

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 30-10-2023 11:35:34

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Nee
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Ik heb kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Oude Polder-Dierenpension. Zoals in een eerder stadium al aangegeven, ben ik verheugd dat er eindelijk iets gaat worden gedaan met het stuk grond. Ik ben woonachtig aan de Gantellaan sinds 2003, en het stuk grond wordt al ruim 20 jaar gebruikt voor grondopslag vanuit diverse andere locaties waar men met een overschot aan grond zat. Het vervoer van deze grond door tractoren via de Gantellaan, waar dan

Toelichting	
Reactie / Motivatie	je geparkeerde auto staat, vond ik nooit erg geslaagd. Er viel nogal eens wat van de tractoren af. Daarnaast ziet het gebied er ook verwilderd/verwaarloosd uit, dus wat dat betreft is verbetering alleen maar mogelijk. Waar ik mij echter wel tegen wil uitspreken is de komst van een dierenbegraafplaats. Dit heb ik in mijn eerdere zienswijze ook kenbaar gemaakt. In Nootdorp is een dierenuitvaartcentrum en ik denk dat deze voorziening voor alle inwoners van gemeente Pijnacker-Nootdorp voorziet in een behoefte om op een waardige manier afscheid te nemen van een geliefd huisdier. Ik zie dan ook geen reden om op het stuk grond naast de bedrijfswoning en een dierenpension ook een dierenbegraafplaats te realiseren. Ik zou dat deel van het plan dan ook graag geschrapt zien worden.
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

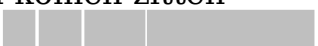
Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 12-11-2023 09:39:35

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Waarom de ingang via de Gantellaan. Kom eens kijken als de scholen hier aan en uitgaan. Afgelopen week een chaos met de regen ,als dan ook de aanvoer voor het pension er bij komt (door de groenstrook) is het een optel som. Ik zou niet graag de verantwoordelijke willen zijn. Maar waarom geen zonnepanelen veld aan leggen, kan in deze wijk goed gebruikt worden en iets hoger leggen kunnen de schaapjes ook nog grazen.Maar als u komt kijken niet met

Toelichting

Reactie / Motivatie	politie ofboas in dienst auto,u kan ook bij mij binnen komen zitten Hoogachtend 
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 12-11-2023 20:33:05

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Ik maak bezwaar tegen het wijzigen van de recreatie bestemming Oude Polder ten gunste van een dierenpension. 1) we hebben in de gemeente al een gebrek aan fijne recreatiegebieden door de ligging in de metropool regio Rotterdam Den Haag, dus een bestemmingswijziging gaat in tegen het algemeen belang; 2) Een dierenpension is een commerciële bestemming (bedrijven)

Toelichting

Reactie / Motivatie	die ook elders in de regio gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld op bedrijventerrein De Boezem, daar zijn meerdere mogelijkheden tot exploitatie in combinatie met een ondergeschikte bestaande woonbestemming; 3) Een uitzondering maken voor een dierenpension riekt naar 'een onderneming helpen die op een andere plek te lang gedoogd is' en dus naar onbehoorlijk bestuur. Overigens gun ik de ondernemers het beste maar niet ten koste van het algemeen belang. Met vriendelijke groeten, ■ ■
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 14-11-2023 09:00:51

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	Mina
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Bewoner
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 14-11-2023 15:14:37

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Nee
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	de zeker verwachte (geluids) overlast plus extra drukte door de Duikersloot wat verkeersonveiligheid met zich meebrengt is voor mij de belangrijkste reden om negatief op het dierenpension te reageren
Bijlage	Zienwijze bestemmingsplan[8336].docx (32.1 KB)
Bijlage	
Bijlage	

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

Naam indiener: [] en []

Adres indiener: [] [] [] []

ZIENSWIJZE

Het is onjuist om de huidige bestemming 'Recreatie - Natuurgebied' en 'Water' te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken voor de opvang van honden.

Het is onjuist om daarbij de vestiging van één specifiek bedrijf te faciliteren en voorbij te gaan aan mogelijkheden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp of in de omgeving om een dergelijke capaciteit te huisvesten.

Dit ontwerpbestemmingsplan is verder ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder in Pijnacker en dient daarom ingetrokken of verworpen te worden. De ongeschiktheid blijkt vooral uit het ontbreken van onvoldoende motivatie en definitie van de behoefte aan een dergelijk pension, alsmede tekortkomingen aan de voorwaarden, zoals gepresenteerd in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Deze komen vooral naar voren met betrekking tot ruimtelijke inpassing en definitie van de geluidsisico's. Aandacht wordt evenmin besteed aan het effect op en corrigerende maatregelen ten aanzien van de te verwachte verdere verkeerstoename in de woonwijken. De gemeentelijke overheid (de gemeente) heeft onterecht een leveringsverplichting op zich genomen en de mogelijkheden beperkt om een beter geschikte locatie in een buitengebied te vinden.

ARGUMENTEN

ALGEMEEN

De gemeente heeft het initiatief genomen om te zoeken naar een locatie met significante uitbreiding van de capaciteit voor hondenopvang. Deze inspanning is echter -wederom op initiatief van de gemeente- veranderd in het beschikbaar stellen van een andere locatie en is een inspanning veranderd in een verplichting. Er is niet gezocht in alle beschikbare mogelijkheden in de gemeente, maar heeft de gemeente zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere, wellicht beter geschikte, locaties zijn daardoor niet in aanmerking genomen, zoals die waar de exploitatie wordt beëindigd of locaties waar eerder een begin werd gemaakt met het opzetten van een pension maar waar dit traject werd afgebroken.

Door de mogelijkheden verder te beperken, is de onderhavige bestemmingswijziging noodzakelijk geworden. Een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel is op ondubbelzinnige wijze afgewezen door Provinciale Staten (ref. PZH-2021-766323663/DOS-2021-0000128). Die afwijzing is mede bepaald door de ruimtelijke overwegingen voor de bedoelde locatie.

In deze tweede bestemmingswijziging wordt vooral veel aandacht besteed aan landschappelijke aspecten en milieutechnische aspecten, anders dan geluidsisico's. De vestiging van een groot hondenpension (met vrijwel verdubbeling van de capaciteit van het huidige pension) met daarop een bedrijfswoning, als ook de aanliggende vestiging van een groenstrook voor het algemene publiek betekent dat het plangebied in feite onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Voor bestaande pensions gelden in bepaalde gevallen dat hondenopvang in het weekeinde beperkt of uitgesloten wordt. Dit aspect, van belang voor geluids- en verkeersdruk, wordt niet besproken in de toelichting, wat een gemis is voor de beoordeling van het bestemmingsplan.

1] MOTIVATIE

Een motivatie ontbreekt waarom de gemeente zich inspannt voor de vestiging van het pension en de positie die de gemeente daarin heeft genomen. In algemene zin zou een

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

dergelijke vestiging onderwerp zijn van algemene economische ontwikkelingen, met alleen controle van de gemeente hierop. In de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 Verbonden met elkaar, worden een aantal ontwikkelingslijnen aangegeven, die alle niet-specifiek zijn voor dit ontwerp bestemmingsplan.

Eveneens ontbreekt een motivatie voor de behoefte aan en grootte van een hondenpension. Een inventarisatie van de bestaande pensions en capaciteit daarvan is allereerst gewenst met een onderzoek naar de herkomst van de klanten, omdat de pensions in de gemeente ook een regionale functie hebben. Een aanvullende beschrijving waarom en hoe groot een eventueel pension zou moeten zijn is daarom elementair. Aandachtspunten daarin moeten betrekking hebben op de verwachte ontwikkelingen op voor de komende decennia op het gebied van demografische samenstelling van een eventuele bevolkingsgroei, economische verwachtingen en maatschappelijk-sociale ontwikkelingen.

In het plan wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei van de gemeente zonder verder inzicht in waar die gehuisvest wordt, noch of daar een verschuiving in maatschappelijk en cultureel opzicht te verwachten is.

Eveneens ontbreekt een onderbouwing waarom dit pension in economisch opzicht belangrijk is of kan of moet worden. In dit opzicht is het opmerkelijk dat de capaciteitstoename indirect is opgevoerd in de geluidsberekening als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Een grens stellende onderbouwing of toelichting is niet aangegeven. Dit alles is in tegenspraak met de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

2] TEKORTKOMINGEN TOELICHTING

2.1 Landschapsinpassing

Gepresenteerd is dat herstellen van de karakteristieken van het landschap het voornaamste uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied is met versterking van de functie van het gebied ten opzichte van de omliggende wijken. Het plangebied is echter een geïsoleerd deel van Pijnacker, begrensd door het stijgstation van de 380kV hoogspanning systeem, de N470, de wijk Tolhek en het tuinbouwgebied in de Oude Polder. Tussen het tuinbouw- en plangebied ligt een weterring met aanliggend het provinciale Oostlandpad voor (brom) fietsers en incidenteel autoverkeer. Integratie in het omringende landschap is dus uitgesloten, evenals versterking van het gebied t.o.v. omringende wijken en gebieden zoals de Groenzoom. De nieuwe bestemming is daarom eerder een blokkade dan een overgang tussen bebouwd en landelijk gebied. Bovendien is de grootte van het plangebied relatief klein, zodat op zichzelf niet kan worden gesproken over een ruimtelijke ontwikkeling in planologische betekenis. De nieuwe bestemming past verder niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit, noch is aandacht besteed aan de integrale inpassing. Een groenstrook is geprojecteerd als onderdeel van het plangebied, zonder dat de samenhang met het hondenpension duidelijk is, terwijl de toegevoegde waarde voor de aanliggende woonwijken beperkt is door de geïsoleerde ligging.

2.2 Positionering

Voor de locatie van het pension wordt aangevoerd dat klanten een pension dicht bij de stadskern verwachten. Dat is een universele wens om het gemak te dienen, maar in dit geval betreft het een zeer beperkt aantal klanten, terwijl de hondenpensions in de omgeving ook een regionale functie hebben.. Bovendien wordt verwacht -gezien het aantal parkeerplekken- dat het gros van de klanten met de auto zullen komen, waarbij de route vooral over de Gantellaan zal voeren, die daar niet voor is bedoeld en het dus

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

niet wenselijk maakt. De absolute afstand in meters tot de stadskern is daarboven verreweg ondergeschikt aan de bereikbaarheid in minuten.

2.3 Samenhang

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen het gebied voor het hondenpension en -aan de zijde van de Gantellaan- een groen uitloopgebied in combinatie met een buurttuin. Het uitloopgebied is blijkbaar zowel voor honden in het publieke domein, als ook voor de honden van het pension. De interactie tussen het bewoners van het hondenpension en gebruikers van de groenstrook is niet in de overwegingen meegenomen en effecten daarvan zijn niet meegewogen. Evenmin is aangegeven of in de hondenpopulatie onderscheid gemaakt tussen agressieve en niet- of minder agressieve honden of dat zulk onderscheid gemaakt moet worden, gezien de grote mogelijk die geboden wordt dat publiek dat niet bekend is met deze materie in de onmiddellijke nabijheid van de honden en omgekeerd.

2.4 Verkeer

Door het vestigen van een hondenpension in het bedoelde gebied zullen nieuwe, extra verkeersstromen ontstaan in het gebied rond de Gantellaan en rond de Duikersloot, straten die in aanleg alleen bedoeld zijn voor bewonersverkeer. In de loop der tijd zijn scholen en andere publieke functies gevestigd aan de Gantellaan en de Ru Parésingel, waardoor de verkeerslast is toegenomen in de Gantellaan en Duikersloot.. Bovendien zal het grootste deel van het verkeer voor het pension plaatsvinden in dezelfde tijdsperiodes als die voor de scholen aan de Gantellaan, omdat honden en kinderen worden gebracht aan begin en eind van de werkdag. Een analyse naar deze verkeersdrukke middels een verkeerstechnisch onderzoek ontbreekt.

2.5 Bodemonderzoek

In bijlage 3 van het plan is een verkennend bodemonderzoek uit maart 2014 gepresenteerd. Sinds die tijd is op het betreffende gebied een grondopslag gehuisvest, waarbij grote hoeveelheden grond aan en afgevoerd zijn. Dat grond kwaliteitsbewaking is uitgevoerd is niet aangegeven in het plan. De conclusie is dat een oordeel of dit gebied vanuit dit oogpunt geschikt is voor bestemmingswijziging niet gevormd kan worden.

2.6 Ecologische risico's

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van Natura2000 gebieden, zodat een stikstof berekening vereist is. In bijlage 6 van het plan (Ecologische risico-inspectie, VanderHelm Milieubeheer BV, juni 2018) wordt aangegeven dat geen sprake is van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Deze inschatting is gemaakt zonder dat er tijdens het opstellen van het inspectierapport enige referentie gemaakt is omtrent het aantal dieren dat gehuisvest zal worden, noch over het afvoersysteem van de uitwerpselen en uitstoot. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke aantallen honden aangegeven noch over limieten daarvan. Ook wordt niet ingegaan op de omvang en functie van de geplande dierenbegrafplaats en de adviezen omtrent gas diffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe gewaarborgd wordt dat zich geen verontreiniging verspreid via oppervlaktewater of grondwater.

2.7 Geluid

In bijlage 7 van het plan is het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever, mei 2022, gepresenteerd als onafhankelijk onderzoek met betrekking tot geluidsisico's voor de bedrijfswoning van het pension. Bijlage 9 presenteert Akoestisch onderzoek

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

door bureau Peutz van 16 Maart 2022, Rapport opgesteld in opdracht van Hondenpension & Dierenschool Pijnacker (de beoogde uitbater van het nieuwe pension).

Een integraal onderzoek naar geluidsrisico's voor de omliggende wijken waar beide invloeden zijn opgenomen ontbreekt, terwijl dit toch een aspect van grote zorg betreft. Dit ontbreken staat in schril contrast tot de uitgebreidheid in de toelichting van de overige aspecten, zoals landschapsinpassing.

Geluidswerende of -beperkende maatregelen worden alleen genoemd voor de locatie van het bestaande pension aan de Overgawseweg. Voor de locatie Oude Polder ontbreekt dit aspect geheel. Dit staat verder in schril contrast tot het inpassen van hondenpensions in andere gemeentes in Nederland, waar geluidswering en -beperking als belangrijk wordt gezien.

