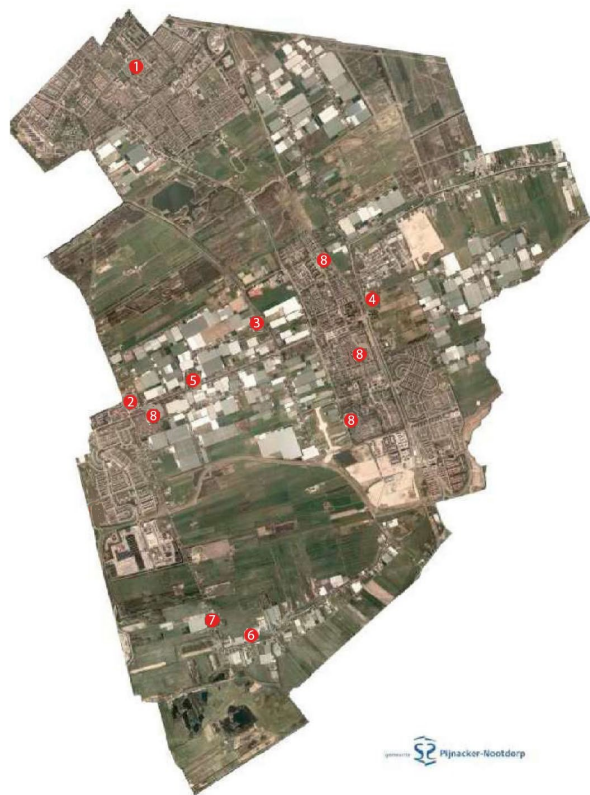


Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021’



Afdeling Ruimte, Belastingen en
Gegevensbeheer
Team Ruimte
Versie: Oktober 2020

Inhoudsopgave

Inleiding	pag.	3
Hoofdstuk 1: Overlegreacties	pag.	4
4Hoofdstuk 2: Inspraakreacties	pag.	12
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen	pag.	20

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021' heeft van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend en heeft het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen Bro) plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Pijnacker, op de gemeentelijke internetsite (www.pijnacker-nootdorp.nl) en www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente.

Op het voorontwerp zijn van drie personen inspraakreacties en van drie overleginstanties reacties ontvangen. Het (voorlopige) standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende overlegreacties is verwoord in voorliggende Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties.

De Nota van beantwoording wordt ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de reacties. Tegen de Nota van beantwoording kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Vervolprocedure

Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de reacties zijn verwerkt, alsmede eventuele ambtshalve aanpassingen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte bezwaren, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, door hen die bezwaar hebben gemaakt, beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze hoogste bestuursrechter zal de bezwaren in beroep wege en er een oordeel over geven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt gereageerd op de reacties die in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn ingediend. In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van de inspraakreacties die op het voorontwerpbestemmingsplan zijn binnengekomen. Hoofdstuk 3 omvat een Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende nota een voorlopig standpunt inhoudt en dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen.

Hoofdstuk 1: Overlegreacties

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen overlegreacties op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere overlegreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere overlegreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen overlegreactie leidt.

Overzicht ingediende overlegreacties

	<i>locatie</i>	<i>Ontvangen</i>	<i>Ontvangen van</i>	<i>pagina</i>
1.	Totale plangebied	13 juli 2020		
2.	Ruime voor Ruimte in het Verzamelplan			
3.	Berkelseweg 28	3 augustus 2020		

