de raad is vastgesteld.
- 6.2 De door de Gemeente in rekening te brengen kosten worden na ondertekening van de overeenkomst en na de vaststelling van het bestemmingsplan "Verzamelplan 2014" gefactureerd en dienen door exploitant binnen de gestelde betalingstermijn te zijn voldaan.
- 6.3. In het geval de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 10.3 heeft exploitant geen recht op restitutie van de op grond van artikel 5.3 verschuldigde exploitatiebijdrage.

Artikel 7: Verzuim en wettelijke rente

Bij overschrijding van de in artikel 6 gemelde betalingstermijn is exploitant in verzuim en zal exploitant over het verschuldigde bedrag, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling aan de Gemeente de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn, een en ander voor zover de overschrijding te wijten is aan exploitant.

Artikel 8: Overdracht van rechten

- 8.1 Het is exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente hun rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- 8.2 De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden te verbinden. Het College zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door exploitant bevatten.

Artikel 9: Boete, toerekenbare tekortkoming

- 9.1 Bij niet nakoming, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van een verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst verbeurt exploitant of diens rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst na schriftelijke ingebrekestelling en een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, zodra deze termijn ongebruikt is verstreken een direct opeisbare boete van € 500,- voor elke dag dat deze overtreding voortduurt.
- 9.2 Bij niet nakoming van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 verbeurt exploitant ten behoeve van de Gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst na schriftelijke ingebrekestelling en een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, zodra deze termijn ongebruikt is verstreken een direct opeisbare boete van € 50.000,-.
- 9.3 Onverminderd hetgeen het Burgerlijk Wetboek bepaalt ten aanzien van het niet nakomen van verbintenissen is, ingeval één der Partijen een toerekenbare tekortkoming pleegt ten aanzien van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, voor zover vereist in gebreke is gesteld en na verloop van een redelijke termijn in verzuim geraakt, de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet al uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.

Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

- 10.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één der partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de verplichtingen uit deze overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- 10.2 Onvoorziene omstandigheden in de zin van dit artikel kunnen in ieder geval zijn de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van de functiewijziging benodigde verklaringen, goedkeuringen, toestemmingen en vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.

- 10.3 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat deze zal zijn ontbonden indien:
- a. de gemeenteraad niet besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Verzamelplan 2014" of opneming van de door exploitanten gevraagde wijziging in dit bestemmingsplan;
 - b. het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geheel of op onderdelen wordt vernietigd, en wanneer sprake is van onderdelen de vernietigde onderdelen van invloed zijn op het onderhavige project.
- 10.4 Indien de overeenkomst wordt ontbonden op de voet van het bepaalde in lid 3 kan/kunnen de exploitant(en) de Gemeente niet aanspreken op vergoeding van de door hen gemaakte kosten of geleden schade.

Artikel 11: Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank te 's-Gravenhage.

Artikel 12: Nietigheid

Voor zover één of meer van de bepalingen in deze overeenkomst rechtens nietig blijken, laat dat de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet tenzij als gevolg van de nietigheid (ongewijzigde) nakoming in redelijkheid niet van (één van de) partijen gevergd kan worden. Partijen zullen dan in overleg treden over de gevolgen van vorenbedoelde nietigheid.

Artikel 13: Looptijd en einde van de overeenkomst

- 13.1 Deze overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening en wordt aangegaan voor de periode die nodig is om tot vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Verzamelplan 2014" te komen, dan wel tot dat exploitant heeft voldaan aan de verplichtingen als opgenomen in artikel 3 van deze overeenkomst.
- 13.3 Deze overeenkomst eindigt doordat het Project in overeenstemming met de daartoe gestelde eisen is gerealiseerd en alle verplichtingen uit deze overeenkomst over en weer zijn afgewikkeld evenals alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn voldaan.
- 13.4 Deze overeenkomst eindigt indien Partijen onderling ontbinding overeenkomen. In dat geval zijn Partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 14: Planschade ex artikel 6.1 Wro

Ter zake van de planologische medewerking door de Gemeente aan de realisering van het Project is tussen Partijen een separate "planschadeverhaalovereenkomst" als bedoeld in artikel 6.4a lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening afgesloten. Deze is aangehecht als bijlage. (Bijlage B)

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Zij worden hiertoe mede door Partijen geparafeerd.

Bijlage A: Plangebied tekening d.d. 06-12-2013

Bijlage B: Planschadeverhaalovereenkomst

Bijlage C: Tekening project

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt ondertekend:

te Pijnacker-Nootdorp op:

te op:

Datum:.....2014

Datum:2014

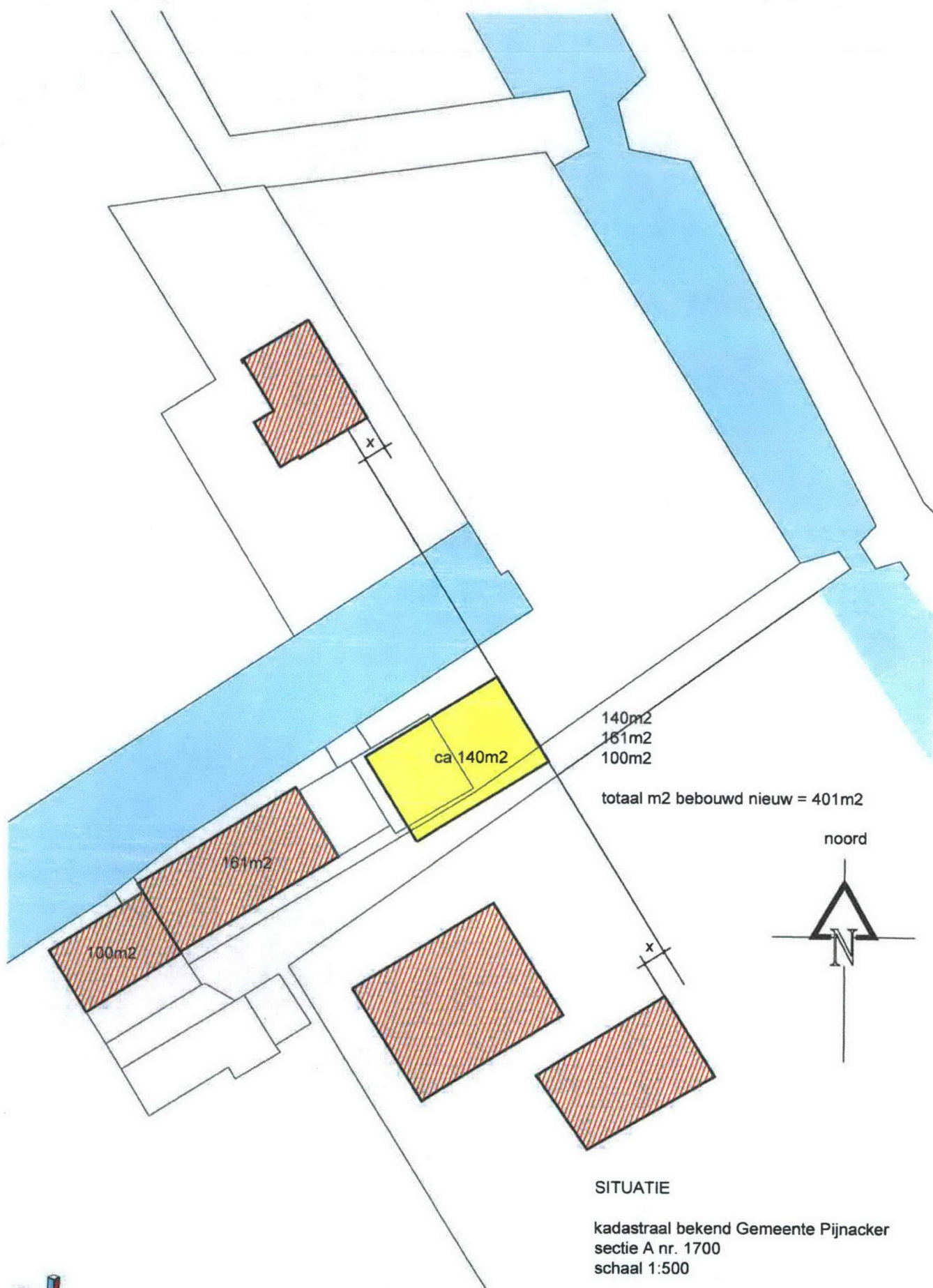
de gemeente Pijnacker-Nootdorp

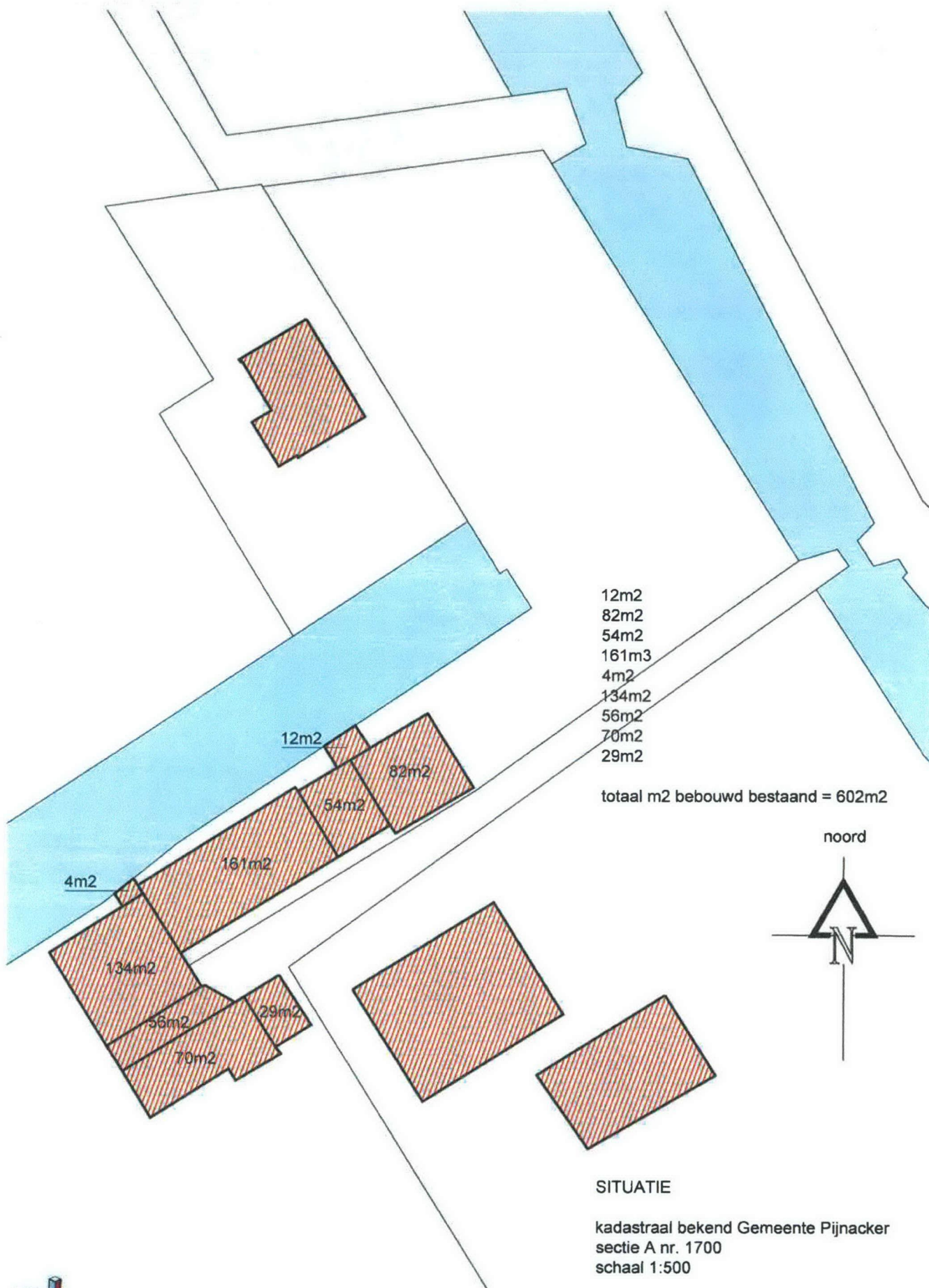
exploitant(en)

.....
drs. F.H. Buddenberg

.....
P.J.M. Notenboom

.....
P. Notenboom Holding B.V.





SITUATIE

kadastraal bekend Gemeente Pijnacker
sectie A nr. 1700
schaal 1:500

Overleg gemeentekantoor Pijnacker-Nootdorp

datum: 8 mei 2014

Onderwerp: nieuwe woning Nieuwkoopseweg 9

Aanwezig:

dhr. R. vd Bosch (gemeente)

mw. M. van Soldt (gemeente)

mw. M. van Winden (gemeente)

dhr A.J. Kranenburg (adviesbureau K&W namens dhr. P. Notenboom)

De gemeente heeft dhr. Kranenburg uitgenodigd om de situatie te bespreken. Dhr. Vd Bosch heeft begrepen dat dhr. Notenboom niet alle schuren wil slopen, maar deze slechts tot een zekere omvang wil afbreken. Hij is van mening dat dit in strijd is met eerder afgesproken uitgangspunten.

Door Meerbouw zijn destijds ook volumeschetsen gepresenteerd die uitgingen van sloop en nieuwbouw.

In het advies aan het college, dat ten grondslag heeft gelegen aan de medewerking via het verzamelplan 2014, is dat ook aangegeven.

Kwaliteitsverbetering was daarbij belangrijk. Hier kan nu niet van worden afgeweken zonder verdere besluitvorming.

Dhr. Kranenburg geeft aan dat Notenboom uit kostenoverwegingen complete nieuwbouw van de schuren niet overweegt. In de gesprekken en correspondentie die is gevoerd over de plannen is daarvan ook geen geheim gemaakt. Ook de in het kader van de medewerking opgestelde anterieure overeenkomst spreekt van het wegnemen van 25% aan bebouwingsoppervlak. Spreker vindt het verbazend dat nu opeens dit probleem rijst. Het lijkt een misverstand.

Volgens dhr. Vd Bosch kan de gemeente nu toch echt niet verder met dit plan. Hij overweegt de Nieuwkoopseweg 9 uit het verzamelplan te lichten. Heeft dhr. Notenboom veel haast met zijn plan?

Dhr. Kranenburg zegt dat dhr. Notenboom snel wil beginnen. De vergunning voor de bouw wordt binnenkort aangevraagd.

Dhr. Vd Bosch ziet als opties:

1. schriftelijk meedelen dat alles wordt gesloopt, waarbij ook aan de gesloten overeenkomst een aanhangsel met die strekking zal worden toegevoegd
2. laten weten dat de oude bebouwing zal worden gehandhaafd. Dan zal dit deel uit het verzamelplan worden gehaald, nader overleg volgen en eventueel - als er overeenstemming is - het plan bij de verzamelherziening 2015 kunnen worden meegenomen.

Dhr. Kranenburg stelt dat de achterste bebouwing inderdaad lelijk is. Maar die zou toch al worden gesloopt. De stal achter het huis is wel oud, maar niet per se lelijk. Stel nu dat die wordt gehandhaafd?

Dhr. Vd Bosch vindt dat in dat geval een tekening van de stal met een upgrade die de goedkeuring van de gemeente kan verwerven moet worden ingezonden. Daar zal dan een nieuw besluit van het college op worden gevraagd. Ook die tekening zal bij goedkeuring aan de overeenkomst worden gehecht. Een fasering is waarschijnlijk wel bespreekbaar, in de zin dat de stal pas over vijf of acht jaar zal worden vernieuwd.

Dhr. Kranenburg zal over een en ander met dhr. Notenboom overleggen.

Verder vraagt dhr. Kranenburg waarom men in afwijking van de wens en de tekening bij de overeenkomst de voorgevel van de woning nu gelijk aan het bedrijfsgebouw heeft getekend en niet iets verder naar voren, juist tussen de voorgevels van de bebouwing op de belendende percelen in.

Dhr. Vd Bosch weet het antwoord niet. Dit is naar zijn mening niet in beton gegoten. Hij stelt voor dit tevens aan te geven in het antwoord dat komt naar aanleiding van het besprokene, bij wijze van inspraak op het bestemmingsplan.

Dhr. Vd Bosch vraagt voor 1 juni een schriftelijke reactie te sturen. Vooralsnog wacht de gemeente die af. Dhr. Kranenburg gaat er van uit dat dit haalbaar is.