Het onderzoek in bijlage 9 is niet onafhankelijk maar toch door de gemeente onverkort en zonder opmerkingen of toevoegingen opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, wat impliceert dat de gemeente het belang van de kans op geluidsoverschrijding niet onderkent. De berekening is beperkt tot het geluid wat de honden kunnen produceren en levert alleen een aanwijzing voor het regiem van huisvesting van de honden met betrekking tot de maximale tijdsduur dat ze buiten mogen zijn. De berekening is uitgevoerd op basis van een aantal aannamen en voorwaarden. Of die willekeurig zijn gekozen of aangegeven door [REDACTED] of een 3^{de} partij is niet vermeld.

Een aantal verdere opmerkingen bij dit rapport zijn relevant.

1. Een aanduiding ontbreekt van de nauwkeurigheid of gevoeligheid van de berekening. Dit betreft met name de gekozen aantallen, tijden buiten, gekozen "doelwit" huizen en ingrijpen van de "eigenaar" (van het pension) bij teveel geblaf.
2. Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen. Daarbij is er van uit gegaan dat honden die in de hokken zitten geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden waarbij geluid naar buiten ontsnapt, tenzij maatregelen voor geluidsisolatie of -adsorptie.
3. Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Geluidsintensiteit tijdens de verkeersspits (halen en brengen van honden, gecombineerd met de verkeersspits op de N470 is niet berekend.
4. Waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd is niet duidelijk, terwijl dit toch fundamenteel is voor de gepresenteerde conclusie dat het geluidsniveau binnen de (gekozen) norm valt.
5. Een onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is artificieel. Het is niet onaannemelijk dat -omdat het rapport is opgesteld in opdracht van het pension- sprake is van sturing tot het gewenste resultaat.
6. In de berekening is verder geen rekening gehouden met de groenstrook en dat het publiek daar toegang tot heeft, d.w.z. in de onmiddellijke nabijheid van de honden in het pension, wat onmiskenbaar een interactie inhoudt.
7. Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter nodig werd geacht.

Dit rapport is daarom niet geschikt als basis voor het bestemmingsplan. De conclusie dat voldaan wordt aan de norm voor toelaatbare geluidsbelasting is onterecht doordat de gekozen parameters op informele basis zijn aangenomen, waarbij het effect van willekeur en orkestratie te vermijden zou moeten zijn.

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid Oude Polder - Dierenpension

Datum 18-11-2023 14:04:23

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Ik maak bezwaar tegen de gevolgde handelwijze van de gemeente Pijnacker Nootdorp vanwege: - de gemeente vraagt aan zichzelf ontheffing van de geluidsnorm aan. Dit als een slager die zijn eigen vlees keurt. Mijsn inziens hoort de aanvraag door een onafhankelijke overheidsinstantie te worden getoetst. - de geluidsnorm berekening wordt uitsluitend uitgevoerd voor het hondenpension. De gemeente hoort ook het geluidsniveau van de omwonenden

Toelichting

Reactie / Motivatie	te toetsen op basis van het gesommeerde geluid van het wegverkeer op de N470, de zijdeweg en het geluid van het hondenpension. - De gemeente heeft niet aangegeven hoe overlast van het hondenpension kan worden voorkomen. Om die reden wordt het immers verplaatst vanaf de huidige situatie. - De gemeente lijkt geen rekening te hebben gehouden met bestaande jurisprudentie omtrent hondenpensions waarvan de geluidbelasting op woonwijken niet zondermeer is toegelaten (https://www.omgevingsjurist.nl/geluidsoverlast-hondenkennel-bestemmingsplan-rechtsonzeker/). - De bebouwing van de hondenkennel ligt dichtbij het stijgpunt van de 380 kV verbinding. Bij de aanleg is indertijd gebleken dat met name rondom de stijpunten van een grotere elektromagnetische stralingsbelasting sprake is. Is met Tennenet getoetst of bebouwing binnen deze zone toelaatbaar is. Kan deze elektromagnetische stralingsbelasting ervoor zorgen dat de honden vrijwel continue zullen blaffen door een onveilig gevoel? - Er dient een alarmnummer te komen dat bewoners in de omgeving dag en nacht kunnen bellen bij hinder
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	



20/11

Gedeputeerde Staten

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2023-843938746

DOS-2023-0006202

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Aan de gemeenteraad van
de gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
'Oude Polder - Dierenpension'

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 27 oktober 2023 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 16 februari 2021 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is uw college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Detailhandel

De detailhandelsmogelijkheden onder de bestemming 'bedrijf' (artikel 1.10 van de planregels) zijn te ruim gedefinieerd. Op basis van artikel 6.13, lid 3, sub c van de omgevingsverordening is bij een bedrijf alleen ondergeschikte detailhandel mogelijk in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf.

Onder artikel 3.1 sub h maakt het bestemmingsplan verkoop via internet van diensten en producten mogelijk, waarbij ter plaatse geen uitstallings- en verkoopruimte aanwezig

is voor rechtstreekse verkoop maar waar wel aflevering aan consumenten plaats kan vinden. In feite maakt het plan daarmee een afhaalpunt mogelijk. De provincie ziet een afhaalpunt als een vorm van detailhandel. In de Omgevingsverordening wordt een afhaalpunt als volgt gedefinieerd:

“afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen: ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins;”

De omgevingsverordening staat dus enkel afhaalpunten buiten de centra toe indien het gaat om niet-dagelijkse goederen. Wij verzoeken om dit aan te scherpen in artikel 3.1 sub h van de planregels. Ook dient de laatste zin in artikel 1.30 hierop genuanceerd te worden.

Een alternatieve oplossing voor het bovenstaande is om afleveringen in zijn geheel niet toe te staan door het woord ‘geen’ toe te voegen tussen ‘en’ en ‘aflevering’ in de definitie van detailhandel (artikel 1.30) en in artikel 3.1 sub h.

Tot slot is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de onderstaande zinsnede uit artikel 3.1:

“een en ander met uitzondering van:

1. *Detailhandel”*

Indien dit is bedoeld om detailhandel mogelijk te maken, dient dit verwijderd te worden. Detailhandel is op deze plek niet conform het provinciaal detailhandelsbeleid uit artikel 6.13 van de Omgevingsverordening.

Indien bedoeld is om detailhandel uit te sluiten, verzoeken wij dit expliciet uit te sluiten onder artikel 3.3.1 (strijdig gebruik) van de planregels.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.



R0900 - #X830X0X#00#0000#



Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

C5MV

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid Oude Polder - Dierenpension

Datum 29-11-2023 14:51:51

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Nee
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Mijn zienswijze is : Het dierenpension is een overlast voor mij en mijn gezin betreft geluidoverlast, verkeersdrukte er is vlakbij een school, kinderopvang, consultatiebureau gevestigd wat al heel veel verkeershandeling geeft zoals veel fietsende schoolkinderen en ouders die hun kinderen naar school, opvang en dergelijke brengen. Dit wordt een hele drukke toestand zeker als er ook nog honden gebracht worden voor Dagopvang. zoals vermeld staat bij de gemeente. De opvang is beter te

Toelichting	
Reactie / Motivatie	realiseren in de "Boezem" daar is ruimte voldoende voor DAGOPVANG van honden en katten geen noodzaak om daar een woonhuis bij te hebben. Honden gaan immers eind van de dag weer naar huis. Dus honden opvang in de OUDE POLDER is helemaal niet nodig daar er ook andere plek is om een dit te realiseren. Met vriendelijke groet, [REDACTED]
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

Bezwaarschrift dierenpension Oude Polder

29/11/2023

Tav. Gemeenteraad Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Bezwaarmaker: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geacht gemeenteraad

Ik wil graag bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen vestiging van een dierenpension in de Oude Polder:

De redenen zijn:

1) Het dierenpension aan de Overgawseweg is ca. 17 jaar illegaal gevestigd terwijl de gemeente hiervan wel op de hoogte was.

Nu het pension de nieuwbouwplannen ter plekke in de weg zit dient het pension op de oude locatie te verdwijnen. De gemeente biedt daarbij hulp aan een oorspronkelijk illegaal gevestigd bedrijf. Sluiting wegens illegale uitoefening was ook een optie geweest. Dit bedrijf wil, ivm. de kosten van de verhuizing, ook uit gaan breiden. De oplossing wordt gevonden in het plaatsen van het pension nabij een bestaande woonwijk.

Gezien het traject: illegale bedrijfsuitoefening, gedogen en verplicht verhuizen met uitbreiding, plaatsing nabij een bestaande woonwijk, zou men dit toch kunnen omschrijven als een vorm van onbehoorlijk bestuur.

2) De gemeente heeft door de jaren heen diverse pogingen ondernomen om de Oude Polder geheel of gedeeltelijk te bebouwen. Zo gaf de gemeente toestemming aan een ondernemer om een sporthal te bouwen, gaf zichzelf toestemming het terrein op te hogen ivm. aanleg sportvelden en is ook gedacht aan het plaatsen van een busmuseum/werkplaats. Al deze plannen werden door de provincie afgekeurd aangezien er geen stedelijke bebouwing mocht plaatsvinden in de Oude Polder. Ook het bouwen van dit dierenpension zou volgens dezelfde regels van de provincie niet toegestaan mogen worden.

Waarom denkt de gemeente dat het deze keer wel gaat lukken.

Naast deze bezwaren van algemene aard, heb ik ook bezwaar tegen de detaillering van de plannen, mocht men toch overgaan tot het toestaan van de bebouwing:

3) Uit het onderzoek van [REDACTED] blijkt dat de geluidsnormen net niet worden overschreden.

Onder een strikt (en door de gemeente niet te controleren) regiem uit te voeren door de eigenaar (de honden mogen maar beperkt naar buiten, uitgaande van bepaalde blafnormen per hond per uur) weet men het geluidsniveau net binnen de grenzen te houden. (gebouw 4, langdurig verblijf: 3 uur in de dag en ½ uur in de avond naar buiten, gebouw 2, dagopvang: 2 ¾ uur in de dag naar buiten, honden blaffen 1 minuut per uur. Honden die teveel blaffen mogen niet naar buiten) (blz. 6, bijlage 9).

Opvallend daarbij is dat vooral de eerste 4 woningen aan de Duikersloot (nrs. 103-109) hierbij het meest belast worden.

Hoe denkt de gemeente te handhaven op deze, tot op een kwartier nauwkeurig gespecificeerde

normen.

Gezien de oriëntatie van de gebouwen van het dierenpension, bijlage 9, fig. 1.1 lijken andere oplossingen die minder geluidsoverlast creëren voor de hand te liggen:

3.1) De uitlooprennen (7,8), de grootste bron van lawaai, zouden naar het zuidzuidoosten gericht kunnen worden, richting eigen parkeerplaats. De gebouwen fungeren dan als “geluidsmuur”. In de huidige oriëntatie zijn ze precies gericht op de Duikersloot.

3.2) De functies van de gebouwen 2, 4 en 5, 6 zouden van plaats kunnen wisselen. Het kattengebouw (6) levert geen geluidsoverlast op. Het gebouw waar de training zal plaatsvinden zal, zolang de training binnen plaatsvindt, ook geen geluidsoverlast opleveren. Ook dan fungeren de gebouwen als “geluidsmuur”.

3.3) Voortbordurend op voorstel 3.2: de uitlooprennen zouden in deze configuratie ook naar het zuidzuidoosten gericht kunnen worden, richting N470. In deze richting is geen woonbebouwing binnen 1,5 km.

3.4) Bij plaatsing van de uitlooprennen richting eigen parkeerplaats zou een geluidswal tussen Gantellaan en dierenpension (bij voorkeur dicht tegen het dierenpension) eventuele overlast richting Tolhek kunnen verminderen.

3.5) Men kan volledig afzien van de voorgestelde oriëntatie van het gebouwencomplex (ZW-NO). Het zgn. krekenslandschap dat gevolgd zou moeten worden (zoals voorgesteld door de provincie?) is een kunstmatig argument. Bij de nieuwe oriëntatie is plaatsing van de uitlooprennen richting NW (dus richting Zijdedweg) mogelijk.

Hoe staat de gemeente tegenover deze wijzigingen?

4) Indien de dierenbegraafplaats wordt gerealiseerd dan worden er eisen gesteld zoals: begraven minimaal 30 cm boven gemiddeld hoogste grondwaterstand en minimaal 75 cm onder maaiveld. Gezien de hoogte van het huidige maaiveld en de heersende grondwaterstand zou het maaiveld met meer dan 100 cm. verhoogd moeten worden. Dit resulteert in een “terp” die landschappelijk gezien niet past. Ook is zo'n terp in tegenspraak met het plaatsen van de gebouwen volgens de richting van het oude krekenslandschap





Duurzaam
bezorgd



Gemeenteraad
Pijnacker - Nootdorp

Postbus 1
2640 AA Pijnacker

RS3CC - #X83DXDX#00#0000#





Aan het college van burgemeester en wethouders
Van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

Pijnacker, 29 november 2023

Betreft: **Zienswijze**

op het ontwerpbestemmingsplan Oude polder – Dierenpension van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp, volgens brief aan de omwonenden verzonden dd. 16 oktober 2023

Geacht college,

Met verbazing vernemen wij uw plan om een dierenpension in te passen in de Oude Polder om daarmee een verhuizing van een huidig dierenpension aan de Overgauwseweg in Pijnacker te kunnen faciliteren.

Hierbij onze zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

1. De huidige bestemming van deze locatie is "Recreatie – Natuurgebied" en "Water". Gezien de snelle verstedelijking van de gemeente Pijnacker-Nootdorp door de bouwambitie op diverse woningbouwlocaties komt de hoeveelheid groene ruimte in en rondom Pijnacker-Nootdorp onder druk te staan. Een goede balans tussen wonen en recreatie dient dus steeds zorgvuldiger te worden afgewogen. Enerzijds komen er meer inwoners die steeds meer behoefte hebben aan recreatieve mogelijkheden en anderzijds neemt de beschikbare groene ruimte af. In dit bestemmingsplan wordt een groot areaal van de spaarzame groene ruimte ingeleverd voor een dierenpension met slechts een zeer beperkt publieke functie.

Behoud van een recreatieve functie voor het plangebied dient gehandhaafd te blijven zeker bij een groeiend inwonersaantal in onze gemeente en de verdere afname van groen in de gemeente. Geen nieuwe bebouwing in dit plangebied.