	Indiener(s):	
	Betreft:	Waterhuishoudkundige belangen

Ingediende overlegreactie

a.	Verzocht wordt in de bestemmingen Bedrijventerrein, Detailhandel, Dienstverlening en Maatschappelijk de realisatie of het hebben van water mogelijk te maken.
b.	Voor het plan Katwijkerlaan 50- Keulseweg 8/10 wordt verzocht aan te geven op welke wijze de verharding nagenoeg gelijk blijft. Aan de Keulseweg ligt een waterkering en de vraag is dit nadrukkelijk in de toelichting te vermelden en hiermee rekening te houden en de andere relevante waterthema's op te nemen en indien dit juist is de effecten te beschrijven.
c.	Het lijkt erop dat ter plaatse van de locatie Nieuwkoopseweg 8 de hoeveelheid aan bebouwing en verharding toch significant toeneemt, waardoor maatregelen nodig zijn. Indien dit juist is, wordt verzocht de effecten te beschrijven. Op dit perceel ligt ook een waterkering verzocht wordt eventuele beperkingen op te nemen in de toelichting aandacht te schenken aan alle relevante thema's uit de 'Handreiking watertoets' en daarbij ook aan te geven op welke wijze watercompensatie plaatsvindt, aangezien de hoeveelheid verharding aanzienlijk toeneemt.
d.	Voor de ontwikkeling aan de Berkelseweg 28 wordt verzocht aan te geven op welke wijze het water onderhouden kan worden en indien van toepassing welke maatregelen er getroffen worden om onderhoud te kunnen blijven uitvoeren. In de toelichting staat opgenomen dat schoonwater direct naar het oppervlakte afgevoerd kan worden. Tevens wordt er onder 'Klimaatadaptie' mogelijkheden voor de vertraging van afvoer hiervan. Graag deze zin nuanceren.
e.	Voor de locatie Oude Leedeweg 5 ontbreekt in de legenda de bestemming Recreatie en ook in de toelichting wordt hier niet op ingegaan. Als er eventueel in een nadere uitwerking een bestaande watergang verdwijnt dan moet dit afgestemd worden met Delfland. In de thema Bodem en grondwater dient beschreven te worden of er maatregelen benodigd zijn en welke dit dan zijn. Daarnaast is de vraag de regionale waterkering aan de westkant als dubbelbestemming op te nemen. Tevens wordt verzocht aan te geven op welke wijze het water onderhouden kan worden en indien van toepassing welke maatregelen er getroffen worden om onderhoud te kunnen blijven uitvoeren. In de toelichting staat opgenomen dat schoonwater direct naar het oppervlakte afgevoerd kan worden. Tevens wordt er onder 'Klimaatadaptie' mogelijkheden voor de vertraging van afvoer hiervan. Graag deze zin nuanceren.
f.	Ten aanzien van de locatie Keulseweg 36 wordt verzocht aandacht te schenken aan alle relevante thema's uit de 'Handreiking watertoets' en daarbij ook aan te geven op welke wijze watercompensatie plaatsvindt, aangezien de hoeveelheid verharding aanzienlijk toeneemt.
g.	Op blad 14 van de verbeelding (Dorpsstraat, Nootdorp) dient de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' kleiner opgenomen te worden dan thans het geval is. Verzocht wordt dit aan te passen.

h.	Julianalaan, Pijnacker Zoals in de toelichting aangegeven, wordt dit plan nog verder uitgewerkt, waarbij de mogelijke wijziging van verharding meegenomen wordt. Wij vragen u ook voor deze locatie de andere relevante waterthema's op te nemen en de effecten te beschrijven.
----	---

Reactie gemeente

a.	In de bestemmingen Bedrijventerrein en Maatschappelijk zal de realisatie of het hebben van water mogelijk worden gemaakt. De bestemmingen Detailhandel en Dienstverlening zijn komen te vervallen.
b.	Voor het plan Katwijkerlaan 50- Keulseweg 8/10 is aangegeven geven op welke wijze de verharding nagenoeg gelijk blijft en dat bij extra verharding deze gecompenseerd dient te worden. De waterkering aan de Keulseweg zal op de verbeelding worden opgenomen met de vermelding hier rekening mee te houden. De andere relevante waterthema's worden opgenomen en indien dit juist worden de effecten beschreven.
c.	Het gaat hier om de bouw van een woning ter vervanging van de oude woning. In het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen dat als oppervlakte van verharding wordt vergroot, dat deze gecompenseerd dient te worden en op welke wijze dit gecompenseerd zal worden. De waterkering wordt in de toelichting opgenomen en eventuele beperkingen worden opgenomen. De relevante thema's uit de 'Handreiking watertoets' worden beschreven.
d.	Aangeven wordt op welke wijze het water onderhouden kan worden en indien van toepassing welke maatregelen er getroffen worden om het onderhoud te kunnen blijven uitvoeren. Ook particuliere initiatieven kunnen bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein. Ook hier liggen er kansen voor simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen, bijvoorbeeld regenwater zo veel mogelijk afkoppelen en leiden naar vasthoudmaatregelen en vertraagd afvoeren naar nabijgelegen oppervlaktewater. De gronden met de bestemming agrarisch- weide zouden eventueel zo nodig ingezet kunnen worden als extra en tijdelijke voorzieningen om regenwater vast te houden en te bergen.
e.	In de legenda zal de bestemming 'Recreatie' worden opgenomen en hierop zal in de toelichting worden ingegaan. Als er in een nadere uitwerking een bestaande watergang verdwijnt wordt dit afgestemd met Delfland. In de thema Bodem en grondwater wordt beschreven of er maatregelen benodigd zijn en welke dit dan zijn. De regionale waterkering aan de westkant wordt als dubbelbestemming op genomen. Aangeven zal worden op welke wijze het water onderhouden kan worden en indien van toepassing welke maatregelen er getroffen worden om dit onderhoud te kunnen blijven uitvoeren. Binnen onderhavige ontwikkeling liggen er kansen voor simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen, bijvoorbeeld door regenwater zo veel mogelijk afkoppelen en leiden naar vasthoudmaatregelen en vertraagd afvoeren naar nabijgelegen oppervlaktewater. De gronden met de bestemming agrarisch- weide zouden eventueel zo nodig ingezet kunnen worden als extra en tijdelijke voorzieningen om regenwater vast te houden en te bergen.
f.	De relevante thema's uit de 'Handreiking watertoets' zullen worden beschreven. In het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen dat als de oppervlakte van verharding wordt vergroot, deze gecompenseerd dient te worden en op welke wijze dit gecompenseerd zal worden.
g.	De verbeelding zal hierop worden aangepast.