Aan burgemeester en wethouders
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Leidschendam, 21 mei 2014
Onderwerp: Bestemmingsplan Verzamelplan 2014,
Inspiraakreactie Nieuwkoopseweg 9

Geacht college,

In vervolg op ambtelijk overleg heb ik namens de heer P. Notenboom een omgevingsvergunning fase 1 aangevraagd voor het vernieuwen van de woning Nieuwkoopseweg 9. Vervolgens is het Verzamelplan 2014 opgesteld dat de realisering van dit voornemen in principe mogelijk maakt.

Het proces

In eerste aanleg is het voornemen van de heer Notenboom gepresenteerd als een plan voor het vervangen van de woning en de achterliggende schuur. In volgende ambtelijke gesprekken is aangegeven, dat medewerking wellicht aan u zou kunnen worden geadviseerd bij realisering van een plan naar analogie van de beleidsnota vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Als eis zou dan gelden dat een minimale reductie van 25% van het bestaande bouwvolume zou worden gerealiseerd.

Hierop voortbordurend heeft de heer Notenboom een plan laten ontwerpen dat aan die eis voldoet, door afbraak van een aantal minder fraaie opslagruimten, waardoor de vereiste reductie van bebouwing wordt voldaan. Bij de opstelling van dat plan is het aanvankelijke idee om *alles* te slopen verlaten. Het teveel aan bebouwing wordt gesloopt en de bestaande stal en hooiberg worden behouden en opgeknapt. Uiteraard spelen financiële redenen hierbij een rol.

Dit plan is volgens afspraak ingediend als aanvraag omgevingsvergunning fase 1. Op verzoek van de gemeente is tevens een planschaderisicoanalyse opgesteld, is een bodemonderzoek verricht en is een anterieure overeenkomst gesloten. Vervolgens is het voornemen opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Verzamelplan 2014. Dit plan is inmiddels besproken in de gemeenteraadsvergadering.

Probleem

Naar aanleiding van een vraag van ondergetekende over met name de ligging van de voorgevelrooilijn (waarover hierna meer) ben ik uitgenodigd voor overleg met enkele ambtenaren van uw dienst. Tijdens dat overleg werd gemeld dat ambtelijk aan uw college is geadviseerd, dat voor het verlenen van medewerking essentieel

is dat alle bebouwing ter plaatse wordt gesloopt. Alleen dan zou de vereiste kwaliteitswinst kunnen worden bereikt.

Het laatste is niet op die manier met de heer Notenboom gecommuniceerd. Deze heeft integendeel in de veronderstelling geleefd, dat de gemeentelijke eis niet verder ging dat sloop van het teveel aan bebouwing, zodat de verlangde reductie zou worden bereikt. Het gehele traject, dat sinds het eerste bericht dat mogelijk zou kunnen meegewerkt is doorlopen, is daarop ook gebaseerd geweest. Op geen van de ingediende stukken is in een eerder stadium commentaar gekomen.

Overleg op 8 mei 2014

Ik was daarom verbaasd in het genoemde overleg op 8 mei 2014 te moeten begrijpen, dat het als probleem wordt beschouwd dat de na reductie met 25% resterende bebouwing niet wordt gesloopt maar opgeknapt. Zo zelfs, dat men ambtelijk aangaf op dit punt eventueel niet verder te willen gaan met het Verzamelplan 2014.

Afgesproken is dat ik op dat standpunt voor 1 juni 2014 een reactie zal geven. Deze ontvangt u hierbij.

Reactie

De heer Notenboom noch zijn adviseurs hebben in een eerder stadium van de gemeente begrepen, dat alleen maar medewerking kan worden verleend bij sloop van alle bestaande bebouwing. In het vervolgtraject is de heer Notenboom bij alle stukken die zijn ingediend uitgegaan van sloop van het teveel en behoud van de rest. Daar is geen commentaar op gekomen. Tot nu toe.

Dit is wel een heel laat stadium van het proces om aan te geven dat er een probleem is. De heer Notenboom heeft inmiddels al meer dan € 25.000,-- uitgegeven aan onderzoek- en plankosten en bijdragen aan de gemeente.

Overeenkomst

In dat licht bezien vind ik het niet redelijk de medewerking thans ter discussie te stellen. Dat zou ook geen recht doen aan de anterieure overeenkomst die met u gesloten. U verplicht zich daarin medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening die de realisering mogelijk maakt.

De heer Notenboom verplicht zich ertoe dat binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan waarin de bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt, *"tenminste 25% aan bebouwingsoppervlak zal worden weggenomen, zoals aangegeven in de als bijlage C aangehechte tekening."*

Een verplichting tot sloop van al het bestaande is in geen enkel document dan ons is gestuurd te lezen. (De tekst duidt integendeel expliciet op sloop van een gedeelte.)

Inhoudelijke oplossing

Uit het overleg is wel duidelijk geworden dat de gemeente een kwalitatief goede situatie nastreeft.

Dat is absoluut een wederzijds belang. Ook de heer Notenboom is erop uit de bestaande situatie op te waarderen. Naar zijn mening kan dat ook heel goed met behoud van een deel van het bestaande. De bestaande schuur met pannendak en de daarachter liggende hooiberg zullen blijven staan. Doordat het tussenlid tussen de bestaande woning en deze schuur wordt gesloopt, zal een nieuwe kopgevel moeten worden geplaatst.

De bijgevoegde beelden geven een impressie van hoe de heer Notenboom de eindsituatie ziet, nadat de nieuwe woning is gebouwd en de stal met hooiberg zijn opgeknapt. Dat ziet er niet alleen goed uit, er blijft ook nog eens een stukje van

de gebiedshistorie in zichtbaar. De verschillen mogen blijken uit het eveneens bijgevoegde fotoblad van de bestaande situatie.

De sloop om de reductie van 25% te bereiken moet zoals gezegd volgens de overeenkomst binnen vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. De heer Notenboom stelt zich voor de totale afwerking van de bijgebouwen binnen acht jaar na die datum gereed te hebben.

Verzoek

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u de procedure van het verzamelplan 2014 vlot te vervolgen, zodat aan de heer Notenboom zo snel mogelijk vergunning kan worden verleend voor de bouw van een nieuwe woning. Het ontwerp hiervoor is gereed, de aanvraag omgevingsvergunning zal binnenkort worden ingediend.

De ligging van de voorste bouwgrens: INSPRAAKREACTIE bestemmingsplan

In de stukken die behoren bij de aanvraag omgevingsvergunning fase 1 is de gewenste situering van de nieuwe woning aangegeven. Aangezien de Nieuwkoopseweg geen duidelijke voorgevelrooilijnen kent, is daarbij gekozen voor een ligging van de voorgevel van de woning tussen de voorgevellijnen van de naastliggende bedrijfsbebouwing en de eerstvolgende woning Nieuwkoopseweg 11a in. Deze gevellijn is ook aangegeven op de tekening bijlage C van de eerdergenoemde overeenkomst (bijgevoegd.)

Na de eerste raadsbehandeling van het voorontwerpbestemmingsplan op 16 april 2014 is de gemeenteraad een nieuwe plankaart (verbeelding) toegestuurd van Nieuwkoopseweg 9, waarbij de voorste grens van het bouwvlak in één lijn ligt met de voorgevellijn van het naastliggende bedrijfsgebouw. Het argument hiervoor was dat de voorste grens van het bouwvlak moest worden aangepast, omdat volgens de planregels in die grens moet worden gebouwd.

Het laatste is uiteraard correct, maar de thans aangegeven grens van het bouwvlak is niet juist. Deze zou moeten liggen zoals is aangegeven op de bijlage C van de overeenkomst: tussen de gevellijnen van de naastliggende bedrijfsbebouwing en de woning Nieuwkoopseweg 11a in. Onduidelijk is, waarom is afgeweken van de in het bouwplan neergelegde wens. Op dit punt is tot op heden nooit discussie geweest.

In het eerdergenoemde overleg op 8 mei 2014 was ook geen argumentatie hiervoor beschikbaar. Bij die gelegenheid is wel aangegeven, dat de situering van deze lijn "niet in beton is gegoten."

Verzoek

Namens de heer Notenboom verzoek ik u de voorste begrenzing van het bouwvlak te situeren conform de tekening Bijlage C bij de anterieure overeenkomst.