2. De huidige locatie van het dierenpension aan de Overgauwseweg zou leiden tot geluidsoverlast voor de geplande wijk Tuindersdorp. Volgens een artikel in Pijnacker-Nootdorp actueel d.d. 28-05-2019 geschreven door [REDACTED] heeft de gemeente gesteld dat de geplande woningbouw ook buiten een straal van 100m teveel last van het dierenpension zou hebben. Wethouder [REDACTED] wordt hierbij geciteerd: "Zelfs dan zou het risico zijn dat er te veel geluidhinder zou optreden". Een verhuizing naar een andere locatie waarbij alsnog de 100m grens naar een bestaande woonwijk wordt aangehouden is daarmee zeer inconsistent.

Faciliteren van een dierenpension in de Oude Polder komt hierbij neer op het verschuiven van geluidsproblemen van een nieuw te ontwikkelen woonwijk naar een bestaande woonwijk.

3. Uit het geluidsonderzoek van Peutz d.d. 16 maart 2022 komt naar voren dat het optredende geluidniveau binnen de gestelde normen blijft indien
 - a) iedere hond 1 minuut per uur blaft;
 - b) honden die meer blaffen binnen blijven;
 - c) honden in de hondenschool slechts 0,5 minuut per uur blaffen;
 - d) de honden in het pensioen (54 stuks) 3 uur in de dagperiode en 0,5 uur in de avondperiode naar buiten gaan;
 - e) de honden in de dagopvang (44 stuks) 2,75 uur naar buiten gaan.

Bovenstaande aannames geven aan dat realisatie van een dierenpension op deze locatie op gespannen voet staat met mogelijke geluidsoverlast voor de omwonenden. Blijkbaar kan slechts door organisatorische maatregelen het geluidsniveau binnen de wettelijke waarden blijven.

Deze organisatorische maatregelen zijn echter geen onderdeel van het bestemmingsplan. Hierdoor is er voor omwonenden geen enkele garantie dat de berekende geluidsniveaus ook in de praktijk gerealiseerd gaan worden. Tevens biedt dit in voorkomende gevallen ook geen enkele mogelijkheid om handhavend op te treden.

Aanvullende gedragsregels m.b.t. de buitenactiviteiten dienen onderdeel van het bestemmingsplan / vergunning te worden om het berekende geluidsniveau te kunnen realiseren.

4. In het geluidsonderzoek van Peutz wordt middels figuur 1.1 de indeling van het dierenpension weergegeven. Hieruit blijkt dat de hondenuitloop is gesitueerd aan de noordzijde (locatie 8) van het pension (gebouw 4) en de dagopvang (gebouw 2). Aangezien volgens het geluidsonderzoek het geluid naar de omgeving met name wordt veroorzaakt door de buitenactiviteiten van de honden in het uitloopgebied zou juist deze gebruiksfunctie zo ver mogelijk van de omwonenden geplaatst dienen te worden. Mocht er dan ook sprake zijn van het doorzetten van dit ontwerp bestemmingsplan dan stellen wij voor om de hondenuitloop naar de zuidzijde te verplaatsen van de bebouwing van het pension en de dagopvang. Naast het vergroten van de afstand tot de omwonenden wordt hiermee ook de bebouwing van het pension als geluidsreductie naar de omwonenden gebruikt.

Verschuif de hondenuitloop naar het binnenterrein en laat de bebouwing van pension en dagopvang als geluidsscherm fungeren.

5. Jammer is dat in het geluidsonderzoek niet gekeken is naar mogelijkheden om tot verdere geluidreductie te komen op basis van het ALARA-principe. Naast de suggestie om de hondenuitloop naar de zuidzijde te plaatsen lijkt ook het wisselen van gebruikersfunctie tussen pension/dagopvang (gebouw 2/4) met kattenopvang/hondenschool (gebouw 5/6) tot een vergroting van de afstand tussen de geluidsbronnen en de woonomgeving.

Onderzoek mogelijke reductie geluidsniveau bij omwisselen gebruiksfunctie kattenopvang/hondenschool met pension/dagopvang.

6. In het ontwerp bestemmingsplan wordt ook rekening gehouden met een dierenbegrafplaats. Rekening houdend met de aan een begraafplaats gestelde eisen en de grondwaterstand zou dit kunnen betekenen dat er een aanzienlijke verhoging van het grondniveau plaats moet vinden. Een terp is een aanzienlijke aantasting van het huidige polderlandschap en lijkt ons derhalve geen kwaliteitsverbetering in het landschap.

Als randvoorwaarde voor een dierenbegrafplaats lijkt ons een maximale hoogte van het grondpeil een vereiste om een terp in het polderlandschap te voorkomen.

Uw bevestiging van ontvangst en reactie op de zienswijze zien wij graag tegemoet.

Hoogachtend,





Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 29-11-2023 11:03:52

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Zie bijgaande brief
Bijlage	20231128 Zienswijze ontwerp bestemmingsplan oude polder - Dierenpension.pdf (66.9 KB)
Bijlage	
Bijlage	

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

Naam indiener:

Adres indiener:

ZIENSWIJZE

Het is onjuist om de huidige bestemming 'Recreatie - Natuurgebied' en 'Water' te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken voor de opvang van honden.

Het is onjuist om daarbij de vestiging van één specifiek bedrijf te faciliteren en voorbij te gaan aan mogelijkheden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp of in de omgeving om een dergelijke capaciteit te huisvesten.

Dit ontwerpbestemmingsplan is verder ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder in Pijnacker en dient daarom ingetrokken of verworpen te worden. De ongeschiktheid blijkt vooral uit het ontbreken van onvoldoende motivatie en definitie van de behoefte aan een dergelijk pension, alsmede tekortkomingen aan de voorwaarden, zoals gepresenteerd in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Deze komen vooral naar voren met betrekking tot ruimtelijke inpassing en definitie van de geluidsisico's. Aandacht wordt evenmin besteed aan het effect op en corrigerende maatregelen ten aanzien van de te verwachte verdere verkeerstoename in de woonwijken. De gemeentelijke overheid (de gemeente) heeft onterecht een leveringsverplichting op zich genomen en de mogelijkheden beperkt om een beter geschikte locatie in een buitengebied te vinden.

ARGUMENTEN

ALGEMEEN

De gemeente heeft het initiatief genomen om te zoeken naar een locatie met significante uitbreiding van de capaciteit voor hondenopvang. Deze inspanning is echter -wederom op initiatief van de gemeente- veranderd in het beschikbaar stellen van een andere locatie en is een inspanning veranderd in een verplichting. Er is niet gezocht in alle beschikbare mogelijkheden in de gemeente, maar heeft de gemeente zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere, wellicht beter geschikte, locaties zijn daardoor niet in aanmerking genomen, zoals die waar de exploitatie wordt beëindigd of locaties waar eerder een begin werd gemaakt met het opzetten van een pension maar waar dit traject werd afgebroken.

Door de mogelijkheden verder te beperken, is de onderhavige bestemmingswijziging noodzakelijk geworden. Een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel is op ondubbelzinnige wijze afgewezen door Provinciale Staten (ref. PZH-2021-766323663/ DOS-2021-0000128). Die afwijzing is mede bepaald door de ruimtelijke overwegingen voor de bedoelde locatie.

In deze tweede bestemmingswijziging wordt vooral veel aandacht besteed aan landschappelijke aspecten en milieutechnische aspecten, anders dan geluidsisico's. De vestiging van een groot hondenpension (met vrijwel verdubbeling van de capaciteit van het huidige pension) met daarop een bedrijfswoning, als ook de aanliggende vestiging van een groenstrook voor het algemene publiek betekent dat het plangebied in feite onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Voor bestaande pensions gelden in bepaalde gevallen dat hondenopvang in het weekeinde beperkt of uitgesloten wordt. Dit aspect, van belang voor geluids- en verkeersdruk, wordt niet besproken in de toelichting, wat een gemis is voor de beoordeling van het bestemmingsplan.

1] MOTIVATIE

Een motivatie ontbreekt waarom de gemeente zich inspannt voor de vestiging van het pension en de positie die de gemeente daarin heeft genomen. In algemene zin zou een dergelijke vestiging onderwerp zijn van algemene economische ontwikkelingen, met

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

alleen controle van de gemeente hierop. In de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 Verbonden met elkaar, worden een aantal ontwikkelingslijnen aangegeven, die alle niet-specifiek zijn voor dit ontwerp bestemmingsplan.

Eveneens ontbreekt een motivatie voor de behoefte aan en grootte van een hondenpension. Een inventarisatie van de bestaande pensions en capaciteit daarvan is allereerst gewenst met een onderzoek naar de herkomst van de klanten, omdat de pensions in de gemeente ook een regionale functie hebben. Een aanvullende beschrijving waarom en hoe groot een eventueel pension zou moeten zijn is daarom elementair. Aandachtspunten daarin moeten betrekking hebben op de verwachte ontwikkelingen op voor de komende decennia op het gebied van demografische samenstelling van een eventuele bevolkingsgroei, economische verwachtingen en maatschappelijk-sociale ontwikkelingen.

In het plan wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei van de gemeente zonder verder inzicht in waar die gehuisvest wordt, noch of daar een verschuiving in maatschappelijk en cultureel opzicht te verwachten is.

Eveneens ontbreekt een onderbouwing waarom dit pension in economisch opzicht belangrijk is of kan of moet worden. In dit opzicht is het opmerkelijk dat de capaciteitstoename indirect is opgevoerd in de geluidsberekening als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Een grens stellende onderbouwing of toelichting is niet aangegeven. Dit alles is in tegenspraak met de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

2] TEKORTKOMINGEN TOELICHTING

2.1 Landschapsinpassing

Gepresenteerd is dat herstellen van de karakteristieken van het landschap het voornaamste uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied is met versterking van de functie van het gebied ten opzichte van de omliggende wijken. Het plangebied is echter een geïsoleerd deel van Pijnacker, begrensd door het stijgstation van de 380kV hoogspanning systeem, de N470, de wijk Tolhek en het tuinbouwgebied in de Oude Polder. Tussen het tuinbouw- en plangebied ligt een weterring met aanliggend het provinciale Oostlandpad voor (brom) fietsers en incidenteel autoverkeer. Integratie in het omringende landschap is dus uitgesloten, evenals versterking van het gebied t.o.v. omringende wijken en gebieden zoals de Groenzoom. De nieuwe bestemming is daarom eerder een blokkade dan een overgang tussen bebouwd en landelijk gebied. Bovendien is de grootte van het plangebied relatief klein, zodat op zichzelf niet kan worden gesproken over een ruimtelijke ontwikkeling in planologische betekenis. De nieuwe bestemming past verder niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit, noch is aandacht besteed aan de integrale inpassing. Een groenstrook is geprojecteerd als onderdeel van het plangebied, zonder dat de samenhang met het hondenpension duidelijk is, terwijl de toegevoegde waarde voor de aanliggende woonwijken beperkt is door de geïsoleerde ligging.

2.2 Positionering

Voor de locatie van het pension wordt aangevoerd dat klanten een pension dicht bij de stadskern verwachten. Dat is een universele wens om het gemak te dienen, maar in dit geval betreft het een zeer beperkt aantal klanten, terwijl de hondenpensions in de omgeving ook een regionale functie hebben.. Bovendien wordt verwacht -gezien het aantal parkeerplekken- dat het gros van de klanten met de auto zullen komen, waarbij de route vooral over de Gantellaan zal voeren, die daar niet voor is bedoeld en het dus niet wenselijk maakt. De absolute afstand in meters tot de stadskern is daarboven verreweg ongeschikt aan de bereikbaarheid in minuten.

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

2.3 Samenhang

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen het gebied voor het hondenpension en -aan de zijde van de Gantellaan- een groen uitloopgebied in combinatie met een buurttuin. Het uitloopgebied is blijkbaar zowel voor honden in het publieke domein, als ook voor de honden van het pension. De interactie tussen het bewoners van het hondenpension en gebruikers van de groenstrook is niet in de overwegingen meegenomen en effecten daarvan zijn niet meegewogen. Evenmin is aangegeven of in de hondenpopulatie onderscheid gemaakt tussen agressieve en niet- of minder agressieve honden of dat zulk onderscheid gemaakt moet worden, gezien de grote mogelijk die geboden wordt dat publiek dat niet bekend is met deze materie in de onmiddellijke nabijheid van de honden en omgekeerd.

2.4 Verkeer

Door het vestigen van een hondenpension in het bedoelde gebied zullen nieuwe, extra verkeersstromen ontstaan in het gebied rond de Gantellaan en rond de Duikersloot, straten die in aanleg alleen bedoeld zijn voor bewonersverkeer. In de loop der tijd zijn scholen en andere publieke functies gevestigd aan de Gantellaan en de Ru Parésingel, waardoor de verkeerslast is toegenomen in de Gantellaan en Duikersloot.. Bovendien zal het grootste deel van het verkeer voor het pension plaatsvinden in dezelfde tijdsperiodes als die voor de scholen aan de Gantellaan, omdat honden en kinderen worden gebracht aan begin en eind van de werkdag. Een analyse naar deze verkeersdrukte middels een verkeerstechnisch onderzoek ontbreekt.

2.5 Bodemonderzoek

In bijlage 3 van het plan is een verkennend bodemonderzoek uit maart 2014 gepresenteerd. Sinds die tijd is op het betreffende gebied een grondopslag gehuisvest, waarbij grote hoeveelheden grond aan en afgevoerd zijn. Dat grond kwaliteitsbewaking is uitgevoerd is niet aangegeven in het plan. De conclusie is dat een oordeel of dit gebied vanuit dit oogpunt geschikt is voor bestemmingswijziging niet gevormd kan worden.

2.6 Ecologische risico's

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van Natura2000 gebieden, zodat een stikstof berekening vereist is. In bijlage 6 van het plan (Ecologische risico-inspectie, VanderHelm Milieubeheer BV, juni 2018) wordt aangegeven dat geen sprake is van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Deze inschatting is gemaakt zonder dat er tijdens het opstellen van het inspectierapport enige referentie gemaakt is omtrent het aantal dieren dat gehuisvest zal worden, noch over het afvoersysteem van de uitwerpselen en uitstoot. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke aantallen honden aangegeven noch over limieten daarvan. Ook wordt niet ingegaan op de omvang en functie van de geplande dierenbegrafplaats en de adviezen omtrent gas diffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe gewaarborgd wordt dat zich geen verontreiniging verspreid via oppervlaktewater of grondwater.