h.	De relevante thema's uit de 'Handreiking watertoets' én de mogelijke effecten worden beschreven. Eventuele wijzigingen van verharding en compensatie hiervan zal in de verdere uitwerking worden meegenomen
----	---

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.	Indiener(s):	    
		Ruime voor Ruimte in het Verzamelplan

Ingediende overlegreactie

a.	De verkavelingsstudies zijn een goede aanvullende stap voor de verdere inpassing van de ontwikkelingen. Er zijn daarbij uitgangspunten benoemd uit de lintvisie (BS 2017). In de uitwerking wordt er echter minder gebruik gemaakt van de werkwijzen en bouwstenen die daarin zijn aangereikt. Ook staan niet altijd alle richtpunten genoemd onder "randvoorwaarden provincie".
b.	Berkelseweg De locatie van de voorgestelde bebouwingspercelen houdt t.o.v het eerdere plan beter rekening met de landschappelijke lijnen die het doorzicht bepalen. Belangrijk is om deze ruimtelijke grenzen dan ook sterk vast te houden. Om de landschappelijke lijnen die het venster bepalen te begrenzen zou dit aangezet kunnen worden met een groenstructuur, een singel of bomenrij(en). Dit borgen in het bestemmingsplan. Het nieuw gecreëerde venster eventueel ook doorzetten in de groene zoom om zo daar ook zichtlijnen herstellen.
c.	Keulseweg In de verkavelingsstudie wordt de ontwikkeling van 2 woningen nu geheel binnen het huidige bouwvlak georganiseerd. Het opruimen van de oude schuren zal zorgen voor iets meer transparantie in het dicht bebouwde lint. Een echte zichtlijn kan niet hersteld worden, maar de kwaliteit gaat er op vooruit en is deze ontwikkeling zo akkoord. Als kwaliteitsverbetering zou er aan de zuidzijde nog een boomgaard toegevoegd kunnen worden om vanuit de polder en vanaf het Oude Polderpad een groene filter op de achterkant te maken en tevens de ecologische kwaliteiten te versterken.
d.	Onderweg

	De provincie concludeert dat hier de ruimte tussen de 2 linten wordt dichtgezet en vindt dit een zorgelijke trend. Met een ontsluiting vanaf de Onderweg wordt het ook nog eens mogelijk gemaakt om op termijn een volgende stap toe te voegen en zo lijkt het daarom nooit af. Door het verwijderen van de kas is er winst gemaakt en kan de ontwikkeling van een aantal woningen ook een kans zijn om een mooie landschappelijke afronding te maken. De keuze om de woningen niet direct langs de Onderweg te plaatsen -omdat daarmee het zicht verdwijnt-, maar voor een positionering achter de huidige woning te gaan is logisch. Al is de 3de woning daarbij een stap te diep de polder in omdat er dan geen ruimte meer overblijft tussen de linten. Wat betreft beeldkwaliteit maar ook t.a.v positionering en ontsluiting is de voorgestelde ontwikkeling nog niet passend bij de structuur van het lint. Het zou meer in de vorm van een hoeve met meerdere woningen op een erf en onder een kap en in een schuurvorm met een groene inpassing moeten zijn. Maak van deze ontwikkeling meer een eigen plek/erf dan ontstaat er een beter afronding van deze hoek. Zet daarbij in op het toevoegen van beplantingsstructuren, zoals een bomenrij langs de sloot of een boomgaard. In het slechtste geval zou de ontsluiting vanuit de hoek benut moeten worden met een brug over de sloot, maar in ieder geval geen nieuwe eenzijdig bebouwde insteek vanuit de Onderweg de polder in. Dat roept alleen maar toekomstige uitbreidingen op.
e.	Oude Leedeweg Bij Randvoorwaarden Provincie wordt alleen genoemd dat het om categorie 2 gebied gaat, maar ook de richtpunten van Linten zijn hier gewoon van toepassing. Er is inderdaad (helaas) geen uitwerking in de vorm van een gebiedsprofiel voor dit gebied. Maar de gemeente heeft daar zelf een visie voor opgesteld. Men zit hier aan het einde van het lint en dat er een omklappende beweging wordt gemaakt met een extra woning achter de 'Tennet' woning is dus bij hoge uitzondering wel te verantwoorden. Zolang er maar geen rij woningen naar achteren wordt ontwikkeld. De keuze van een hoeve (een cluster woningen) met een doorsteek naar achteren op ruimte afstand van het lint is passend in het landschap. De ruimtelijke invulling van de Hoeve vraagt wel een stevigere en typische erfstructuur dan een aantal vrijstaande woningen rondom een plein met een bomenrand er omheen.
f.	Zuideindseweg De beschouwing van dit lint als een reeks groene clusters van woningen doet geen recht aan de historische diversiteit en gelaagdheid die deze structuur nog in zich heeft. Het gaat hier om een boerenervenlint dat aan een zijde geflankeerd wordt door een woonkern. Het onderscheidt tussen beide werelden moet behouden blijven. Door de schuren op te ruimen en daar lossen woningen voor in de plaats te zetten, wordt de identiteit van dit kenmerkende lintstructuur aangetast. De kwaliteit gaat hiermee achteruit. Weliswaar zit er momenteel al een stevige groene omzoming om de kavels. Maar het karakter en de ruimtelijke opzet van een erf moet behouden blijven. Losse woningen rondom een wekje past meer in een landschap van de zandgronden dan in dit veenlandschap. Deze ontwikkeling vraagt daarom nog wat aandacht in de uitwerking.