U gelieve deze brief wat dit betreft te beschouwen als een reactie in het kader van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Kranenburg & de Weerd,



A.J. Kranenburg

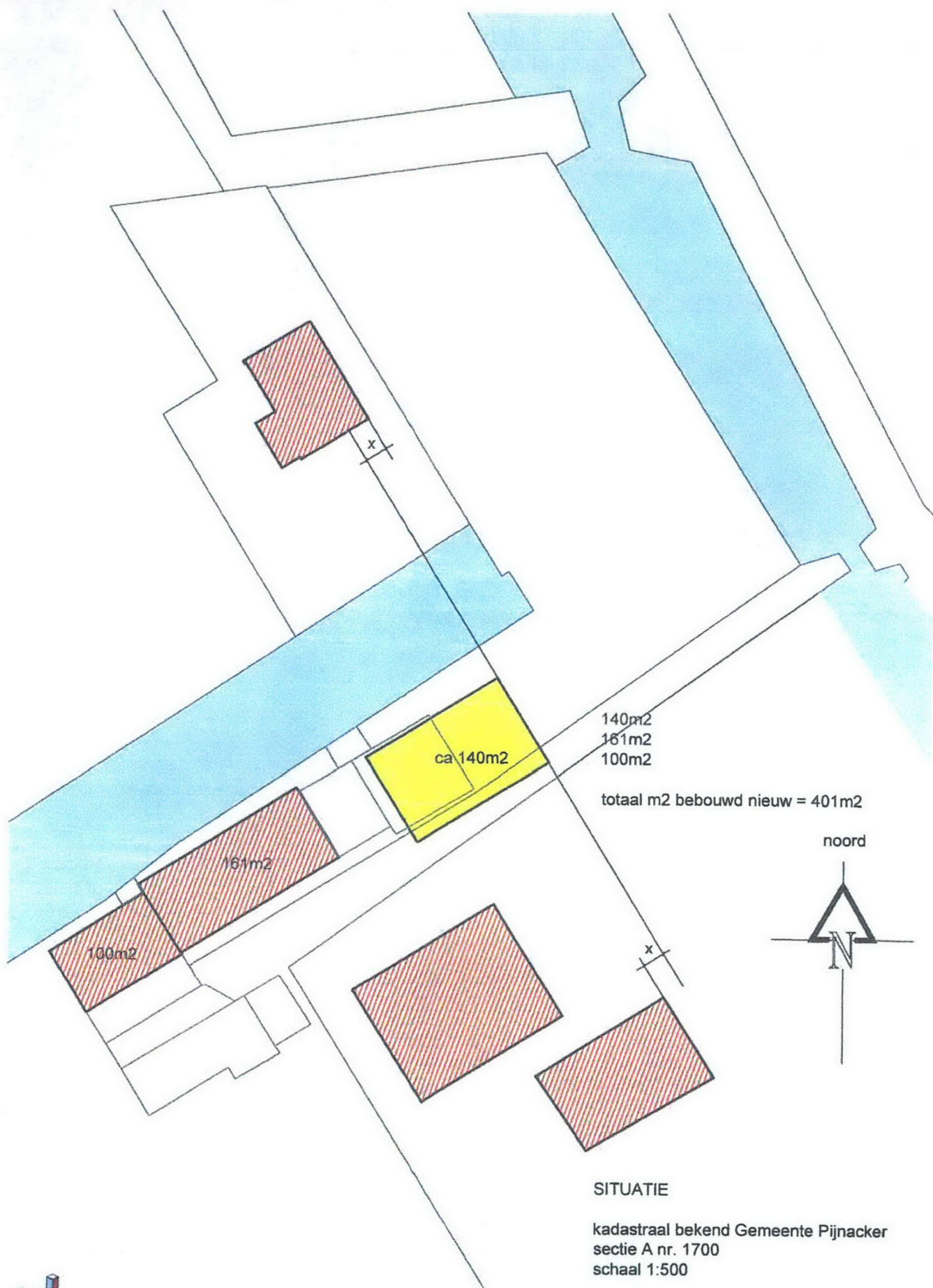
Bijlagen:

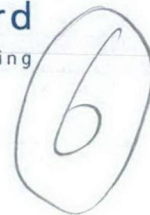
1. impressie bijgebouwen na herstel (twee bladen)
2. fotoblad bestaande situatie
3. bijlage C overeenkomst











Aan Burgemeester en Wethouders
t.a.v. mevrouw M. van Soldt
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Leidschendam, 20 oktober 2014
Onderwerp: gegevens bouwplan Nieuwkoopseweg 9

Geachte mevrouw Van Soldt,

Met betrekking tot het plan van de heer P. Notenboom, Nieuwkoopseweg 9 heeft u per e-mail van 13 oktober 2014 gevraagd een aantal gegevens te verstrekken die u van belang acht om het bouwplan bij de vaststelling in het Verzamelplan 2014 te kunnen nemen. Het gaat om het volgende:

1. de milieukundige situatie ten opzichte van het naastgelegen bedrijf;
2. het ter goedkeuring overleggen van een inrichtingsplan waarin de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetoond;
3. waarbij tevens het parkeren op eigen terrein is aangegeven;
4. het daarin aangeven van de goot- en bouwhoogte, plaatsing van de gebouwen;
5. er blijkt dat er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats vindt;
6. en de functie van de schuur hobbymatig wordt voor het houden van dieren (geen agrarische hulp- en nevenbedrijven, detailhandel of industriële bedrijvigheid). Hierbij duidelijk aangeven wat de functie van de schuur is/wordt en wat de functie van de hooiberg is/wordt.

Het resultaat van deze aspecten zal bepalen of medewerking zal worden verleend. U wilt de bestaande anterieure overeenkomst vervangen door een andere waarin deze zaken zijn vastgelegd en waarin ook een boetebepaling is opgenomen ten aanzien van het, binnen een nog te bepalen termijn, renoveren van de schuur die gehandhaafd blijft.

In reactie hierop verstrek ik u de gegevens als hierna aangegeven.

ad 1

De milieukundige situatie ten opzichte van het naastgelegen bedrijf

Volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan "Duurzame glastuinbouwgebieden" zijn alle niet-agrarische bedrijven specifiek bestemd volgens het huidige gebruik. Volgens de verbeelding in combinatie met artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan is "Nieuwkoopseweg naast nr. 9" (Notenboom Betonwerken B.V.) bestemd voor een bedrijf tot en met categorie 2. Daarbij wordt verwezen naar een staat van bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van de regels.

Het perceel Nieuwkoopseweg 9 zelf heeft ingevolge het geldende plan een woonbestemming. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan is het planologische feit ontstaan, dat beide bestemmingen - Wonen en B2 - naast elkaar aanvaardbaar zijn.

Het nieuwbouwplan voor de woning zoals thans ingediend blijft volstrekt binnen het bouwperceel dat is aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Bijgevolg moet ook van de aanvaardbaarheid van de nieuwe woning ten opzichte van het naastgelegen bedrijf worden uitgegaan.

Overigens komt de relatie tussen het bedrijfstype en de woonbestemming overeen met de richtinggevende uitgangspunten van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", uitgaande van een *omgevingstype gemengd gebied* zoals ter plaatse aanwezig is.

Notenboom Betonwerken B.V. is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het bouwen van funderingen voor tuinbouwkassen. Dat werk vindt per definitie plaats op locatie, doorgaans in het buitenland. De bedrijfsopstallen aan de Nieuwkoopseweg worden gebruikt voor de opslag van gereedschappen, bekistingen en dergelijke. Ter plaatse worden geen werkzaamheden verricht. Behalve de pure aanwezigheid van het bedrijf is er derhalve vrijwel geen sprake van omgevingseffecten.

Daar komt nog bij dat het bedrijf het eigendom is van de heer Notenboom, de aanvrager van de vergunning voor de nieuwe woning.

De conclusie kan zijn dat de vervanging van de bestaande woning naast het bestaande bedrijf uit milieukundig oogpunt geen probleem is en dat bovendien de relatie tussen beide functies reeds in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd.

ad 2

Inrichtingsplan waarin de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetoond

Op de eerste plaats kan worden vastgesteld dat de bestaande, al jaren leegstaande woning een vervallen aanblik biedt. De erfbebouwing is als totaal niet zo fraai, doordat aan de oorspronkelijke boerderij met stal en hooiberg in de loop van de decennia aanbouwen zijn gerealiseerd van zeer verschillende vorm en materiaal. De aanbouwen verkeren daarbij in een niet zo beste staat van onderhoud.