2.7 Geluid

In bijlage 7 van het plan is het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever, mei 2022, gepresenteerd als onafhankelijk onderzoek met betrekking tot geluidsisico's voor de bedrijfswoning van het pension. Bijlage 9 presenteert Akoestisch onderzoek door bureau Peutz van 16 Maart 2022, Rapport opgesteld in opdracht van

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

Hondenpension & Dierenschool Pijnacker (de beoogde uitbater van het nieuwe pension).

Een integraal onderzoek naar geluidsriscico's voor de omliggende wijken waar beide invloeden zijn opgenomen ontbreekt, terwijl dit toch een aspect van grote zorg betreft. Dit ontbreken staat in schril contrast tot de uitgebreidheid in de toelichting van de overige aspecten, zoals landschapsinpassing.

Geluidswerende of -beperkende maatregelen worden alleen genoemd voor de locatie van het bestaande pension aan de Overgawseweg. Voor de locatie Oude Polder ontbreekt dit aspect geheel. Dit staat verder in schril contrast tot het inpassen van hondenpensions in andere gemeentes in Nederland, waar geluidswering en -beperking als belangrijk wordt gezien.

Het onderzoek in bijlage 9 is niet onafhankelijk maar toch door de gemeente onverkort en zonder opmerkingen of toevoegingen opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, wat impliceert dat de gemeente het belang van de kans op geluidsoverschrijding niet onderkent. De berekening is beperkt tot het geluid wat de honden kunnen produceren en levert alleen een aanwijzing voor het regiem van huisvesting van de honden met betrekking tot de maximale tijdsduur dat ze buiten mogen zijn. De berekening is uitgevoerd op basis van een aantal aannamen en voorwaarden. Of die willekeurig zijn gekozen of aangegeven door [REDACTED] of een 3^{de} partij is niet vermeld.

Een aantal verdere opmerkingen bij dit rapport zijn relevant.

1. Een aanduiding ontbreekt van de nauwkeurigheid of gevoeligheid van de berekening. Dit betreft met name de gekozen aantallen, tijden buiten, gekozen "doelwit" huizen en ingrijpen van de "eigenaar" (van het pension) bij teveel geblaf.
2. Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen. Daarbij is er van uit gegaan dat honden die in de hokken zitten geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden waarbij geluid naar buiten ontsnapt, tenzij maatregelen voor geluidsisolatie of -adsorptie.
3. Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Geluidsintensiteit tijdens de verkeersspits (halen en brengen van honden, gecombineerd met de verkeersspits op de N470 is niet berekend.
4. Waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd is niet duidelijk, terwijl dit toch fundamenteel is voor de gepresenteerde conclusie dat het geluidsniveau binnen de (gekozen) norm valt.
5. Een onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is artificieel. Het is niet onaannemelijk dat -omdat het rapport is opgesteld in opdracht van het pension- sprake is van sturing tot het gewenste resultaat.
6. In de berekening is verder geen rekening gehouden met de groenstrook en dat het publiek daar toegang tot heeft, d.w.z. in de onmiddellijke nabijheid van de honden in het pension, wat onmiskenbaar een interactie inhoudt.
7. Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter nodig werd geacht.

Dit rapport is daarom niet geschikt als basis voor het bestemmingsplan. De conclusie dat voldaan wordt aan de norm voor toelaatbare geluidsbelasting is onterecht doordat de gekozen parameters op informele basis zijn aangenomen, waarbij het effect van willekeur en orkestratie te vermijden zou moeten zijn.

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 02-12-2023 13:33:19

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Ik vind het schandalig dat er zo wordt bepaalt dat er een hondenpension kan komen omdat dit hondenpension al jaren lang wordt gedoogd dus niet rechtsgeldig is en er nooit is gehandhaafd door de gemeente en de plek waar die zit zit ie al heel lang dus waarom verplaatsen (vriendjes)? Deze lokatie is er niet geschikt voor en zorgt voor veel overlast
Bijlage	Zienwijze bestemmingsplan.docx (32.5 KB)

Toelichting	
Bijlage	
Bijlage	

Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

Gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

Dossiernummer:
2KX.7.23.025144

Telefoon:

Datum: 30 november 2023

Behandeld door:

E-mail: [redacted]@[redacted]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: pro forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder- Dierenpension'

Geachte heer, [redacted]

In deze zaak treed ik op voor [redacted] (hierna: cliënt) wonende te ([redacted]) [redacted]
aan [redacted] en stel ik mij hierbij als zijn gemachtigde.

Blijkens een publicatie in het Gemeenteblad 2023 (nr. 1440602) van 25 oktober 2023 ligt met
ingang van 26 oktober 2023 voor een periode van zes weken, derhalve tot en met 6 december
2023, het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension' ter inzage.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel grond gelegen in Pijnacker tussen de wijk
Tolhek, het 380-Kv-opstijpunt en de N470. Deze grond heeft een recreatiebestemming waar
een tennispark mogelijk is met een tennishal en meerdere buitenbanen. Een tennispark is er
echter nooit gekomen. De gemeente wil de grond nu herbestemmen zodat hier een dierenpen-
sion en een groengebied kunnen komen.

Client dient hierbij tijdig, want binnen de termijn van zes weken, een pro forma zienswijze in.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat in
een dergelijk geval een termijn wordt verleend van 2 weken na ontvangst van de pro forma
zienswijze. Binnen deze 2 weken kan een onderbouwing worden gegeven, zie onder meer de
uitspraak van 16 december 2009 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
(ECLI:NL:RVS:2009: BK6777), waarin is overwogen: "2.3.2. Het ontwerpbesluit is volgens de
kennisgeving met ingang van 12 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn,
waarbinnen zienswijzen konden worden ingebracht, eindigde derhalve op 23 juli 2008. [appel-
lante sub 4] heeft bij brief van 20 juli 2008, bij de provincie ingekomen op 22 juli 2008, te ken-
nen gegeven dat zij bezwaren heeft tegen het ontwerpbesluit. Het kenbaar maken door [appel-
lante sub 4] van niet nader toegelichte bezwaren is onvoldoende om zienswijzen in te brengen
in evenbedoelde zin. Er is evenwel aanleiding om het beroep van [appellante sub 4] om deze
reden niet niet-ontvankelijk te verklaren. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbe-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.

reidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht in werking getreden. Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 13 augustus 2008 in zaak nr. 200706451/1), brengt het zorgvuldigheidsbeginsel met zich dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien. Het college heeft [appellante sub 4] niet onverwijld in de gelegenheid gesteld om de door haar bij brief van 20 juli 2008 niet nader toegelichte zienswijze van gronden te voorzien. Gelet hierop, kan [appellante sub 4] redelijkerwijs niet worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestreden besluit heeft ingebracht."

Uit artikel 3.10 Wabo blijkt dat Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Awb op de onderhavige zaak van toepassing is. Ik verzoek u om mij de goede ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen en mij een termijn van 2 weken te verlenen en wel vanaf het moment van verzending van uw brief aan ondergetekende, zulks ter onderbouwing van deze zienswijze.

Clïënt is eigenaar van gronden die in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hij is vooralsnog van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet dan wel niet op deze wijze dient te worden vastgesteld. Teneinde er zeker van te zijn dat de zienswijze u bereikt, zend ik u deze per aangetekende post.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address block]

[Redacted contact information]



ROSCC - - #X830X0X#00#0000#

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

Dossiernummer:
2KX.7.23.025144

Telefoon:

Datum: 30 november 2023

Behandeld door:

E-mail: [redacted]@ [redacted]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: pro forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Oude Polder- Dierenpension'

Geachte heer, [redacted]

In deze zaak treed ik op voor [redacted] (hierna: cliënt) wonende te ([redacted])
aan [redacted] en stel ik mij hierbij als zijn gemachtigde.

Blijkens een publicatie in het Gemeenteblad 2023 (nr. 1440602) van 25 oktober 2023 ligt met
ingang van 26 oktober 2023 voor een periode van zes weken, derhalve tot en met 6 december
2023, het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Polder – Dierenpension' ter inzage.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel grond gelegen in Pijnacker tussen de wijk
Tolhek, het 380-Kv-opstijpunt en de N470. Deze grond heeft een recreatiebestemming waar
een tennispark mogelijk is met een tennishal en meerdere buitenbanen. Een tennispark is er
echter nooit gekomen. De gemeente wil de grond nu herbestemmen zodat hier een dierenpen-
sion en een groengebied kunnen komen.

Clïënt dient hierbij tijdig, want binnen de termijn van zes weken, een pro forma zienswijze in.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat in
een dergelijk geval een termijn wordt verleend van 2 weken na ontvangst van de pro forma
zienswijze. Binnen deze 2 weken kan een onderbouwing worden gegeven, zie onder meer de
uitspraak van 16 december 2009 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
(ECLI:NL:RVS:2009: BK6777), waarin is overwogen: "2.3.2. Het ontwerpbesluit is volgens de
kennisgeving met ingang van 12 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn,
waarbinnen zienswijzen konden worden ingebracht, eindigde derhalve op 23 juli 2008. [appel-
lante sub 4] heeft bij brief van 20 juli 2008, bij de provincie ingekomen op 22 juli 2008, te ken-
nen gegeven dat zij bezwaren heeft tegen het ontwerpbesluit. Het kenbaar maken door [appel-
lante sub 4] van niet nader toegelichte bezwaren is onvoldoende om zienswijzen in te brengen
in evenbedoelde zin. Er is evenwel aanleiding om het beroep van [appellante sub 4] om deze
reden niet niet-ontvankelijk te verklaren. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbe-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.

reidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht in werking getreden. Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 13 augustus 2008 in zaak nr. 200706451/1), brengt het zorgvuldigheidsbeginsel met zich dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien. Het college heeft [appellante sub 4] niet onverwijld in de gelegenheid gesteld om de door haar bij brief van 20 juli 2008 niet nader toegelichte zienswijze van gronden te voorzien. Gelet hierop, kan [appellante sub 4] redelijkerwijs niet worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestreden besluit heeft ingebracht."

Uit artikel 3.10 Wabo blijkt dat Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Awb op de onderhavige zaak van toepassing is. Ik verzoek u om mij de goede ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen en mij een termijn van 2 weken te verlenen en wel vanaf het moment van verzending van uw brief aan ondergetekende, zulks ter onderbouwing van deze zienswijze.

Cliënt is eigenaar van gronden die in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hij is voorts nog van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet dan wel niet op deze wijze dient te worden vastgesteld. Teneinde er zeker van te zijn dat de zienswijze u bereikt, zend ik u deze per aangetekende post.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address block]

[Redacted address line]

2KX 7.23.025144

DAS
Postbus 23000 1100DM AMSTERDAM The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

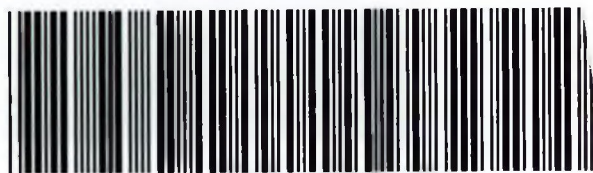
3SGQRH6587153

Recommandé

NL

Gemeenteraad van de gemeente
Pijnacker-Nootdorp

Postbus 1
2640AA PIJNACKER



3SGQRH6587153

P2202

RT-SCB GVLO 1041

Postbus 1 2640AA
Postkantoor Pijnacker
Postbus 1, 2641EZ PIJNACKER



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN EN GEWONE POST

Raad van gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

Dossiernummer:

[REDACTED]

Telefoon:

Datum: 13 december 2023

Behandeld door:

[REDACTED]

[REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@ [REDACTED]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: [REDACTED]

Betreft: aanvulling zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Oude Polder- Dierenpension"
Uw kenmerk: 1473663

Geachte leden van de Raad,

Ondergetekende heeft namens [REDACTED] (hierna: cliënt) [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]
aan [REDACTED] een pro forma zienswijze bij u ingediend d.d. 30 november 2023 inzake
het ontwerpbestemmingsplan "Oude Polder- Dierenpension".

Op 4 december 2023 heeft ondergetekende telefonisch van een medewerker van uw gemeente
vernomen dat de pro forma zienswijze uw Raad in goede orde heeft bereikt en is geregistreerd
onder kenmerk: 1473663.

Hierbij wordt de zienswijze van een aanvullende motivering voorzien. Namens cliënt wens ik het
volgende onder uw aandacht te brengen.

Ontwerpbestemmingsplan "Oude Polder- Dierenpension"

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Polder- Dierenpension" (hierna: ontwerpbestemmings-
plan) heeft betrekking op een perceel grond gelegen in Pijnacker tussen de wijk Tolhek, het
380-Kv-opstijpunt en de N470. Deze grond heeft een recreatiebestemming waar een tennispark
mogelijk is met een tennishal en meerdere buitenbanen. Een tennispark is er echter nooit ge-
komen. In de beoogde situatie wordt het plangebied herontwikkeld ten behoeve van een die-
renpension, dagopvang van honden, kattenopvang, een hondenschool met bedrijfswoning, een
dierenbegraafplaats en een groen uitloopegebied.

Onderstaand treft u een printscreen aan van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan
De verbeelding laat zien dat de woningen van cliënt is gesitueerd in de directe nabijheid van het
plangebied. De woning van cliënt is namelijk gesitueerd op de hoek van de Gantellaan en
Boomplaats.





Geen goede ruimtelijke ordening

Bij het maken van een bestemmingsplan moet de Raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de Raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

Cliënt betoogt dat zijn woon- en leefklimaat wordt aangetast als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan en voert daartoe aan dat hij vreest voor onaanvaardbare geluidhinder vanwege het voorziene dierenpension, dagopvang van honden, een hondenschool, kattenopvang en dierenbegraafplaats. Hij betwist de juistheid van de uitkomsten van het opgestelde akoestisch rapport van Peutz van 16 maart 2022, dat aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag is gelegd, en licht dit als volgt toe:

De eigenaar van het dierenpension heeft aangegeven dat het voor een rendabele exploitatie van de nieuwe locatie noodzakelijk is het aantal opvangplaatsen uit te breiden ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering. De voorziene bedrijfsvoering op de locatie Oude Polder bestaat uit de volgende onderdelen:

- Opvang van honden. Er zijn 96 plaatsen bedacht voor de opvang van honden. Het gaat om 49 plaatsen in de dagopvang en 47 plaatsen voor langduriger opvang.
- Opvang van katten en andere kleine huisdieren. Voor deze opvang zijn 40 plaatsen aanwezig in een separaat gebouw.
- Hondenschool. Op meerdere dagdelen per week worden honden met en door hun baasje getraind. Er komen circa 90 honden per week, verdeeld over verschillende kleine groepen. De hondenschool is ondergebracht in een apart gebouw.
- Dierenbegraafplaats, welke aan de oostzijde van het pension is voorzien.