Reactie gemeente

a.	Gelet op de reactie van de provincie hebben we extra aandacht geschonken aan de verdere uitwerking. De verkavelingsstudies zijn aangepast naar de laatste ontwikkelingen. We denken hiermee, zoveel als mogelijk, op 1 lijn met de provincie te zitten.
b.	Er wordt zeker rekening gehouden met de landschappelijke lijnen om zo het doorzicht te bepalen. Deze ruimtelijke grenzen worden vastgehouden. Om dit te begrenzen worden deze lijnen aangezet met groen. Bekeken wordt of dit venster ook doorgezet kan worden naar de Groenzoom.
c.	Er wordt aangegeven dat de kwaliteit gaat er op vooruit en deze ontwikkeling zo akkoord is. Het plan blijft hierdoor zoals het eerder aangeboden is.
d.	Om het zicht te behouden worden 2 woningen achter de bestaande woning gepositioneerd en de derde woning wordt geschrapt uit het plan. Om enigszins de vorm van een hoeve met meerdere woningen op een erf te creëren wordt met de bebouw van de 2 woningen op zo'n manier aansluiting gezocht met het naastgelegen lint, dat dit een idee kan geven van een hoeve.
e.	Er wordt hier geen rij woningen naar achteren ontwikkeld. De keuze van een hoeve (een cluster woningen) met een doorsteek naar achteren op ruimte afstand van het lint is passend in het landschap. De ontwikkeling zal bestaan uit een aantal vrijstaande woningen en worden omzoomd met een groenstructuur. Om dit te borgen zal hiervoor een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.
f.	Binnen de ontwikkeling van dit gebied zijn we uitgegaan van de drie bestaande woningen. Deze woningen kaderen de nieuwe ontwikkeling. Het perceel is reeds omzoomd door hoog opgaand groen en bosschages, waardoor de toevoeging van de woningen nauwelijks zichtbaar is vanaf het lint of het omliggende landschap. Het gaat hier om een boerenervenlint dat aan een zijde geflankeerd wordt door een woonkern. Om het lint toch zo intact mogelijk te houden worden er geen woningen aan het lint toegevoegd, maar komen ze juist verder op het perceel te staan. In de stijl van het ontwikkelprincipe van een hoeve aan het einde van een oprijlaan. Het geheel is omzoomd door een groene structuur, waardoor deze opzet zeker het karakter heeft van een erf.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

	Indiener(s):	    
	Betreft:	Aardgastransportleiding

Ingediende overlegreactie

a.	Het onderdeel 'Berkelseweg 28' van het bestemmingsplan behelst het mogelijk maken van een nieuwe inrit. Deze inrit kruist Uit de verbeelding blijkt dat, nabij de Berkelseweg 28, de nieuwe bestemming 'Verkeer' over de aardgastransportleiding is geprojecteerd. De bestemming 'Verkeer' verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt, kan Gasunie niet instemmen met deze ontwikkeling binnen de belemmeringenstrook.
----	--

Reactie gemeente

a.	Gelet op de reactie van de Gasunie is de uitvoerbaarheid van de ontsluitingsweg, zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, niet mogelijk. De locatie 'Berkelseweg 28' wordt – na overleg met de initiatiefnemers – op een andere wijze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarbij kruist de nieuwe ontsluitingsweg de aardgastransportleiding niet meer. Ook de bestemming zal hierop worden aangepast.
----	---

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen inspraakreacties op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere inspraakreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere inspraakreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen inspraakreactie leidt.