De oude woning wordt vervangen door een nieuwe.

Alle aanbouwen aan de oorspronkelijke hoofdvolumes worden gesloopt.

Hierdoor ontstaat een veel fraaiere en meer evenwichtige bouwmassa, terwijl bovendien doorzicht wordt geboden op het achterliggende weiland. Als *bijlage 1* treft u aan een fotoblad van de bestaande toestand. Tevens zijn als *bijlagen 2 en 3* door de architect vervaardigde impressies bijgevoegd van de aangeheelde en gerestaurerde schuur met hooiberg. De nieuwe situatie is weergegeven in de bijgevoegde verbeelding (*bijlage 4*.)

Voorgevellijn nieuwe woning

Ik vraag in het bijzonder nog uw aandacht voor de voorgevellijn van de te bouwen woning. De Nieuwkoopseweg kent geen duidelijke rooilijn; de afstand van de gebouwen tot de weg is erg verschillend. De te bouwen woning zal binnen het ensemble van gebouwen ter plaatse het meest prominent en beeldbepalend zijn. Dat rechtvaardigt ook een prominente ligging.

De architect is van mening dat de woning daarom het best iets vóór de naastgelegen bedrijfsbebouwing uit steekt. Hij heeft gekozen voor een situering tussen de

voorgevels van de naastgelegen bedrijfsgebouwen en de buurwoning in. De lijn is aangegeven op de bijgaande tekening (*bijlage 5.*)
Deze ligging valt geheel binnen het bestaande bouwvlak en buiten het gebied waarop de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering ligt die de belangen van het Hoogheemraadschap moet borgen.

Ik verzoek u deze bouwgrens in het Verzamelplan 2014 op te nemen. (In het aanvankelijke voorontwerp van het Verzamelplan lag de lijn iets te ver naar achteren.)

ad 3

De situering van het parkeren op eigen terrein

Het parkeren op eigen terrein is voorzien tussen de nieuwe woning en de te handhaven stal. De parkeerplaatsen zijn ingetekend op de bijgaande situatietekening. Overigens is het erf bij de woning dermate ruim dat dit voldoende ruimte biedt voor het parkeren van een auto van incidenteel bezoek.

ad 4

Aangeven van de goot- en bouwhoogte, plaatsing van de gebouwen

Deze gegevens (goothoogte 5 m, bouwhoogte 9 m) zijn gedetailleerd vermeld op de bijgevoegde doorsnede van de nieuwbouw (*bijlage 6.*)

ad 5

er blijkt dat er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats vindt

Het plan voorziet in de bouw van een particuliere woning. Achter/voor/naast de woning ligt weiland van in totaal circa 15.000 m². Daarop worden hobbymatig wat schapen gehouden (zie verder onder 6.) In de woning met bijgebouwen wordt geen bedrijf gevestigd. Derhalve bestaat op het perceel ook geen enkele behoefte aan buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten.

ad 6

de functie van de schuur en de hooiberg

De schuur zal worden gebruikt voor het stallen van enkele fietsen van het gezin, twee motorfietsen, tuinmeubelen (in het winterseizoen), speelruimte voor de kinderen en wat al zo verder in de berging van een woning thuishoort.

De stal annex hooiberg wordt gebruikt als er lammetjes worden geboren. De hooitas wordt verder gebruikt voor opslag van hooi, stro en schapenvoer.

Er staan ook een tractor en een schudder om te kunnen hooien op het weiland bij het huis. Een deel van de hooitas is nu ook in gebruik als stal voor de schapen, voor als het heel slecht weer is.

Het gaat dus puur om hobbymatig gebruik binnen de functie "wonen", zonder enig bedrijfmatig karakter.

Ik begrijp dat u een aantal van deze gegevens wilt toevoegen aan de gesloten overeenkomst en dat u ook een boetebepaling wilt opnemen ten aanzien van het, binnen een nog te bepalen termijn, renoveren van de schuur die gehandhaafd blijft.

Een tekstvoorstel hiervoor zie ik graag tegemoet.

Wat de termijn voor renovatie van de schuur betreft stel ik na overleg met de heer Notenboom een termijn voor van vijf tot maximaal acht jaar, zoals eerder in het overleg op 8 mei 2014 genoemd door de heer Van den Bosch.

Ik ga ervan uit hiermee volledig aan uw vraag te hebben voldaan.

Mochten er gegevens ontbreken, wilt u dat dan per omgaande aan mij melden, zodat ik voor aanvulling kan zorgen?

Mocht u de situatie ter plaatse willen opnemen - vaak werkt dat verhelderend - dan bent u daarvoor van harte uitgenodigd. Wilt u vooraf dan even telefonisch contact met mij hebben, dan zorg ik dat er iemand ter plaatse is?

Verzoek

Zoals duidelijk mag zijn verzoek ik u voor zoveel nodig (nogmaals) het plan van de heer Notenboom alsnog op te nemen in het verzamelplan 2014, met correcte ligging van de voorgevel zoals hiervoor aangegeven.

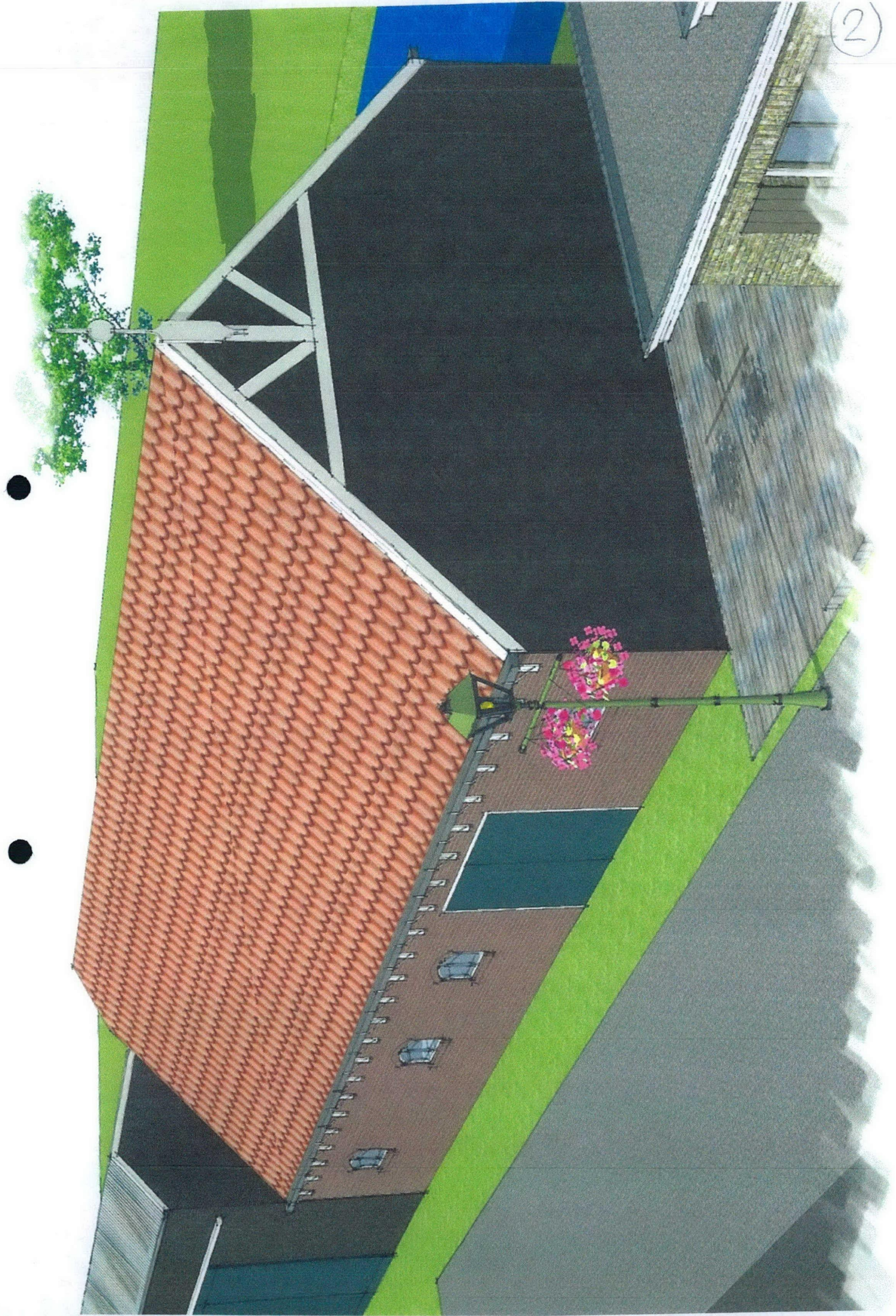
Ik verzoek u mij in goed overleg van de verdere besluitvorming in deze zaak op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,
Kranenburg & de Weerd,