Cliënt stelt zich op het standpunt dat in de rapportage van Peutz niet uitgegaan wordt van een representatieve bedrijfssituatie. Het akoestisch onderzoek van Peutz bevat volgens hem onjuistheden en is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Dit rapport kan dan ook niet aan de besluitvorming ten grondslag worden gelegd. Zo is in de rapportage van Peutz, voor wat betreft de opvang van honden (paragraaf 3.1) uitgegaan van maximaal 44 honden in de dagopvang in plaats van 49 honden en maximaal 54 honden voor langdurige opvang in plaats van 47 honden. De rekenresultaten zijn daarmee niet kloppend. Dit heeft een onderschatting van de geluidsbelasting tot gevolg.

Ook de aannames in de akoestische rapportage van Peutz inzake het verkeer binnen de inrichting (paragraaf 3.2) acht cliënt onjuist. Voor het pension, de dagopvang en de hondenschool komen volgens de akoestische rapportage van Peutz dagelijks 75 voertuigen. Echter uit paragraaf 2.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het plan 122,6 voertuigbewegingen per etmaal genereert. Dit heeft eveneens een onderschatting van de geluidsbelasting tot gevolg.

In de akoestische rapportage van Peutz is als uitgangspunt verder opgenomen dat het geluid van blaffende honden die binnen in de gebouwen verblijven verwaarloosbaar is. In het akoestisch onderzoek is echter niet aangegeven wat de samenstelling is van de diverse geveldelen (gebruikte gevelmaterialen, diktes, spouwen/geen spouw, type glas etc) en het dak van de gebouwen waar de honden verblijven. Hierdoor kan helemaal niet worden beoordeeld of de geluidwering van geveldelen en dak wel voldoende hoog is om de geluidsemissie naar de omgeving op te vangen tot een niet relevant geluidniveau.

Tenslotte wordt opgemerkt dat Peutz in de akoestische rapportage een toeslag van 5 dB heeft toegepast vanwege de extra hinder door het impulsachtige karakter van hondengeblaf. In het artikel "Geluid van honden, een nieuwe beoordelingsrichtlijn van de NSG" van juni 2020, wordt echter betoogd dat een toeslag van 8,5 dB verdedigbaar is. Waarom is daar niet voor gekozen in de rapportage van Peutz?

Ontbreken van een voorwaardelijke verplichting in de planregels

Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen alvorens een nieuwe ontwikkeling tot stand kan worden gebracht. Cliënt stelt zich op het standpunt dat in de planregels ten onrechte een voorwaardelijke verplichting ontbreekt. Zo is in de gebruiksregels bijvoorbeeld niet opgenomen hoeveel honden in het dierenpension maximaal mogen worden gehuisvest/ mogen komen en is in de regels niet vastgelegd op welke locatie(s) de honden buiten mogen verblijven in de dag- en avond periode en om hoeveel honden dit tegelijkertijd gaat. Ook is niet opgenomen dat de hondenschool uitsluitend gebruik mag maken van binnenruimten. Daarmee is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet gewaarborgd.

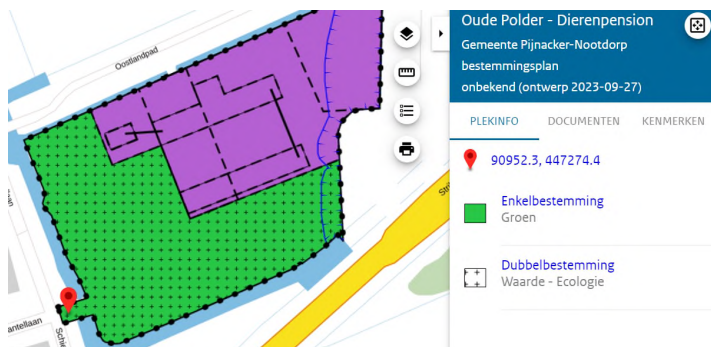
Verkeersgeneratie

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw zijn de kengedaten uit de ASVV 2012 van het CROW geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en te typeren als matig stedelijk. Bij de bedrijfswoning hoort volgens u een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 8,6 per woning. Bij een 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' bedrijf hoort een vpe van maximaal 5,7 per 100 m² bvo. Uitgaande van een bvo van 2.000 m² genereert het plan maximaal $(5,7 \times 20) + 8,6 = 122,6$ vpe.

Het is cliënt niet duidelijk waarom u voor de verkeersgeneratie aansluiting heeft gezocht bij arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijvigheid. Dat betreft immers bedrijven met relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers. In casu zullen ter plaatse wel veel bezoekers het plangebied bezoeken om zo gebruik te kunnen maken van de hondenschool en om hun dieren te brengen/halen van het dierenpension. Over het aantal bezoekers dat de dierenbegrafplaats zal aantrekken wordt niet gesproken. Ook is het niet in te zien dat van het voorziene groengebied geen enkele verkeersaantrekkende werking uitgaat. Cliënt stelt zich dan ook op het standpunt dat de verkeersgeneratie niet juist is berekend en hij verwacht problemen bij de afwikkeling van verkeersstromen. Dit klemmt temeer nu het algemeen bekend is dat bij scholen tweemaal daags veel verkeersbewegingen plaatsvinden in verband met het halen/brengen van kinderen. Zo ook bij de scholen aan de Gantellaan.

Ontsluiting plangebied

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 2.5.2) is opgenomen dat het plangebied wordt ontsloten op de kruising tussen de Schie en de Gantellaan, waarna het verkeer via deze wegen direct op de Parklaan of Miep Gieslaan komt. Als de verbeelding wordt geraadpleegd en de toepasselijke regels is ook te zien dat de ontsluiting daar is geregeld. Zo is in artikel 4.1 sub g van de planregels bepaald dat op de enkelbestemming groen een ontsluiting ten behoeve de belendende bedrijfsbestemming mogelijk is.



Op 21 september 2023 heeft de gemeenteraad het participatieplan 'Groen en Verkeer Oude Polder' vastgesteld. Dit plan beschrijft hoe omwonenden en andere partners in het gebied mee kunnen beslissen over de herinrichting van het groen en verkeer rondom de Oude Polder inclusief de Gantellaan. Samengevat ziet het participatieproces er als volgt uit: de gemeente gaat in gesprek met omwonenden en andere partners in het gebied over hun wensen en aandachtspunten voor de herinrichting. Als we in beeld hebben wat er volgens hen belangrijk is bij de herinrichting dan komt een ontwerpfase. Betrokkenen kunnen een reactie geven op de ontwerpvoorstellen. Vervolgens verwerken we deze reacties in één voorkeursontwerp. Dit ontwerp wordt weer met de betrokkenen besproken. Het voorkeursontwerp wordt aangepast aan de hand van de laatste opmerkingen en samen met een participatieverslag voorgelegd aan de gemeenteraad.

Cliënt vraagt zich af hoe het participatieproces zich verhoudt tot ontwerpbestemmingsplan nu de ontsluiting van het plangebied op de kruising tussen de Schie en de Gantellaan in het ontwerpbestemmingsplan al 'in beton' lijkt te zijn gegoten. Eén en ander klemmt temeer nu het tijdsplan van het participatieproces en de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan niet gelijk lopen/opgaan. Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wro geschiedt de vaststelling van het bestemmingsplan namelijk na 12 weken en met het participatieproces is veel meer tijd gemoeid. Cliënt vreest dat de ontsluitingsweg zal leiden tot ernstige problemen met de verkeersafwikkeling en tot een verkeersonveilige situatie in de omgeving.

Houdbaarheidsbepaling onderzoeken

Over de houdbaarheid van gegevens en onderzoeken is in artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het volgende opgenomen: "*Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.*"

BK Bodem BV heeft in 2014 een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige Oostelijke randweg. Het onderhavige plangebied is daarbij eveneens onderzocht. Toen nog vanwege de mogelijke ontwikkeling ter plaatse van een tennispark.

De Ecologische risico-inspectie Oude Polder Pijnacker van VanderHelm Milieubeheer B.V dateert van 28 juni 2018.

Cliënt stelt vast dat zowel het (water) bodemonderzoek als ook de Ecologische risico inspectie gegevens bevatten die veel ouder zijn dan de 2 jaar die wordt genoemd in artikel 3.1.1a Bro.

Uit de MvT bij de Wijziging van de Chw blijkt dat in het geval een bestuursorgaan gebruik maakt van gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel vereisen dat het bevoegde bestuursorgaan nader motiveert waarom die gegevens nog immer actueel zijn (verzwaring van de motiveringsplicht). Cliënt ontvangt graag een verklaring van uw Raad waarop u baseert dat een besluit op basis van 'oude' gegevens mag worden genomen. Hij meent dat actualisatie nodig is.

Planschade

Cliënt menen verder dat sprake zal zijn van een waardevermindering van zijn woning. Mocht dit ontwerp bestemmingsplan op deze wijze worden vastgesteld dan beraadt cliënt zich op het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande stelt cliënt zich op het standpunt dat het ontwerp bestemmingsplan niet op deze wijze kan worden vastgesteld nu het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt verzoekt u om op de hoogte te worden gehouden van het verdere verloop van deze bestemmingsplanprocedure.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address block]

[Redacted contact information]

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp.
Oranjeplein 1
2641 EZ Pijnacker

Pijnacker 29 november 2023.

Betreft: Zienswijze met betrekking tot
Ontwerp – Bestemmingsplan, id.nr.: NL.IMRO.1926.bp000200130-2001
"Dierenpension Oude Polder"

Geacht college,

Inmiddels loopt bovenstaand bestemmingsplan al velen jaren om het huidige (gedoogde) hondenpension van de [REDACTED] verplicht (dwingt) te verplaatsen naar de locatie Oude Polder. U als gemeente brengt hiermee de [REDACTED] in de groots mogelijke problemen om deze nieuwe locatie op te leggen "hier moet u het mee doen... of... u moet sluiten"

We zijn vele jaren verder en de tijden passen zich aan, jammer dat het college dit niet doet. De toekomst van deze verplichte locatie voor het hondenpension zie ik als de grootst mogelijke fout die de gemeente kan maken voor zichzelf en voor de [REDACTED]. De locatie voor het hondenpension licht bij het opstijgpunt waar **380.000 volt** uit de grond komt en omgevormd wordt naar de masten, een bijkomend effect zijn de elektrische en magnetische velden. De Gezondheidsraad en het Rijk adviseren kinderen niet binnen een straal 200 mtr langere tijd in deze omgeving verblijven. Honden hebben zintuigen die mogelijk een verkeerd effect hebben op deze magnetische velden, dit met de nodige gevolgen. Bij mijn weten is dit effect op honden niet onderzocht.

Honden zijn voor de mensen hun kinderen, en mocht er na enige tijd bij één hond die er net iets gevoeliger is voor deze magnetische velden vermoedelijk of aantoonbaar ziek wordt, betekend dit het einde van het hondenpension. De gemeente zal dan gezien de dwang van de locatie terecht aansprakelijk worden gesteld voor alle geïnverteerde kosten, betreffende bebouwing en de beschadigde reputatie van het dierenpension. Dit zal tegen die tijd gaan om vele miljoenen euro's.

Daar komt bij dat deze locatie ter grootte van een postzegel voor de toekomst veel te klein is. Uw buurgemeente Berkel en Rodenrijs zal in de nabije toekomst voor de huidige twee honden oppascentrales (deze hebben op dit moment een vergunning voor 5 werkdagen van 7 u tot 19u) een geschikte grote en ruime locatie vinden om deze twee en meerdere bedrijven de mogelijk te geven uit te breiden waar de toekomst van dierenopvang en verzorging omvraagt.

één grote ruime locatie 24 / 7 beschikbaar,
keuze uit.... meerdere oppas bedrijven,
grote keuze van aanbod op dieren gebied in welke zin dan ook (circa 10/12 bedrijven)
en..... makkelijk bereikbaar.

" De nieuwe Dierenboulevard "

Betreft: Zienswijze met betrekking tot**Ontwerp – Bestemmingsplan, id.nr.: NL.IMRO.1926.bp000200130-2001****"Dierenpension Oude Polder"**

Hiermee wordt het bestaansrecht (gezien ligging en de grote investering) voor de eigenaar van het hondenpension in de Oude Polder een groot probleem, dat zal niet liggen aan de gedrevenheid van dit dierenpension, maar volledig aan de keuze en het doordrijven van het college voor deze locatie. Deze locatie is niet op de toekomst gericht Maar meer... we moeten toch iets met dit stukje incurante grond en het hondenpension moet wel..... ze hebben geen keuze.

Mochten deze problemen zicht in de toekomst voordoen dan moet de gemeente de eigenaar helpen alsnog een locatie te vinden om een goede gezonde concurrentie positie in te nemen. Ook in dit geval moet de gemeente ruimhartig zijn en voor een groot deel de kosten voor haar rekening nemen.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen zodat het bestemmingsplan, id.nr.: NL.IMRO.1926.bp000200130-2001 **"Dierenpension Oude Polder"** niet wordt uitgevoerd.

Er van uitgaande dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.



PS. Indien erin de toekomst (mogelijk) moet worden gekozen voor een andere invulling van bovengenoemde locatie, heb ik als inwoner van uw gemeente een creatief plan. Welk toekomst gericht en vernieuwend plus functioneel aansluit op de [redacted] Dit is waar de inwoners van de gemeente op zitten te wachten. De kosten van dit plan komen wel voor rekening van gemeente Pijnacker-Nootdorp.

DE GEMEENTERAAD VAN RYNACHER-NOOTDORP
ORANJEPLEIN 1
2641EZ RYNACHER

* BETREFT: ZIENSWIJZE, DIERENPESION. Oude Polder

185

CONCEPT ZIENWIJZE
Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

Naam indiener: H. de Vos

Adres: Gantellaan 62

ZIENSWIJZE

Het is onjuist om de huidige bestemming 'Recreatie - Natuurgebied' en 'Water' te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken voor de opvang van honden.