Overzicht ingediende inspraakreacties

	<i>Locatie</i>	<i>Ontvangen op</i>	<i>Ontvangen van</i>	<i>pagina</i>
1.	Katwijkerlaa 50A- Keulseweg 8/10	14 augustus 2020		12
2.	Geerweg 36	10 augustus 2020		16
3.	Katwijkerlaa 50A- Keulseweg 8/10	16 augustus 2020		17

1.	Indiener(s):	
	Betreft:	Katwijkerlaan 50A- Keulseweg 8/10

Ingediende inspraakreactie

a.	Insprekers zijn sinds oktober 2019 eigenaar van een deel van perceel [REDACTED] en zijn voornemens op deze kavel een woonhuis te realiseren met de voorgevel richting de Keulseweg. Dit kavel ligt direct naast de kavel waar het Verzamelplan voorziet in de bouw van 2 woningen. Inspreker geeft aan tot de aankoop is overgegaan, mede door het vrije uitzicht. In het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming weiland blijft. Nu wordt het uitzicht geen weiland, maar twee woningen. Dit zal leiden tot minder woongenot en waardevermindering van de woning.
b.	Daarnaast vindt inspreker het onbegrijpelijk dat de twee woningen met de voorgevel georiënteerd op de Katwijkerlaan krijgen. Dit betekent dat de ontsluiting vanaf de Katwijkerlaan en over de vaart zal plaatsvinden. Inspreker geeft tevens aan dat hierbij het dijkperceel fors verhoogd zal worden, dit beperkt de privacy van zijn perceel. Juist nu alle woningen aan de Keulseweg hun voorgevel georiënteerd hebben op de Keulseweg is de andere indeling voor deze twee woningen stedenbouwkundig onaanvaardbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
c.	Inspreker geeft aan dat de oppervlakte van de twee te slopen woningen aan de Keulseweg 8 en 10 in geen verhouding staan tot de perceelsoppervlakte waar de bebouwing plaats moet gaan vinden. Dit niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Keulseweg en haar omgeving.
d.	Het gemeentelijk beleid is onder andere vastgesteld in de lintvisie en is gericht op het behoud van open ruimte en doorzichten (vensters) naar achterliggend landschap. In dit geval vanaf de Katwijkerlaan naar de Groenzone Berkel-Pijnacker. De afgelopen 10 jaar hebben tuinbouwbedrijven in dit lint plaatsgemaakt voor de realisatie van deze doorzichten en diverse andere plannen zijn omwille van dit beleid aangepast of niet doorgestaan. Inspreker vindt het dan ook onbegrijpelijk dat de gemeente mee wil werken aan deze voorgenomen bestemmingswijziging.
e.	Inspreker geeft aan dat een kavel die in het verleden vrijgemaakt is van bebouwing door een ruimte voor ruimte regeling, nu weer bebouwd zou gaan worden. Inspreker vindt het niet wenselijk dat dit kavel wederom ingezet wordt voor grootschalige bebouwing, nu voor een woonbestemming.
f.	In het voorontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel Keulseweg 8/10 de bestemming 'bedrijf zonder bouwrechten' om groene inrichting mogelijk te maken, passend bij naastgelegen functie de naastgelegen functie is caravanstalling. Er zal naar idee van inspreker geen groene inrichting komen maar buitenstalling. Voor campers en caravans en gebruikt worden voor verkeersbewegingen. In de planregels wordt het gebruik van parkeerplaats zelfs toegestaan.
g.	Inspreker geeft aan dat door de wijziging in het bestemmingsplan toe te staan, de Gemeente afwijkt van haar beleid ten aanzien van de inzet voor behoud van groen en verbetering van ruimtelijke kwaliteit en dat niet wenselijk is.

h.	De Katwijkerlaan kenmerkt zich door de vele groene zichtlijnen richting de Groenzoom. Door aan de Katwijkerlaan tussen nummer 50 en 50A twee woningen te bouwen op een bestaand weiland wordt er weer een zichtlijn te niet gedaan.
----	---