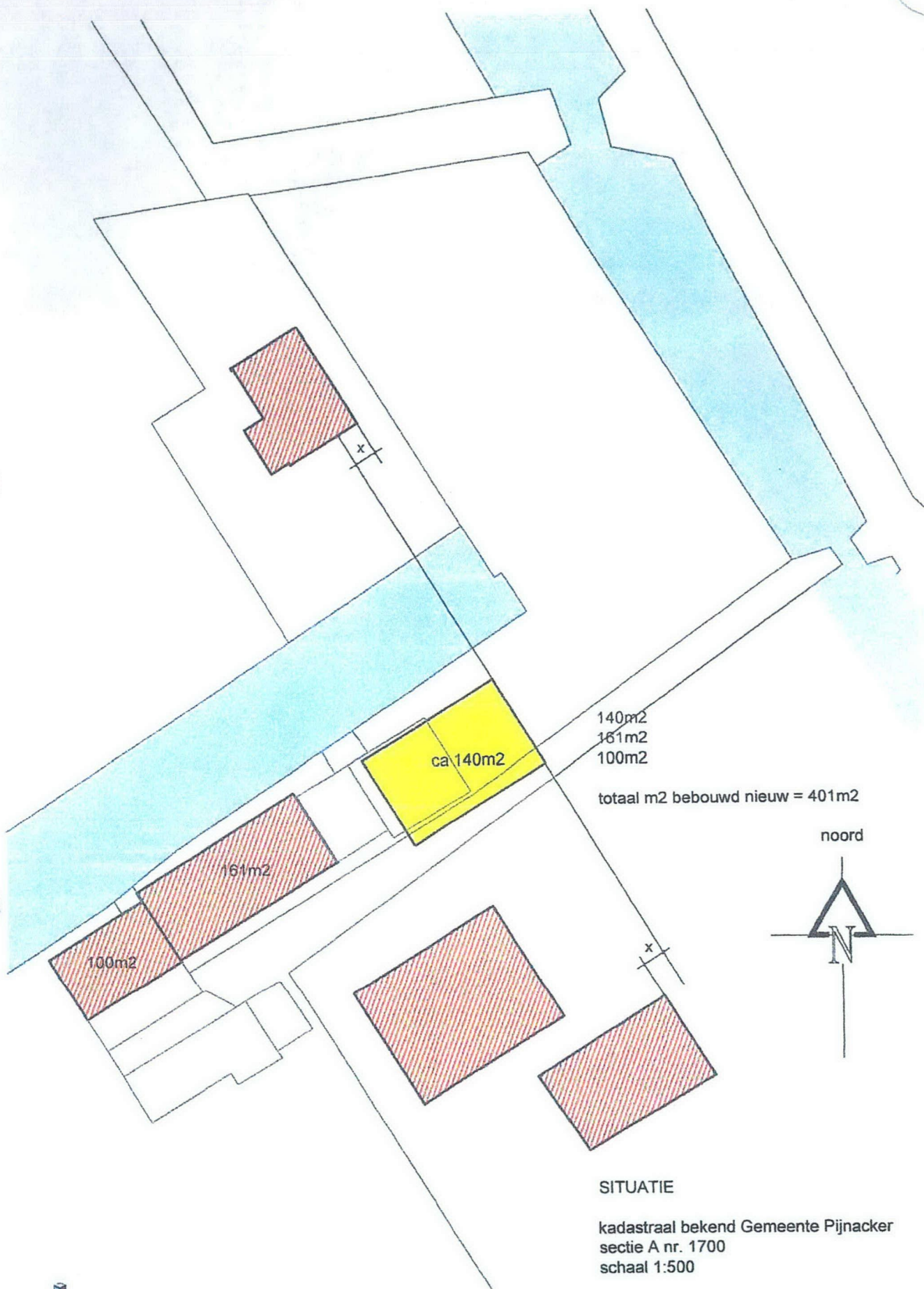
A.J. Kranenburg

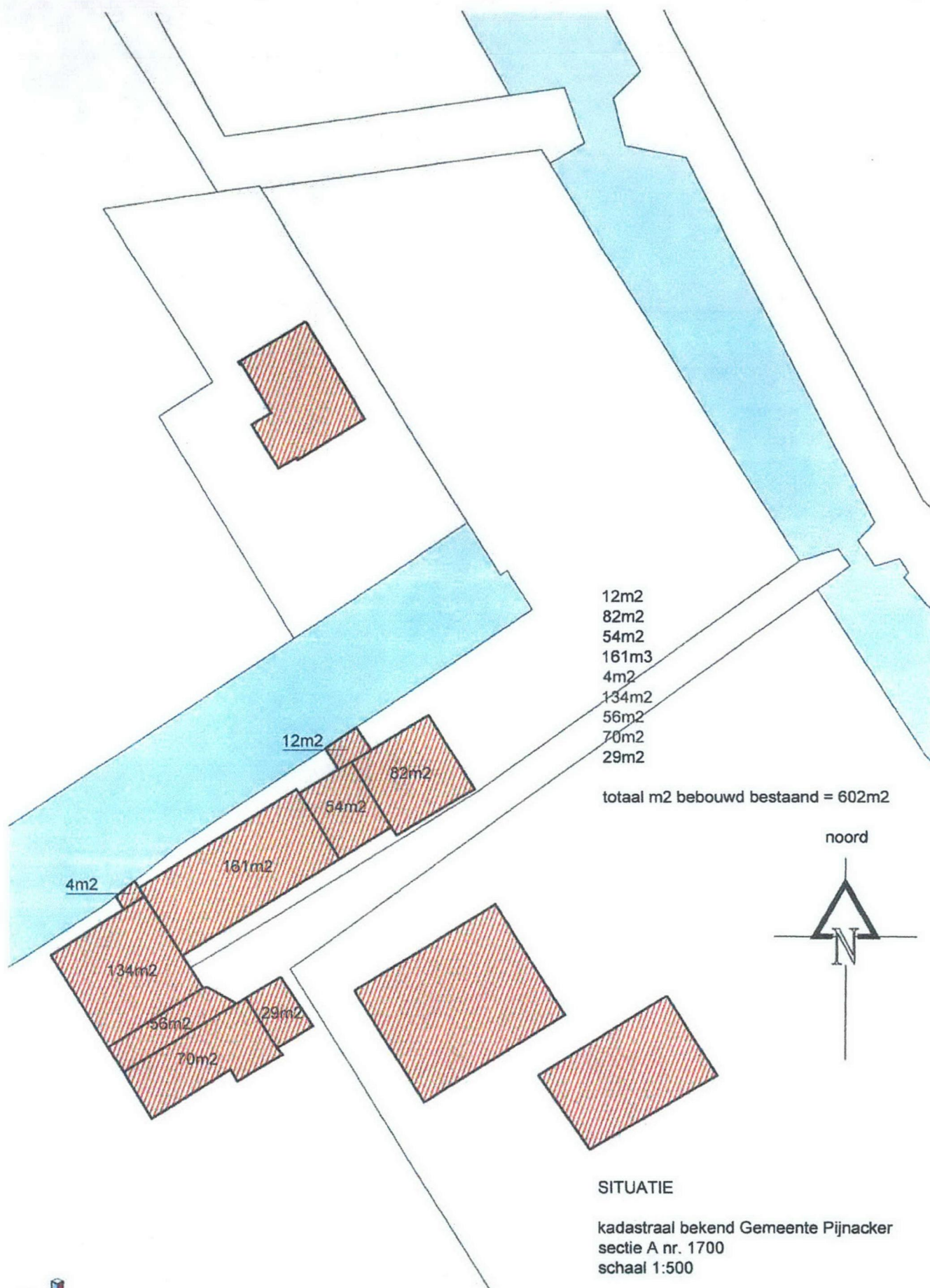


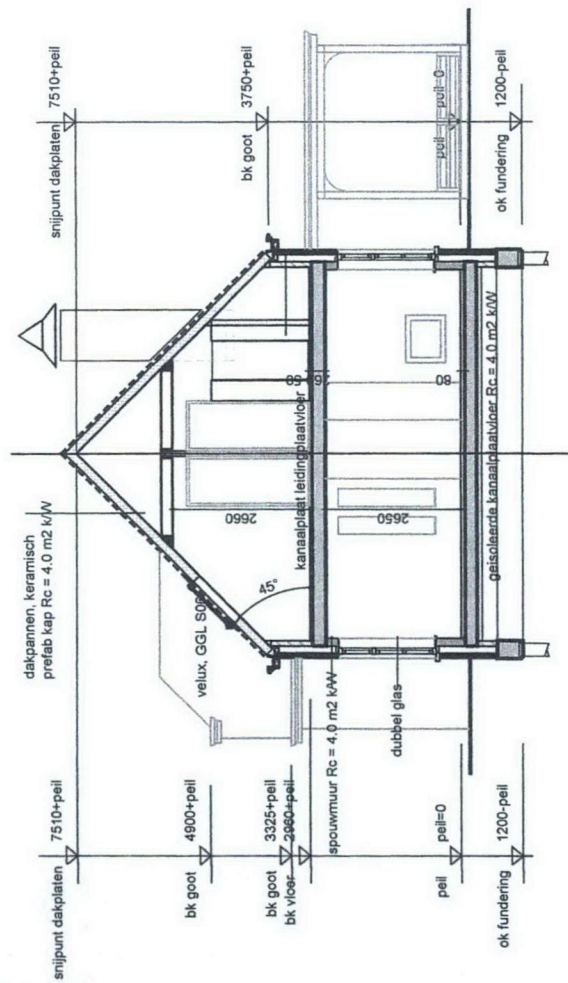


3

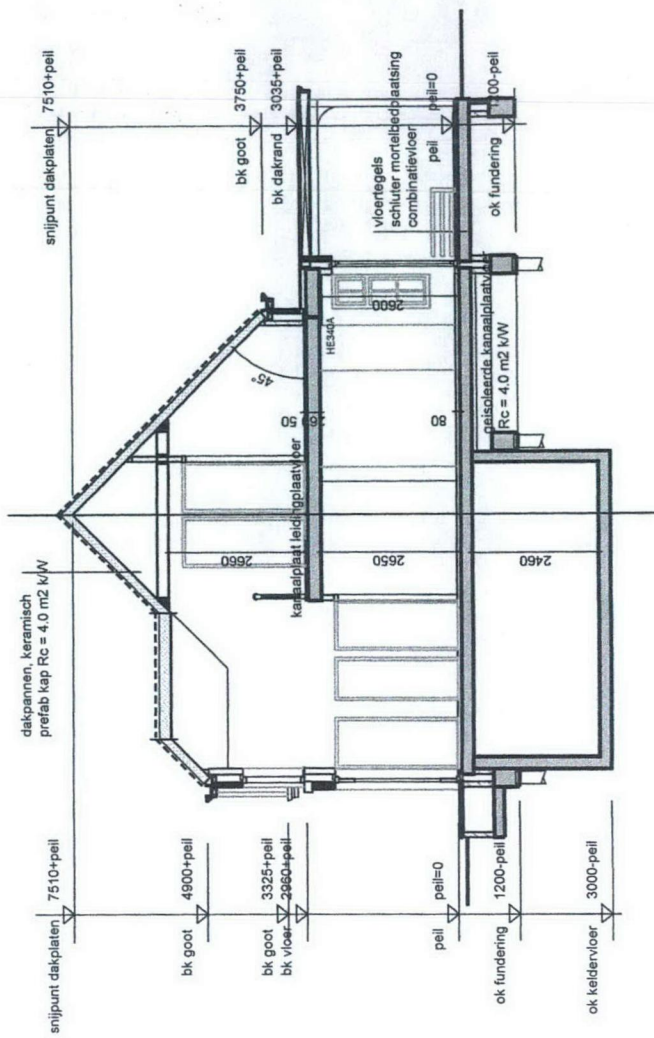








Doorsnede A-A



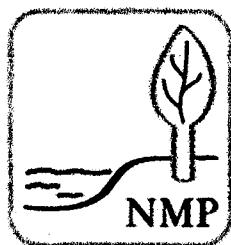
Doorsnede B-B

6

Gewenste voorste bouwgrens Nieuwkoopseweg 9



Verschuiving voorste bouwgrens ten opzichte van (voor-)ontwerpbestemmingsplan



vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker



14INK20157

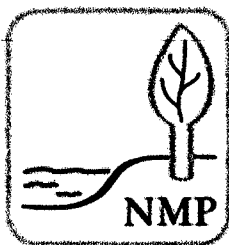
Ontv: 22/12/2014 BPZ/WV/RZ

Pijnacker, 16 december 2014

Inspiraakreactie Ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2014, m.b.t. Bieslandseweg 2, Delfgauw

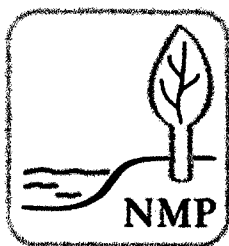
De vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker (NMP) wil graag gebruik maken van de inspraakmogelijkheid voor het ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2014. Onze inspraak richt zich op de uitbreiding van het hippisch centrum aan de Bieslandseweg 2 in Delfgauw.

1. Volgens een rapport van DCMR is uitbreiding van de manege noodzakelijk om de manege als een volwaardig hippisch sportcentrum te kunnen exploiteren. Het college van B&W gebruikt dit argument om uitbreiding van de manege te faciliteren middels wijziging van het bestemmingsplan. Echter, er is op dit moment geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie van de manege. Er worden al lange tijd geen paarden gestald op de manege en derhalve is er wat ons betreft geen sprake van een functionerend bedrijf. Bovendien hebben wij uit verschillende bronnen vernomen dat de huidige eigenaren van plan zijn de manege te verkopen. Dat betekent in onze optiek dat men met het aanvragen van de bestemmingsplanwijziging vooral de verkoopwaarde