Het is onjuist om daarbij de vestiging van één specifiek bedrijf te faciliteren en voorbij te gaan aan mogelijkheden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp of in de omgeving om een dergelijke capaciteit te huisvesten.

Dit ontwerpbestemmingsplan is verder ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder in Pijnacker en dient daarom ingetrokken of verworpen te worden. De ongeschiktheid blijkt vooral uit het ontbreken van onvoldoende motivatie en definitie van de behoefte aan een dergelijk pension, alsmede tekortkomingen aan de voorwaarden, zoals gepresenteerd in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Deze komen vooral naar voren met betrekking tot ruimtelijke inpassing en definitie van de geluidsisico's. Aandacht wordt evenmin besteed aan het effect op en corrigerende maatregelen ten aanzien van de te verwachte verdere verkeerstoename in de woonwijken. De gemeentelijke overheid (de gemeente) heeft onterecht een leveringsverplichting op zich genomen en de mogelijkheden beperkt om een beter geschikte locatie in een buitengebied te vinden.

ARGUMENTEN

ALGEMEEN

De gemeente heeft het initiatief genomen om te zoeken naar een locatie met significante uitbreiding van de capaciteit voor hondenopvang. Deze inspanning is echter -wederom op initiatief van de gemeente- veranderd in het beschikbaar stellen van een andere locatie en is een inspanning veranderd in een verplichting. Er is niet gezocht in alle beschikbare mogelijkheden in de gemeente, maar heeft de gemeente zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere, wellicht beter geschikte, locaties zijn daardoor niet in aanmerking genomen, zoals die waar de exploitatie wordt beëindigd of locaties waar eerder een begin werd gemaakt met het opzetten van een pension maar waar dit traject werd afgebroken.

Door de mogelijkheden verder te beperken, is de onderhavige bestemmingswijziging noodzakelijk geworden. Een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel is op ondubbelzinnige wijze afgewezen door Provinciale Staten (ref. PZH-2021-766323663/DOS-2021-0000128). Die afwijzing is mede bepaald door de ruimtelijke overwegingen voor de bedoelde locatie.

In deze tweede bestemmingswijziging wordt vooral veel aandacht besteed aan landschappelijke aspecten en milieutechnische aspecten, anders dan geluidsisico's. De vestiging van een groot hondenpension (met vrijwel verdubbeling van de capaciteit van het huidige pension) met daarop een bedrijfswoning, als ook de aanliggende vestiging van een groenstrook voor het algemene publiek betekent dat het plangebied in feite onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Voor bestaande pensions gelden in bepaalde gevallen dat hondenopvang in het weekeinde beperkt of uitgesloten wordt. Dit aspect, van belang voor geluids- en verkeersdruk, wordt niet besproken in de toelichting, wat een gemis is voor de beoordeling van het bestemmingsplan.

CONCEPT ZIENWIJZE
Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

1] MOTIVATIE

Een motivatie ontbreekt waarom de gemeente zich inspant voor de vestiging van het pension en de positie die de gemeente daarin heeft genomen. In algemene zin zou een dergelijke vestiging onderwerp zijn van algemene economische ontwikkelingen, met alleen controle van de gemeente hierop. In de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 Verbonden met elkaar, worden een aantal ontwikkelingslijnen aangegeven, die alle niet-specifiek zijn voor dit ontwerp bestemmingsplan.

Eveneens ontbreekt een motivatie voor de behoefte aan en grootte van een hondenpension. Een inventarisatie van de bestaande pensions en capaciteit daarvan is allereerst gewenst met een onderzoek naar de herkomst van de klanten, omdat de pensions in de gemeente ook een regionale functie hebben. Een aanvullende beschrijving waarom en hoe groot een eventueel pension zou moeten zijn is daarom elementair. Aandachtspunten daarin moeten betrekking hebben op de verwachte ontwikkelingen op voor de komende decennia op het gebied van demografische samenstelling van een eventuele bevolkingsgroei, economische verwachtingen en maatschappelijk-sociale ontwikkelingen.

In het plan wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei van de gemeente zonder verder inzicht in waar die gehuisvest wordt, noch of daar een verschuiving in maatschappelijk en cultureel opzicht te verwachten is.

Eveneens ontbreekt een onderbouwing waarom dit pension in economisch opzicht belangrijk is of kan of moet worden. In dit opzicht is het opmerkelijk dat de capaciteitstoename indirect is opgevoerd in de geluidsberekening als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Een grens stellende onderbouwing of toelichting is niet aangegeven. Dit alles is in tegenspraak met de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

2] TEKORTKOMINGEN TOELICHTING

2.1 Landschapsinpassing

Gepresenteerd is dat herstellen van de karakteristieken van het landschap het voornaamste uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied is met versterking van de functie van het gebied ten opzichte van de omliggende wijken. Het plangebied is echter een geïsoleerd deel van Pijnacker, begrensd door het stijgstation van de 380kV hoogspanning systeem, de N470, de wijk Tolhek en het tuinbouwgebied in de Oude Polder. Tussen het tuinbouw- en plangebied ligt een weterring met aanliggend het provinciale Oostlandpad voor (brom) fietsers en incidenteel autoverkeer. Integratie in het omringende landschap is dus uitgesloten, evenals versterking van het gebied t.o.v. omringende wijken en gebieden zoals de Groenzoom. De nieuwe bestemming is daarom eerder een blokkade dan een overgang tussen bebouwd en landelijk gebied. Bovendien is de grootte van het plangebied relatief klein, zodat op zichzelf niet kan worden gesproken over een ruimtelijke ontwikkeling in planologische betekenis. De nieuwe bestemming past verder niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit, noch is aandacht besteed aan de integrale inpassing. Een groenstrook is geprojecteerd als onderdeel van het plangebied, zonder dat de samenhang met het hondenpension duidelijk is, terwijl de toegevoegde waarde voor de aanliggende woonwijken beperkt is door de geïsoleerde ligging.

2.2 Positionering

Voor de locatie van het pension wordt aangevoerd dat klanten een pension dicht bij de stadskern verwachten. Dat is een universele wens om het gemak te dienen, maar in dit

CONCEPT ZIENWIJZE
Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

geval betreft het een zeer beperkt aantal klanten, terwijl de hondenpensions in de omgeving ook een regionale functie hebben.. Bovendien wordt verwacht -gezien het aantal parkeerplekken- dat het gros van de klanten met de auto zullen komen, waarbij de route vooral over de Gantellaan zal voeren, die daar niet voor is bedoeld en het dus niet wenselijk maakt. De absolute afstand in meters tot de stadskern is daarboven verreweg ondergeschikt aan de bereikbaarheid in minuten.

2.3 Samenhang

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen het gebied voor het hondenpension en -aan de zijde van de Gantellaan- een groen uitloopgebied in combinatie met een buurttuin. Het uitloopgebied is blijkbaar zowel voor honden in het publieke domein, als ook voor de honden van het pension. De interactie tussen het bewoners van het hondenpension en gebruikers van de groenstrook is niet in de overwegingen meegenomen en effecten daarvan zijn niet meegewogen. Evenmin is aangegeven of in de hondenpopulatie onderscheid gemaakt tussen agressieve en niet- of minder agressieve honden of dat zulk onderscheid gemaakt moet worden, gezien de grote mogelijk die geboden wordt dat publiek dat niet bekend is met deze materie in de onmiddellijke nabijheid van de honden en omgekeerd.

2.4 Verkeer

Door het vestigen van een hondenpension in het bedoelde gebied zullen nieuwe, extra verkeersstromen ontstaan in het gebied rond de Gantellaan en rond de Duikersloot, straten die in aanleg alleen bedoeld zijn voor bewonersverkeer. In de loop der tijd zijn scholen en andere publieke functies gevestigd aan de Gantellaan en de Ru Parésingel, waardoor de verkeerslast is toegenomen in de Gantellaan en Duikersloot.. Bovendien zal het grootste deel van het verkeer voor het pension plaatsvinden in dezelfde tijdsperiodes als die voor de scholen aan de Gantellaan, omdat honden en kinderen worden gebracht aan begin en eind van de werkdag. Een analyse naar deze verkeersdrukke middels een verkeerstechnisch onderzoek ontbreekt.

2.5 Bodemonderzoek

In bijlage 3 van het plan is een verkennend bodemonderzoek uit maart 2014 gepresenteerd. Sinds die tijd is op het betreffende gebied een grondopslag gehuisvest, waarbij grote hoeveelheden grond aan en afgevoerd zijn. Dat grond kwaliteitsbewaking is uitgevoerd is niet aangegeven in het plan. De conclusie is dat een oordeel of dit gebied vanuit dit oogpunt geschikt is voor bestemmingswijziging niet gevormd kan worden.

2.6 Ecologische risico's

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van Natura2000 gebieden, zodat een stikstof berekening vereist is. In bijlage 6 van het plan (Ecologische risico-inspectie, VanderHelm Milieubeheer BV, juni 2018) wordt aangegeven dat geen sprake is van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Deze inschatting is gemaakt zonder dat er tijdens het opstellen van het inspectierapport enige referentie gemaakt is omtrent het aantal dieren dat gehuisvest zal worden, noch over het afvoersysteem van de uitwerpselen en uitstoot. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke aantallen honden aangegeven noch over limieten daarvan. Ook wordt niet ingegaan op de omvang en functie van de geplande dierenbegraafplaats en de adviezen omtrent gas diffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe

CONCEPT ZIENWIJZE
Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

gewaarborgd wordt dat zich geen verontreiniging verspreid via oppervlaktewater of grondwater.

2.7 Geluid

In bijlage 7 van het plan is het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever, mei 2022, gepresenteerd als onafhankelijk onderzoek met betrekking tot geluidsisico's voor de bedrijfswoning van het pension. Bijlage 9 presenteert Akoestisch onderzoek door bureau Peutz van 16 Maart 2022, Rapport opgesteld in opdracht van Hondenpension & Dierenschool Pijnacker (de beoogde uitbater van het nieuwe pension).

Een integraal onderzoek naar geluidsisico's voor de omliggende wijken waar beide invloeden zijn opgenomen ontbreekt, terwijl dit toch een aspect van grote zorg betreft. Dit ontbreken staat in schril contrast tot de uitgebreidheid in de toelichting van de overige aspecten, zoals landschapsinpassing.

Geluidswerende of -beperkende maatregelen worden alleen genoemd voor de locatie van het bestaande pension aan de Overgawseweg. Voor de locatie Oude Polder ontbreekt dit aspect geheel. Dit staat verder in schril contrast tot het inpassen van hondenpensions in andere gemeentes in Nederland, waar geluidswering en -beperking als belangrijk wordt gezien.

Het onderzoek in bijlage 9 is niet onafhankelijk maar toch door de gemeente onverkort en zonder opmerkingen of toevoegingen opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, wat impliceert dat de gemeente het belang van de kans op geluidsoverschrijding niet onderkent. De berekening is beperkt tot het geluid wat de honden kunnen produceren en levert alleen een aanwijzing voor het regiem van huisvesting van de honden met betrekking tot de maximale tijdsduur dat ze buiten mogen zijn. De berekening is uitgevoerd op basis van een aantal aannamen en voorwaarden. Of die willekeurig zijn gekozen of aangegeven door [REDACTED] of een 3^{de} partij is niet vermeld.

Een aantal verdere opmerkingen bij dit rapport zijn relevant.

1. Een aanduiding ontbreekt van de nauwkeurigheid of gevoeligheid van de berekening. Dit betreft met name de gekozen aantallen, tijden buiten, gekozen "doelwit" huizen en ingrijpen van de "eigenaar" (van het pension) bij teveel geblaf.
2. Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen. Daarbij is er van uit gegaan dat honden die in de hokken zitten geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden waarbij geluid naar buiten ontsnapt, tenzij maatregelen voor geluidsisolatie of adsorptie.
3. Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Geluidsintensiteit tijdens de verkeersspits (halen en brengen van honden, gecombineerd met de verkeersspits op de N470 is niet berekend.
4. Waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd is niet duidelijk, terwijl dit toch fundamenteel is voor de gepresenteerde conclusie dat het geluidsniveau binnen de (gekozen) norm valt.
5. Een onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is artificieel. Het is niet onaannemelijk dat -omdat het rapport is opgesteld in opdracht van het pension- sprake is van sturing tot het gewenste resultaat.

CONCEPT ZIENWIJZE

Ontwerp Bestemmingsplan NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

DIERENPENSION OUDE POLDER

6. In de berekening is verder geen rekening gehouden met de groenstrook en dat het publiek daar toegang tot heeft, d.w.z. in de onmiddellijke nabijheid van de honden in het pension, wat onmiskenbaar een interactie inhoudt.
7. Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter nodig werd geacht.

Dit rapport is daarom niet geschikt als basis voor het bestemmingsplan. De conclusie dat voldaan wordt aan de norm voor toelaatbare geluidsbelasting is onterecht doordat de gekozen parameters op informele basis zijn aangenomen, waarbij het effect van willekeur en orkestratie te vermijden zou moeten zijn.

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 03-12-2023 14:50:56

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Nee
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Mijn zienswijze en motivatie zit hieronder in de bijlage.
Bijlage	Zienwijze bestemmingsplan.pdf.docx (25.5 KB)
Bijlage	
Bijlage	

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 04-12-2023 16:29:13

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Nee
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	ja
Gegevens andere persoon	
Naam	
Adres	
Postbusnummer	
Postcode	
Plaatsnaam	
Gegevens zienswijze	

Toelichting	
Reactie / Motivatie	Geachte heer/ [REDACTED] Zie bijlage voor scan zienswijze. Het betreft ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension. Reactie graag naar [REDACTED]@ [REDACTED].nl onder vermelding van het zaaknummer [REDACTED] Met vriendelijke groet, [REDACTED]
Bijlage	[REDACTED] Scan zienswijze.pdf (519.6 KB)
Bijlage	
Bijlage	

AANTEKENEN R221629038

Pijnacker-Nootdorp
Aan de gemeenteraad
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

Datum

4 december 2023

Ons zaaknummer

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oude
Polder – Dierenpension

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

in vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Oude Polder – Dierenpension

Cliënt woont schuin tegenover het plangebied. Het is de woning die tevens het dichtst ligt bij de meest belastende delen van het plangebied. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan en zal invloed hebben op de woningwaarde

Het plan zal zorgen voor een grote mate van geluidsoverlast, grotere verkeersdruk, minder parkeerruimte, verminderd uitzicht, stankoverlast en verminderde privacy.