Reactie gemeente

a.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, nodig acht. In zijn algemeenheid kan worden aangegeven dat ontwikkelingen op zowel in- als uitbreidingslocaties veelal als normale maatschappelijke ontwikkeling dienen te worden aangemerkt. Wij zijn van oordeel dat de onderhavige planlocatie kan worden aangemerkt als een inbreidingslocatie. Rondom de planlocatie is aan alle zijden al woonbebouwing aanwezig en kunnen we deze ontwikkeling zien als een 'normale maatschappelijk ontwikkeling'. Ten aanzien van de vraag of een ontwikkeling, als de onderhavige, in de lijn der verwachtingen kan liggen dient te worden gekeken naar het gemeentebestuur en de structuur van de directe omgeving. De onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van twee woningen op gronden met een agrarische onbebouwde bestemming. Daarnaast worden twee bestaande woningen tegenover de nieuwbouw aan hetzelfde lint gesloopt. Op grond hiervan is sprake van vervangende woningbouw. In beginsel kan gesteld worden dat dit past binnen het gemeentebestuur (o.a. in de nota uitnodigende ruimtelijke ordening). Daarnaast kan gesteld worden dat de ontwikkeling ook past in de gebiedsvisie Katwijkerlaan en de Lintenvisie. De Katwijkerlaan en Keulseweg zijn in de Lintenvisie opgenomen als waardevol bebouwingslint. Daarnaast wordt het woningplan zodanig ingericht dat nog openheid blijft geboden dat passend is in de gebiedsvisie Katwijkerlaan. De nieuwbouw past planologisch gezien bij de afmetingen en hoogten van de omliggende woningen. Wij zijn dan ook van oordeel dat de voorgestane planologische ontwikkeling aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Op grond van het vorenstaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling dan ook in de lijn der verwachtingen kon liggen.
b.	Beide woningen zijn weliswaar op de Katwijkerlaan georiënteerd, maar worden ontsloten via de Keulseweg. De voorgevellijn komt aan de zijde van de Katwijkerlaan en het 'voorerv' krijgt bijgevolg de bestemming 'Tuin'. Op deze wijze wordt voorkomen dat er langs de vaart schuttingen en bergingen geplaatst kunnen worden, wat tot een aantasting van het karakter van het dijklint zou kunnen leiden. Dat zou een ongewenst ruimtelijk beeld opleveren. Het begrip 'voorgevellijn' moet gelezen worden als de 'meest prominente gevel', die in dit geval georiënteerd wordt op de Katwijkerlaan. Omdat de woningen via de Keulseweg worden ontsloten, ligt het voor de hand dat de entrees ook aan die zijde komen te liggen en niet aan de 'vaart'. Ter hoogte van Katwijkerlaan 60 - 68A komen aan de Keulseweg reeds vergelijkbare 'achterkantsituaties' voor. Derhalve ontstaat er geen 'unieke' situatie. De woningen komen onderaan de dijk te staan. Daardoor is het niet nodig om de grond naast de vaart aan te terpen.
c.	Het aantal woningen neemt niet toe door deze ontwikkeling, maar het totale bouwvolume neemt wel toe. Een oppervlakte van een woning staat echter los van een perceelsoppervlakte waar de bebouwing plaats moet gaan vinden. Bij de regels die aan een woning worden gesteld gaat het, bij de ruimtelijke kwaliteit, om de maximale inhoud, goot- en nokhoogte.

d.	Omdat de nieuwbouw recht tegenover de te slopen woningen wordt gerealiseerd, heeft het plan weinig invloed op de bestaande zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan in de richting van de Groenzoom. Daarnaast past plan past qua verkaveling en oriëntatie in de strook tussen de Katwijkerlaan en Keulseweg en doet het plan geen afbreuk aan het lint.
e.	Het is juist dat in het verleden deze kavel vrijgemaakt is van bebouwing. De bouw van twee woningen kan echter niet worden gezien als een inzet voor grootschalige bebouwing. Vanwege de sloop van twee woningen tegenover dit perceel, neemt ook het aantal woningen niet toe.
f.	Na de sloop van de woningen Keulseweg 8 en 10 worden er op die locatie geen nieuwe woningen teruggebouwd. Evenmin komen er gebouwen met een andere bestemming. Dit is geregeld in dit bestemmingsplan Verzamelplan. Het perceel Keulseweg 8/10 heeft de bestemming 'bedrijf zonder bebouwing'. In de toelichting en de regels van het ontwerp Verzamelplan 2020/2021 zal worden opgenomen dat aan de buitenste randen kortdurend geparkeerd mag worden ten behoeve van het halen en brengen van caravans en andere kampeervoertuigen. De rest van het terrein mag slechts gebruikt worden als rangeer- en manoeuvreerterrein voor deze voertuigen. Dit terrein zal tevens landschappelijk worden ingepast.
g.	Door de nieuw te bouwen woningen onderaan de dijk te plaatsen, met voorgevel richting de Katwijkerlaan, wordt bijgedragen aan het groene karakter van het lint. De continuïteit van de watergang van het lint blijft bovendien behouden door de percelen aan de Keulseweg te ontsluiten. Door de sloop van de 2 woningen aan de Keulseweg 8 en 10 zal, door een open, groene en ruimtelijke herontwikkeling van deze percelen, dit gebied weer bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de Keulseweg. Dit terrein zal gebruikt worden als manoeuvreerruimte en tussen dit terrein en de Keulseweg zullen een aantal bomen geplaatst worden als afscheiding; hierbij lettend op de veiligheid van de uitrit van de caravanstalling. De inzet voor het behoud van groen en de verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee geborgd.
h.	De oriëntatie van de woonhuizen is in lijn met de verkaveling, haaks op de Katwijkerlaan en Keulseweg. De woonhuizen zullen richting bestaande bebouwing gepositioneerd worden, zodanig dat bestaande langere open zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan naar de achtergelegen droogmakerijen behouden blijven en heeft het plan weinig invloed op de bestaande zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan in de richting van de Groenzoom. Onderstaande afbeeldingen laat deze zichtlijnen zien en de oranje pijl laat daarbij zien dat er nu enigszins sprake is van een zichtlijn maar dat deze al snel op bebouwing stuit. Doordat er tussen de bestaande en nieuwe bebouwing voldoende open ruimte overblijft, is er echter nog steeds sprake van een open lint.



Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.	Indiener(s):	
	Betreft:	Geerweg 36

Ingediende inspraakreactie

a.	Inspreker geeft aan dat in het voorontwerp Verzamelplan het snippergroen achter Geerweg 36 (perceel 6197) wordt meegenomen. Echter het perceel 6198 is vergeten mee te nemen in het voorontwerp Verzamelplan. Het perceel 6198 is eveneens snippergroen dat aansluit op perceel 5572, en dat eveneens tot tuinen of wonen bestemd dient te worden.
----	--

Reactie gemeente

a.	Het is juist dat perceel 6198 niet meegenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan Verzamelplan. Dit zal perceel zal in het ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan worden opgenomen en zal als tuin bestemd worden.
----	--

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

3.	Indiener(s):	
	Betreft:	Katwijkerlaan 50A- Keulseweg 8/10

Ingediende inspraakreactie

a.	Inspreker geeft aan dat er in dit gebied uit wordt gegaan van sanering van glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven, dit om versnippering te voorkomen. Een caravanstalling, waarvan uitbreiding is voorzien op Keulseweg 8/10 door middels van een parkeerplaats of andere voorzieningen (waarschijnlijk) is hiermee in strijd.
b.	Het terugdringen van verrommeling van het landschap. Het creëren van een perceel voor een bedrijf zonder bouwrechten, is daarmee niet passend bij de naastgelegen functie en in strijd met dit uitgangspunt
c.	Een vrij forse parkeerplaats van auto's en caravans met andere voorzieningen behorend bij de caravanstalling draagt natuurlijk niet bij aan een open doorkijk en ruimtelijke kwaliteit.
d.	Inspreker vindt het aannemelijk te stellen dat de percelen Keulseweg 8/10 volledig zullen worden toegevoegd aan het bedrijfsterrein van de caravanstalling en daarmee de bedrijfsmatige activiteiten zullen worden vergroot. Dit zal dan volgens inspreker waarschijnlijk betekenen dat door meer auto's en caravans het aantal verkeersbewegingen over de Keulseweg aanzienlijk kan toenemen.
e.	Vergroting van de naastgelegen bedrijfsfunctie (Keulseweg 8/10) zal naar verwachting niet tot een groene verbetering leiden die aansluit bij de doelstellingen van de gebiedsvisie.
f.	Uit het Verzamelplan blijkt niet in welke mate de herontwikkeling van de percelen Keulseweg 8/10 zal bijdragen tot bijvoorbeeld het herstellen van de doorzichtlijnen naar de achtergelegen groengebieden van de Groenzone.
g.	Het gerealiseerde groene venster zal verdwijnen door de nieuwe bestemming en de bouw van de 2 woningen, dit is volgens inspreker in strijd met de standpunten en doelstellingen tot behoud en vergroting van duurzame en structurele groen-elementen van de gebiedsvisie. De openvelden moeten in principe dan ook open velden blijven met een doorkijk naar het brede venster dat de Groenzone biedt.
h.	De ruimtelijke openheid van het weideland, waar wij als omwonenden van genieten, dreigt te verdwijnen. Inspreker geeft aan dat zijn rust en privacy, zaken waar zij nu van uit gaan, zullen afnemen. Dit is ongewenst voor het woongenot en kan mogelijk zelfs tot waardevermindering van onze twee-onder-een-kapwoning en onze nieuw te bouwen woning leiden.
i.	De gewenste plannen die met de voorgestelde wijziging worden beoogd, zeker met betrekking tot de naastgelegen functie (caravanstalling), zullen volgens inspreker mogelijk planschade tot gevolg hebben. Zij zullen hier, indien van toepassing, op terugkomen.