van de manege lijkt te willen vergroten. Het gevolg hiervan is dat de huidige eigenaren financiële winst zal maken die ten koste gaat van de huidige waarde van natuur- en recreatieve waarde van de Bieslandse Polder. De toekomstige eigenaar zal de manege namelijk wel intensief moeten gaan exploiteren om zijn investering te laten renderen. Dat lijkt ons al met al een zeer schadelijke ontwikkeling, waarbij de eventuele minimale extra werkgelegenheid niet opweegt tegen de schade door verstoring van natuurwaarden en rust in het gebied.
2. Volgens een recente publicatie van Natuur- en Milieufederatie Zuid-Holland gaat het niet goed met de weidevogels in Zuid-Holland. Jaarlijks geeft de biodiversiteitsgraadmeter steeds een verdere verslechtering aan. In de afgelopen 10 jaar zijn de populaties Grutto (-30%), Kievit (-73%), Scholekster (-56%) en Tureluur (-60%) sterk teruggelopen. De Watersnip, Kemphaan en Zomertaling zijn inmiddels als broedvogels uit Zuid-Holland verdwenen. Binnen het agrarisch gebied is de terugloop het grootst. In de natuurreervaten stabiliseren de populaties licht, maar onvoldoende om de totale terugloop tegen te gaan. Het agrarische landschap heeft teveel kwaliteit verloren. Het is geen geschikt leefgebied meer voor weidevogels en het agrarisch natuurbeheer heeft niet het gewenste effect gehad. Het plangebied (Polder van Biesland en de Bieslandse Bovenpolder) is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Gegeven deze status zouden naar onze mening in het gebied alleen activiteiten ontplooid moeten worden die niet ten koste gaan van de weidevogelstand en bij voorkeur alleen activiteiten die bijdragen aan verbetering ervan. Dat is in het geval van (uitbreiding van) de manege zeker niet het geval.