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

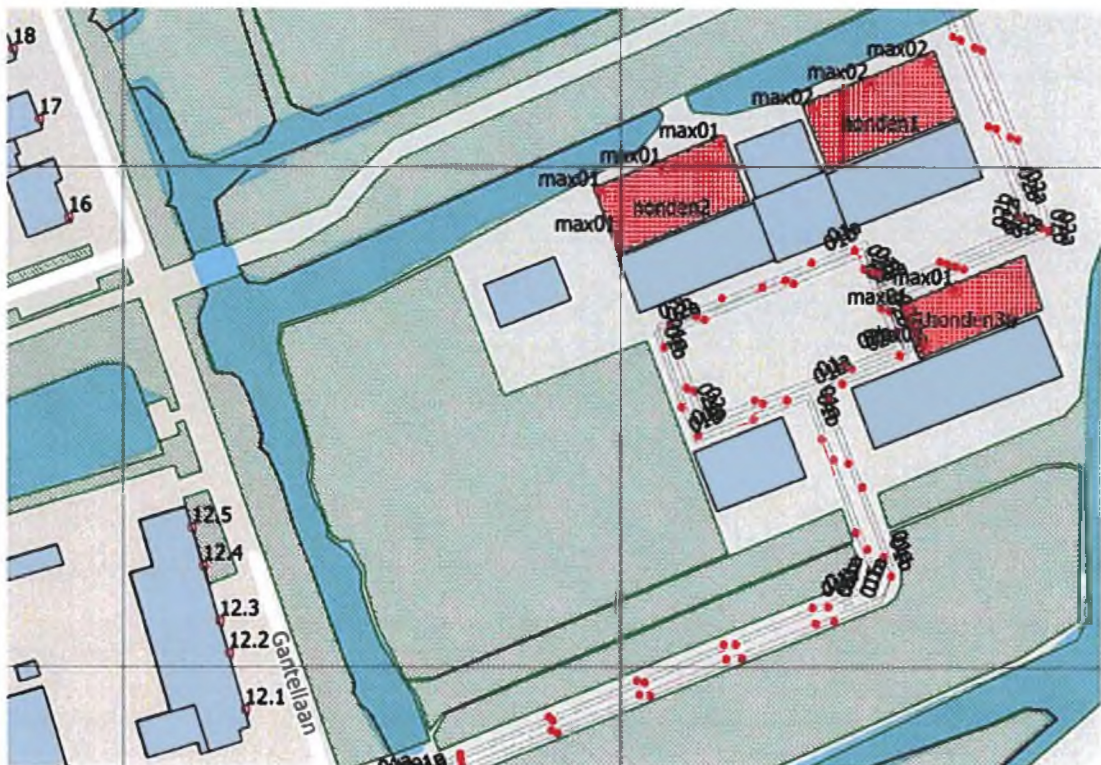
Het plan zorgt door de komst van een hondenpension en hondenschool voor geluidsoverlast. Daarnaast zal er een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen, wat ook geluidsoverlast tot gevolg kan hebben. Uit het akoestisch onderzoek van Peutz zou blijken dat er geen sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen binnen het activiteitenbesluit. Het onderzoek is echter niet goed uitgevoerd. Er staan een aantal feitelijke onjuistheden in en andere zaken zijn gebaseerd op aannames.

Er wordt uitgegaan van een maximaal aantal honden 54 honden in het pension en 44 in het dagverblijf. Vervolgens wordt er uitgegaan van een blok van 80 minuten voor 10 honden voor de hondenschool en een blok van 40 minuten voor 15 honden. In totaal dus 25 honden. De eigenaar zal de honden bij het

blaffen corrigeren. Wat houdt dat ten tijde van de training in voor de andere honden? Waar verblijven die en wie corrigeert hen? En wie biedt garanties dat de eigenaar de capaciteiten bezit om zulke grote aantallen honden te corrigeren? Bovendien zijn deze maxima niet terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan. Wat gebeurt er als er sprake is van een overschrijding van dit aantal honden (bijvoorbeeld een dubbel aantal)? Of als de hondenschool wordt uitgebreid? Het ontwerp biedt te weinig kaders en het akoestisch onderzoek gaat niet uit van grenswaarden van wat maximaal zou kunnen worden toegestaan, zodat dit kan worden opgenomen in de planregels. Daarnaast is ook niet het volledige terrein meegenomen als eventueel gevoelig voor geluidsoverlast. De bedrijfswoning en het omliggende terrein daarbij en de groenstrook voor de woning heeft kennelijk een geluidswaarde van 0. Het dichtstbijzijnde deel van het perceel met de bestemming 'groen' ligt op zo'n 35-40 meter van de woning van cliënt. Over welke groene strook heeft Peutz het en hoe ver ligt die groene strook van de gevoelige gevels? Kennelijk heeft deze groene strook ook een dubbele functie: voor de hondenschool/ het hondenpension en voor het publieke domein. Het is aannemelijk dat honden vaker aanslaan als zij worden geconfronteerd met andere, ongetrainde honden. Hoewel de grond nu eigendom blijft van de gemeente, zouden de maximale mogelijkheden, zeker ook met het oog op de toekomst, moeten worden beperkt.

Ook is uitgegaan van een beperkt aantal meetpunten in het akoestisch onderzoek. Zie daarvoor ook afbeelding 1 hieronder. De meetpunten zijn beperkt tot de rode vlakken en punten. Deze vlakken zijn echter niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan of in de verbeelding. In het huidige plan zou de bestemming 'groen' gebruikt kunnen worden voor de hondenschool of voor het uitlaten van een groot aantal honden tegelijk. Ook zouden er hekwerken kunnen worden gerealiseerd voor een losloopegebied voor de honden. Er dient een bepaling te worden opgenomen die ervoor zorgt dat dit kan worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor het terrein rondom de bedrijfswoning. Dat terrein heeft ook de bestemming 'dierenpension' en niet is uitgesloten dat ook daar honden kunnen worden gehouden. In het akoestisch onderzoek dient ook dit te worden onderzocht of er moet worden gekeken op welke wijze er waarborgen kunnen worden opgenomen om extra overlast te voorkomen.

Een van de belangrijkste punten uit het akoestisch onderzoek is de foutieve beoordeling van de gemiddelde blaftijd. Peutz stelt dat het uitgangspunt is dat iedere hond maximaal 1 minuut per uur blaft, ofwel een blaftijd van 1,66% en bij de hondenschool zou dat zelfs slecht 0,5 minuut per uur zijn, ofwel slecht 0,83% van de tijd. Het meta-onderzoek waar Peutz even laten aan refereert, spreekt van 5% overdag en 2,5% in de nacht. Waarom Peutz dermate afwijkt, blijkt niet uit de onderbouwing. Bij de hondenschool wordt dit aangenomen, maar niet gemotiveerd. Vervolgens wordt dit wel gebruikt voor de berekening van het langtijdsgemiddelde. Het sluit ook niet aan bij de jurisprudentie. Ik verwijs naar een aantal uitspraken:



Afbeelding 1

- ECLI:NL:RVS:2019:3908: hier gaat het om een blaftijd van 5% ofwel 3 minuten per uur. Een detail is dat hier ook een onderzoek wordt aangehaald waarbij Peutz juist een tegenargument geeft om niet aan te nemen dat er sprake is van 2,5%, maar van 5%. De stelling zou onvoldoende zijn onderbouwd. Waarom zou in dit geval 0,83 – 1,66% wel kunnen worden aangenomen? Het ging daar ook om een stelling dat er minder sprake zou zijn van geluidsoverlast doordat er sprake is van een hondenpension met toezicht. Cliënt ziet niet in waarom dit anders zou zijn voor Oude Polder – Dierenpension. De afdeling gaat ook mee in deze stelling.
- ECLI:NL:RVS:2016:2983: blaftijd van 5%.
- ECLI:NL:RVS:2003:AF9830: blaftijd van 5% in de dag- en avondperiode en 2,5% in de nachtperiode.
- ECLI:NL:RVS:2022:2607: blaftijd van 5%.
- ECLI:NL:RBROE:2007:BB8806: Peutz stelt hier gemiddeld 3% in dag, avond- en nachturen.

De correctie die Peutz toepast bij de hondenschool is dan ook incorrect en gaat in tegen de eigen eerdere waarnemingen en jurisprudentie. Honden onder toezicht blaffen niet per se minder. Datzelfde kan dus ook worden gesteld over honden die getraind worden. De honden luisteren ook niet vanaf het eerste moment, zodat er lange periode zullen zijn dat de honden niet of nauwelijks gecorrigeerd zullen worden. Daarnaast zullen de honden indien zij buiten zijn ook veel prikkels ervaren van de omgeving. Juist omdat het plangebied dicht op woningen, bedrijvigheid en een weg ligt. Uit de jurisprudentie en onderzoek blijkt dat honden ook meer aanslaan als zij meer geconfronteerd worden met prikkels.

Een ander vreemd detail is dat er voor de woning van cliënt lagere meetwaarden zijn gehanteerd dan voor verder gelegen woningen. In de avond levert dit voor de langtijdgemiddelde een verschil op van 2-3 dB. Voor het maximale geluidsniveau komt de waarde voor de woning van cliënt wel weer hoger uit. Hierdoor moet er haast wel een fout zijn gemaakt in het doorvoeren van de gegevens.

Daarnaast wordt gesteld dat het geluid van blaffende honden die binnen verblijven verwaarloosbaar is. Een stelling die niet losgezien kan worden van het soort gebouw. Dat zou in ieder geval moeten worden onderzocht op basis van de bouwplannen. Te meer omdat uit de jurisprudentie blijkt dat er ook een behoorlijke blaffrequentie is in de nachturen. Er zijn in ieder geval in het plan geen waarborgen getroffen omtrent een minimale geluidsisolatie eis aan de gebouwen waar de honden verblijven.

De meetwaarden liggen net binnen de normwaarden uit het activiteitenbesluit, zodat extra voorzichtig moet worden omgegaan met deze situatie. Een hogere blaftijd kan veel invloed hebben op het langtijdsgemiddelde. Daarnaast zijn er geen duidelijke kaders met betrekking tot waar wel of geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Ook de overlast van verkeer is bepaald aan de hand van eventueel geplande ontsluitingsroutes. De wijze waarop deze route loopt is niet verankerd in het ontwerp bestemmingsplan, zodat ook deze meting niet betrouwbaar is. Er kan uiteindelijk gekozen worden voor een andere variant waarbij de ontsluitingsroute vlak langs de bedrijfswoning en het water loopt. In dat geval zijn de effecten van aanrijdend verkeer veel groter.

Er is ook geen rekening gehouden met de eventuele versterkende werking van de geluidsoverlast van de N470. De geluidsoverlast van deze locaties zullen elkaar versterken, doordat de locaties zo dicht op elkaar liggen. De maximale geluidsoverlast van de N470 wordt ook al vaak overschreden. Hierdoor moet extra voorzichtig omgegaan worden op en rondom deze locatie. Aanwonenden hebben al genoeg te verduren. Dan is er in plaats van een groenplan voor het overige deel van het plangebied ook bedacht dat er een tennispark moet komen. Ook dat zal leiden tot meer geluidsoverlast en

verkeersdruk. Dit kan, zeker ook met de afleiding van de tennisballen voor honden, geen positief effect hebben op de geluidsoverlast. De plannen die de gemeente heeft, passen niet goed bij elkaar.

Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het geluidsonderzoek dient over te worden gedaan op basis van een definitief plan en er dient rekening te worden gehouden met de juiste blaftijd van 5%. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt.

Daarnaast is aanpassing van het plan noodzakelijk. Wij vragen u een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen voor het plaatsen van een geluidsscherm in de richting van de woonwijken. Op de huidige locatie van het hondenpension werd die aanpassing ook noodzakelijk geacht. Mocht dit niet mogelijk zijn of in strijd zijn met uw beleidsregels omtrent het groenbehoud, is het plan op deze locatie niet uitvoerbaar of moeten de activiteiten worden beperkt. Daarnaast vragen wij u te kijken dat alles wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan, zodat dit aansluit bij het geluidsonderzoek en de toelichting. Dat betekent dat er beperkingen dienen te worden opgenomen tot wat maximaal mogelijk is.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is onvoldoende gemotiveerd. Geen onderzoek is gedaan naar de huidige verkeersdruk op de toekomstige ontsluitingswegen, terwijl er een geschat aantal vpe van 122,6 vpe bij komt. Dit zal ook op piekmomenten komen en niet geleidelijk verspreid worden over de dag. Dat zal in de praktijk vaak samenvallen met het brengen en ophalen van kinderen op de nabijgelegen scholen in de buurt. Hierdoor wordt het te druk in straten die bestemd zijn voor bewonersverkeer. Het aantal geplande binnen het plan doet vermoeden dat er veel gebruik zal worden gemaakt van de auto. De extra verkeersdruk kunnen de wegen niet aan. Er moet beter onderzoek gedaan worden naar de effecten op het verkeer.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de parkeerdruk

Voor wat betreft de parkeerruimte is onduidelijk of het plan in voldoende mate voorziet in parkeerruimte op eigen terrein. In uw toelichting geeft u zelf aan dat het onduidelijk is wat de omvang gaat worden van het bedrijf. Daar kunt u overigens middels de planregels wel invulling aan geven. In ieder geval staat in uw planregels dat er 3000m² aan kantoorruimte mogelijk is. Daarnaast zijn er nog tal van andere bebouwingen mogelijk. U gaat uit van 2000m², maar alleen de bouwvlakken komen, als we uitgaan van 1 bouwlaag, uit op totaal 2200m². In dat geval zouden we uitkomen op minimaal 27 benodigde parkeerplekken. Aangezien uw planregels duidelijk meer vierkante meters aan bedrijf

toelaten, moet gekeken worden of die invulling ook kan worden opgevangen. Met voldoende parkeerplaatsen. Het onderzoek van uw gemeente dient daarbij niet te worden gelimiteerd tot 2000m². Uw gemeente dient ook rekening te houden met een worst-case scenario.