Reactie gemeente

a.	Reclamant geeft aan dat er in dit gebied uit wordt gegaan van sanering van glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven, klopt. Echter van een waarschijnlijke uitbreiding van de caravanstalling, waar reclamant op doelt, is hier geen sprake	
b.	Het perceel Keulseweg 8/10 heeft de bestemming 'bedrijventerrein zonder bebouwing'. Om het terugdringen van verrommeling van het landschap te borgen, zijn er voor dit perceel strakke regels aan verbonden.	
c.	Er zal hier geen sprake zijn van een forse parkeerplaats. In de toelichting en de regels van het ontwerp Verzamelplan 2020/2021 zal worden opgenomen dat aan de buitenste randen kortdurend geparkeerd mag worden ten behoeve van het halen en brengen van caravans en andere kampeervoertuigen. De rest van het terrein mag slechts gebruikt worden als rangeer- en manoeuvreerterrein voor deze voertuigen.	
d.	Na de sloop van de woningen Keulseweg 8 en 10 worden er op die locatie geen nieuwe woningen teruggebouwd. Evenmin komen er gebouwen met een andere bestemming. Dit is geregeld in het nieuwe bestemmingsplan. De percelen Keulseweg 8/10 krijgen de bestemming 'bedrijventerrein zonder bebouwing'. In de toelichting en de regels van het ontwerp Verzamelplan 2020/2021 zal worden opgenomen dat aan de buitenste randen kortdurend geparkeerd mag worden ten behoeve van het halen en brengen van caravans en andere kampeervoertuigen. De rest van het terrein mag slechts gebruikt worden als rangeer- en manoeuvreerterrein voor deze voertuigen. Het bedrijf wordt hier niet mee vergroot, langdurig parkeren wordt niet mogelijk gemaakt en daardoor zal er door deze ontwikkeling de verkeersbewegingen over de Keulseweg niet toenemen.	
e.	De bedrijfsfunctie zal niet worden vergroot. Er wordt slechts de bestemming 'bedrijf zonder bebouwing' opgenomen. Door de sloop van de 2 woningen aan de Keulseweg 8 en 10 zal, door een open, groene en ruimtelijke herontwikkeling van deze percelen, dit gebied weer bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de Keulseweg. Dit terrein zal gebruikt gaan worden als manoeuvreerruimte en tussen dit terrein en de Keulseweg zullen een aantal bomen geplaatst worden als afscheiding; hierbij lettend op de veiligheid van de uitrit van de caravanstalling. De inzet voor het behoud van groen en de verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee geborgd.	
f.	Doordat de nieuwbouw recht tegenover de te slopen woningen wordt gerealiseerd, heeft het plan weinig invloed op de bestaande zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan in de richting van de Groenzoom. Daarnaast past plan past qua verkaveling en oriëntatie in de strook tussen de Katwijkerlaan en Keulseweg en doet het plan geen afbreuk aan het lint.	
g.	De oriëntatie van de woonhuizen is in lijn met de verkaveling, haaks op de Katwijkerlaan en Keulseweg. De woonhuizen zullen richting bestaande bebouwing gepositioneerd worden, zodanig dat bestaande langere open zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan naar de achtergelegen droogmakerijen behouden blijven en heeft het plan weinig invloed op de bestaande zichtlijnen vanaf de Katwijkerlaan in de richting van de Groenzoom. Onderstaande afbeeldingen laat deze zichtlijnen zien en de oranje pijl laat daarbij zien dat er nu enigszins sprake is van een zichtlijn maar dat deze al snel op bebouwing stuit. Doordat er tussen de bestaande en nieuwe bebouwing voldoende open ruimte overblijft, is nog steeds sprake van een open lint.	

		
h.	Reclamant geeft aan dat zijn rust en privacy, zaken waar zij nu van uit gaan, zullen afnemen. Dit is ongewenst voor het woongenot en kan mogelijk zelfs tot waardevermindering van onze twee-onder-een-kapwoning en zijn nieuw te bouwen woning leiden. Een nieuw bestemmingsplan biedt inderdaad de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek. Een dergelijk verzoek zal op dat moment door een onafhankelijke partij beoordeeld worden. Bindend is datgene wat op basis van het bestemmingsplan mogelijk is (in de huidige situatie) en datgene wat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Ook ten aanzien van de waardevermindering van woningen, en eventuele verzoeken tot planschade die daarmee gemoeid kunnen zijn, is dat de vergelijking waarop men zich dient te baseren.	
i.	Indien reclamant meent dat er sprake is van planschade, dan kan te zijner tijd een planschadeclaim worden ingediend. Dit kan na vaststelling van het bestemmingsplan. Via een planschaderisicoanalyse zal dan worden bekeken of er planschade voor reclamant uit de ontwikkeling voortvloeit.	

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de diverse inspraak- en overlegreacties. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaande tabel zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Toelichting			
blz.	reactie op	Wijziging	gebaseerd op
		Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
	Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200128-3001.	Ambtshalve wijziging
Div	Aanpassen paragraaf 5.9	Paragraaf 5.9 (Water) wordt op een aantal punten aangevuld en verbeterd, waarbij de relevante waterthema's worden opgenomen en zijn indien dit juist is de effecten beschreven.	Overlegreactie 2
Div	Aanpassen paragraaf 6.2	Paragraaf 6.2 (Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro) wordt aangepast naar aanleiding van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.	Ambtshalve wijziging
Regels			
		De percelen Keulseweg 8/10 krijgen de bestemming 'bedrijf zonder bebouwing'. Er zal worden opgenomen dat aan de buitenste randen kortdurend geparkeerd mag worden ten behoeve van het halen en brengen van caravans en andere kampeervoertuigen. De rest van het terrein mag slechts gebruikt worden als rangeer- en manoeuvreerterrein voor deze voertuigen.	Inspraakreactie 1 en 3
		De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200128-3001	Ambtshalve wijziging
Verbeelding			
		De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200128-3001.	Ambtshalve wijziging
		Het perceel 6198 zal worden toegevoegd en zal als tuin bestemd worden.	Inspraakreactie 2