**vereniging voor
Natuur- en Milieubescherming Pijnacker**

3. We zijn van mening dat de gemeente de mogelijke gevolgen van uitbreiding van de manege voor weidevogels onvoldoende heeft onderzocht. De geplande uitbreiding van de manege zal zeker leiden tot verslechtering van de positie van de weidevogels in dit gebied. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft Alterra verzocht om een quickscan uit te voeren naar de mogelijke effecten op weidevogels van de uitbreiding van een aantal parkeerplaatsen en het aanleggen van een zone met beplanting rondom de manege. De onderzochte effecten zijn met name het gevolg van de verkleining van het weide-oppervlak. Alterra heeft daarmee feitelijk geen onderzoek gedaan naar de directe nadelige gevolgen van de uitbreiding van de manege voor weidevogels. Wij verwachten dat intensiever gebruik van de manege zal leiden tot meer verstoring door beweging, geluid en licht. Het ligt bovendien voor de hand dat uitbreiding van de manege zal leiden tot intensiever gebruik van de buitenloopbak voor de paarden (of zelfs uitbreiding daarvan) en de aanleg van buitenverlichting. Het rapport van Alterra verwijst alleen naar buitenverlichting bij de boerderij van dhr. Duindam ("Ook wordt geadviseerd om de verlichting in het broedseizoen van de weidevogels te beperken tot alleen verlichting bij de melkstal. Verstrooiing van licht dient te worden gemitigeerd met zogeheten lichtkappen, zodat licht alleen naar de bodem toe schijnt.") maar dit rapport gaat helaas niet in op de buitenverlichting van de manege. Ook is op geen enkele manier rekening gehouden met de effecten van evenementen op de manege.
4. Naar onze mening is het absoluut niet wenselijk om in een waardevol, maar door zijn geringe afmetingen ook kwetsbaar natuurgebied als de Polder van Biesland een "volwaardig hippisch sportcentrum" te exploiteren. Een dergelijk centrum zal wellicht recreatieve mogelijkheden bieden voor een kleine groep liefhebbers, maar verstoort de recreatieve waarden van het gebied voor een veel grotere groep mensen. Bovendien voegt een manege niets toe aan de natuurwaarden van de Polder van Biesland en zal uitbreiding van de huidige manege wel ten koste gaan van de bestaande natuurwaarden.
5. De uitbreiding van het hippisch centrum zal leiden tot meer activiteiten op de manege. Dit zal leiden tot meer verkeersbewegingen en als gevolg daarvan meer verstoring in het gebied. De gemeente geeft in het ontwerpbestemmingsplan aan dat er verkeerskundige aanpassingen nodig zijn aan de Bieslandseweg en de Noordeindseweg om de grotere verkeersdruk te aan te kunnen die het gevolg zal zijn van uitbreiding van de activiteiten van de manege. Dit achten wij in strijd met het huidige autoluwe karakter van het gebied, dat belangrijk is voor zowel de recreatieve beleving door fietsers en wandelaars als de rust voor vele vogels die gebruik maken van de weiden, sloten en plas (in het bijzonder die op de hoek Korftlaan-Noordeindseweg) in het gebied. Het college van B&W geeft aan dat berekend is dat de uitbreiding van het hippisch centrum zal leiden tot 74 extra verkeersbewegingen per dag. Of dat voor een doordeweekse dag klopt, kunnen wij op grond van de beschikbare informatie niet beoordelen. Maar wat wel duidelijk lijkt, is dat in deze schatting geen rekening is gehouden met hippische evenementen, die naar alle waarschijnlijkheid in de weekenden op de manege georganiseerd zullen gaan worden. Deze zullen niet alleen meer verkeer



**vereniging voor
Natuur- en Milieubescherming Pijnacker**

aantrekken dan het geschatte gemiddelde, maar middels geluidsoverlast ook extra verstoring in de polder veroorzaken. Daarbij is de Noordeindseweg niet geschikt voor vrachtverkeer (inclusief terreinwagens met paardentrailers), zeker niet in het weekend wanneer er veel fietsers zijn. De Bewonersvereniging Delfgauw strijdt hier al jaren tegen. Zeker in de kern Delfgauw zal dit tot overlast voor omwonenden leiden. De gemeente stelt dat er verkeerskundige aanpassingen moeten plaatsvinden aan de Bieslandseweg en de Noordeindseweg. Wij vragen ons af of de gemeente al plannen gemaakt heeft, of de omwonenden geïnformeerd zijn en wat de kosten voor deze wegwitbreiding zijn.

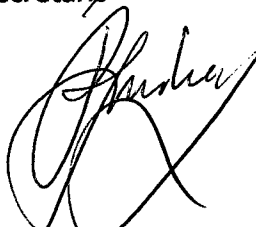
6. Wij hebben tevens grote bezwaren tegen de oplossing die de gemeente samen met DLG heeft uitgewerkt voor de landschappelijke inpassing van de manege. Hierover wordt in het ontwerpbestemmingsplan het volgende aangegeven: "Ten zuiden van de manege komt een bosstrook met struweelrand, om zo de zachte overgang richting het open landschap ten zuiden van de manege te creëren. De open strook aan de noordzijde van de manege wordt ook met bomen ingeplant." Zoals hierboven aangegeven ligt wat NMP betreft voor de Polder van Biesland de prioriteit op het openhouden van het gebied en behoud of mogelijk zelfs verbetering van de weidevogelstand. Verdere inruil van weidegebied voor bos of struweel is daar mee in strijd.

Wij maken derhalve bezwaar tegen de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan die uitbreiding van de manege op deze locatie mogelijk moet maken.

Namens de vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker,



C. Kerkhof
secretaris



R.T.M. Smokers
voorzitter

VOGELWACHT 'Delft en Omstreken'

Zuideindseweg 68

2645 BH Delfgauw



15INK00160
Ontv: 29/12/2014 BPZ/WWIRZ

Pijnacker, 24 december 2014

Inspraakreactie Ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2014, m.b.t. Bieslandseweg 2, Delfgauw

De Vogelwacht Delft e.o. wil graag gebruik maken van de inspraakmogelijkheid voor het ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2014. Onze inspraak richt zich alleen op de uitbreiding van het hippisch centrum aan de Bieslandseweg 2 in Delfgauw.

De intensivering van activiteiten rond de uitbreiding en exploitatie van een hippisch centrum zoals beschreven trekt een zware wissel op de onderhavige polder. De vermindering van het weidevogelareaal, de grotere onrust, de extra verlichting zullen de kwaliteiten van de natuurwaarden van de polder sterk doen verminderen. Ook is weidegrond voor paarden verloren areaal voor weidevogels.

De inpassing van de uitbreidingen gaat gepaard met uitbreiding van het boom/struikareaal. Weidevogels vertrekken bij de komst van bomen en struiken. Alterra noemt in haar rapport de vermindering van bomen aan het Virulypad een bijdrage om de overlast van de potstal te verminderen.

De nadelen komen bovenop de reeds aanvaarde en uitgevoerde activiteiten zoals de potstal en de groentetuin van de familie Duijndam en de extra verstoringen door de toegenomen activiteiten op de boerderij. De polder wordt steeds "kleiner".

De neergaande trend van de weidevogels in de afgelopen 10 jaar (gegevens WGNL en de Vogelwacht) doet sterk vermoeden dat deze mede door de door u voorgenomen toestemming verder zal dalen.

De polder wordt ook door de provincie Zuid Holland gezien als een weidevogelgebied. U heeft als medeverantwoordelijk bestuursorgaan de plicht om samen met ons te trachten de neergaande trend om te buigen. Uw mogelijke toestemming is strijdig met de weidevogelstelling. Een mogelijk klein economisch voordeel weegt niet op tegen de nadelen van een "lege" polder. Zoveel recreanten kunnen nu nog genieten van een klein aantal Grutto's, Tureluurs en Kieviten. Een teloorgang van deze beperkte populatie zal ook een negatieve invloed hebben op omliggende populaties ten zuiden van Delft en Delfgauw.

Wij maken derhalve bezwaar tegen de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan die uitbreiding van de manege op deze locatie mogelijk moet maken.

Namens de Vogelwacht Delft e.o.

P. Makkus, voorzitter

J.A.M. Zweekhorst, secretaris