Bovendien gaat uw gemeente uit van 1,1 parkeerplek per 100m². Dat is ruimschoots te laag. U gaat van een bedrijf dat zowel arbeid- als bezoekersextensief is. Dat is bij een hondenpension met hondenschool en dagopvang niet het geval. Het is juist bezoekersintensief en dan voornamelijk op piekmomenten, zodat er een grotere behoefte is aan parkeergelegenheid. Op basis van de nota parkeernormen is hier eerder sprake van een kantoor met baliefunctie. De bezoekers die zich melden voor het ophalen van hun hond, zullen zich ergens moeten melden. Bovendien neemt u ook zelf kantoorruimte op in uw ontwerp bestemmingsplan. In dat geval zou de norm 2,85 plaatsen per 100m² zijn. Op zijn minst is hier sprake van een bedrijfsverzamelgebouw, zodat er een norm moet worden gehanteerd van 1,85 plaatsen per 100m². Dan sluit overigens ook beter aan gelet op het aantal honden dat er verblijft. Volgens het akoestische onderzoek zijn dit er 98. Waarvan bijna de helft betrekking heeft op dagopvang. Een parkeernorm van 1,85 tot 2,85 parkeerplaatsen per 100m² sluit daar beter bij aan. Naar mening van cliënt blijft er dan te weinig ruimte over om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte. Het onderzoek naar de parkeerdruk is dan ook onjuist uitgevoerd.

Daarnaast is het in de buurt slecht gesteld met de parkeermogelijkheden. Gedeeltelijk is dit veroorzaakt door de komst van scholen en nieuwe commerciële activiteiten. Extra parkeerdruk kan de buurt niet aan, zodat het parkeren niet in de open ruimte mag worden opgevangen.

Cliënt dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over de weilanden. Cliënt heeft na uitvoering van het plan direct zicht op een hondenpension. Dat zal eruit komen te zien als een aantal barakken. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door de bouwvlakken verder naar het zuiden te plaatsen of door de gebouwen op een andere wijze te draaien zodat het achtergelegen groen beter in het zicht blijft.

Er is te weinig onderzoek gedaan naar verontreiniging

Er is een verkennend bodemonderzoek gepresenteerd dat dateert uit 2014. Dit onderzoek is bijna 10 jaar oud. Vervolgens is er na die tijd nog een grondopslag op dit perceel gehuisvest. Volgens cliënt werden grote hoeveelheden grond aan en afgevoerd. In het plan is niet aangegeven of tussentijds de kwaliteit van de grond is bewaakt. Zonder nieuw onderzoek valt niet uit te sluiten dat de bodem inmiddels ongeschikt is.

Er is ook te weinig onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie

Er ontbreekt een stikstofberekening (AERIUS), terwijl niet kan worden uitgesloten dat ook op deze afstand de uitstoot significante gevolgen kan hebben.

De toelichting en bijlagen komen niet voldoende terug in de planregels/verbeelding

Zo staat niet goed aangegeven wat mogelijk is op de bestemming groen. Niet uitgesloten is dat hier honden kunnen worden uitgelaten. Om hoeveel honden tegelijk kan dit dan gaan en tot waar is dit mogelijk. Ook in het geluidsonderzoek is dit niet duidelijk weergegeven. Ligt het plan dan nog wel op voldoende afstand (100 meter) van de bestaande woonwijken? Overigens ligt het plan op 70 meter van de woning van cliënt. Rondom de bedrijfswoning is ook geen beperking opgenomen tot de mogelijkheden. Niet is uitgesloten dat ook deze grond gebruik zal worden als onderdeel van het pension. Denk daarbij aan vergunningsvrije gebouwen of gebouwen tot 3 meter hoogte die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan.

Ook is er bijvoorbeeld geen maximum oppervlakte opgenomen voor het pension zelf. In het plan is nu alleen een beperking opgenomen voor kantoorruimtes. Dat zou betekenen dat de percelen volgebouwd kunnen worden met dierenverblijven. Er is ook geen maximum opgenomen voor het aantal dieren.

Bij het akoestische onderzoek is rekening gehouden met een onderbreking tussen 2 van de gebouwen voor een ontsluitingsroute. Daar is in de verbeelding geen rekening mee gehouden. Dat geldt overigens voor de volledige ontsluitingsroute.

De behoefte aan een dierenpension is onvoldoende onderbouwd

Uit het onderzoek blijkt niet waarom er in maatschappelijk of economisch opzicht behoefte is aan een dierenpension. De gemeente geeft enkel aan dat er op de huidige locatie ook behoefte is aan een dierenpension. Niet wordt nader onderzocht waar de huidige bezoekers vandaan komen. Komen zij uit Pijnacker of bijvoorbeeld uit Delft of Nootdorp? Is dat laatste het geval, zou een locatie meer richting die plaatsen meer voor de hand liggen. De verspreiding van bestaande Dierenpensions zijn ook wijder verspreid en liggen vaak op grotere afstand van woonwijken. Blijven bestaande bezoekers gebruik maken van het nieuwe dierenpension als dit op een andere locatie wordt gevestigd of heeft het pension juist succes door de huidige locatie? Bijvoorbeeld omdat dit op de route naar huis ligt. Het is niet gemakkelijk om van West naar Oost Pijnacker te rijden in de spits. De behoefte op de nieuwe locatie is in ieder geval onvoldoende onderzocht. Dit is ook conform art. 3.1.6 lid 2 Bro en de 'overzichtspraak' niet voldoende actueel, concreet en cijfermatig onderbouwd. Terwijl dat in dit geval toch verder kan worden geconcretiseerd.

Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de omgevingsvisie en beleidsplan 'Natuur op de kaart'

Beargumenteerd wordt dat de verplaatsing bijdraagt aan het verbeteren van de leefomgeving. Dat baseert de gemeente op het feit dat geluidsoverlast op de huidige locatie wordt weggenomen. Op de nieuwe locatie zou sprake zijn van voldoende afstand op de bestaande woningen. Zo zou geluidsoverlast kunnen worden voorkomen, omdat er meer dan 100 meter afstand zit tussen de woningen en het pension. Het gebied rondom de bedrijfswoning ligt binnen 100 meter van de woning van cliënt. Op die delen van de grond zijn geen restricties opgenomen met betrekking tot bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast is geluid niet de enige valkuil voor de woon- en leefomgeving. De huidige locatie ligt binnen de duurzame glastuinbouwgebieden, in het buitengebied, aan een weg die meer ruimte biedt voor verkeer. Op de nieuw planlocatie is dit niet het geval. En hoe zit het met de kwaliteit van de leefomgeving nabij een dierenpension waar mogelijk ook agressieve honden komen te zitten. Hoeveel omwonenden willen nog gebruik maken van het groene terrein voor het pension?

Ook met betrekking tot onderscheidend groen wordt niet voldaan aan de omgevingsvisie. Het groene landschap is niet onderscheidend. Geen richtlijnen zijn opgenomen voor de inrichting van dit perceel. Ook zijn geen voorschriften opgenomen met betrekking tot beplanting. Ook zijn nutsvoorzieningen mogelijk en is bebouwing tot 2 meter hoogte toegestaan. In theorie kan dan ook het hele perceel worden voorzien van zonnepanelen. Dat er een looproute kan worden gecreëerd die aansluit op de Groenzoom, zou een mogelijkheid zijn. De uitvoering laat dit echter niet terugzien. Nog mooier zou het zijn als het perceel daadwerkelijk aansluit op de Groenzoom. Een stukje Groenzoom aan de overzijde van de N470 met een looproute de Groenzoom in. Dat maakt het meer uitnodigend dan het geblaf van bijna 100 honden, zo dicht op rustig natuurgebied.

Bovenstaand geldt ook voor het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. Met de toevoeging dat natuur gestimuleerd moet worden. Een bestemming 'groen' of 'tuin' geeft geen garantie dat hiermee de natuur wordt gestimuleerd. Laat staan dat er sprake zal zijn van een 'rijke natuur'. Ook de biodiversiteit zal door de aanwezigheid van honden niet worden bevorderd.

Waarom wordt de bedrijfswoning dan niet verder op het perceel gerealiseerd, nog achter de ontsluitingsweg aan de Zuid-Oost zijde van het perceel? Daar is voldoende ruimte voor de geplande bedrijfswoning. Daardoor kan meer groen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel en kan die zijde ook beter worden beschermt met groen en een geluidswal richting de woningen.

Onvoldoende is gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de omgevingsvisie en het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. Waar het gaat om het beleid omtrent natuur en onderscheidend groen is het plan notabene in strijd met uw eigen beleid.

De gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. De tot heden onderzochte locaties liggen alleen in ongeschikte gebieden. Dit komt omdat hier sprake is van duurzame glastuinbouwgebieden. De locatie Hoogseweg 12 ligt op de rand van dit gebied. Op deze locatie is nu geen sprake van glastuinbouw. De locatie lijkt hier ook minder geschikt voor door de omvang van het perceel. Een nieuw glastuinbouwbedrijf is dan uitgesloten. Bovendien is de concentratie van glastuinbouw in dit gebied het laagst. Op een steenworp afstand ligt ook al een rijvereniging en ponyclub in hetzelfde gebied. De ontsluitingswegen zijn er ruimschoots aanwezig waardoor het aanrijden gemakkelijker is en de locatie is verder gelegen van gevoelige percelen. Bovendien ligt de locatie Oude Polder nabij opstijgpunt ook binnen het bestemmingsplan 'Agrarische tuinbouwbestemmingen', net zoals alle overige locaties.

Overige locaties die cliënt voorstelt:

- Het bestaande pension 'Roma' aan de Noordweg wil zijn capaciteit verminderen. Dat betekent dat op deze locatie meer ruimte beschikbaar komt. De ligging is ook minder gevoelig voor geluidsoverlast.
- Bestaande locatie aan de Kleihoogt, waar de exploitatie is gestopt. Hoewel dit buiten de gemeente valt betreft dit een geschikte locatie. Het is gemakkelijk bereikbaar, niet te dicht op rustige woonwijken en op slechts 2 kilometer van de beoogde locatie van die plan.
- Verder is er ruimte voor nieuwbouw in het buitengebied tussen Nootdorp en Pijnacker, aan de Noordweg of Nieuwkoopseweg.

Cliënt wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing

Mijn cliënt is bereid na te denken om af te zien van verdere stappen als u in de planregels opneemt dat er geen nachtverblijf wordt gerealiseerd, waardoor er geen bedrijfswoning noodzakelijk is op het perceel. Daarnaast kunnen op de locatie van de bedrijfswoning dan goede geluidswerende maatregelen hiervoor in de plaats komen.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Vervolg op de brief van
4 december 2023

Bestemd voor

Bladnummer
10

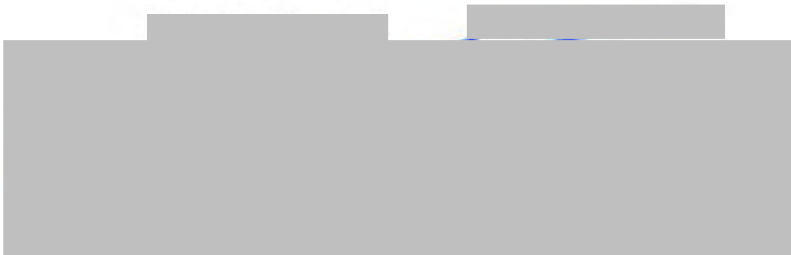
Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED] Mailen kan naar

[REDACTED]@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is [REDACTED] Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.



Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 04-12-2023 19:29:50

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Beste gemeente, Voor onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension, zie de bijlage. Met vriendelijke groet, en
Bijlage	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - (76.9 KB)
Bijlage	

Toelichting	
Bijlage	

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Oranjeplein 1
2641 EZ Pijnacker

4 december 2023

Onderwerp: Reactie op ontwerp ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Beste gemeente,

Recent zijn wij in Tolhek [REDACTED] komen wonen. Via de brief die u ons stuurde op 16 oktober horen wij, voor het eerst, dat de gemeente van plan is een hondenpension te vestigen in de Oude Polder op zo'n 200 meter van ons huis.

Wij willen ons uitspreken tegen de komst van het hondenpension omdat we vrezen voor geluidsoverlast en veel extra verkeer in de straat. Wij hebben er niet voor gekozen om dicht in de buurt van zo'n bedrijf te gaan wonen en dat willen we graag zo houden.

Bij de documenten rondom het bestemmingsplan zit een onderzoek over geluidsoverlast. Dit geeft aan dat geluidsoverlast binnen in de woningen het wettelijke maximum niet overschrijdt maar dit kijkt, naar onze mening, te klinisch naar de situatie. Onze gevel houdt inderdaad geluid van buiten goed tegen maar alleen als we alle ramen altijd dichthouden wat voor een woonhuis onprettig is. Bovendien willen we ook graag rustig in onze tuin kunnen zitten. We wonen tegenover een aantal scholen die, doordeweeks, redelijk wat lawaai en drukte geven. Bovendien is er de N470 die zorgt voor een constant achtergrondgeluid. Toch kunnen we hier mee leven omdat de wijk buiten schooltijden en vooral in het weekend prettig rustig is. Dit willen wij graag zo houden en juist dat vrezen wij te verliezen met de komst van het hondenpension.

Daarnaast wordt aangegeven dat er ongeveer 120 meer verkeersbewegingen per etmaal verwacht worden. Wij hebben in de documentatie niet kunnen ontdekken hoe dit verdeeld over de dag zal zijn. Omdat het gaat om een hondenpension met dagopvang verwachten de grootste verkeersdrukte gaat overlappen met de haal- en brengtijden van de scholen en kinderopvangen in de Gantellaan. Het is dan al erg druk in onze straat en nog verkeer zouden wij erg hinderlijk vinden vanwege het geluid, de veiligheid van voetgangers en fietsers (waaronder veel kinderen) en omdat het voor ons als bewoners lastiger maakt de wijk in en uit te komen met de auto rondom die tijden.

Met deze brief willen we ons dan ook uitspreken tegen de komst van een hondenpension in de Oude Polder. Dit hondenpension dient geen directe functie voor de wijk en levert slechts overlast op. We begrijpen dat de huidige locatie van het pension onhoudbaar is maar de oplossing is niet om dan maar een andere groep bewoners met overlast op te zadelen.

In Bijlage 10 van het bestemmingsplan, Nota van beantwoording van inspraak- en vooroverlegreacties lezen wij van omwonenden eigenlijk uitsluitend negatieve reacties en precies de zorgen hebben die bij ons ook leven. Het komt ons over alsof deze zorgen weggewuifd worden met slechts een beroep

op wettelijke kaders. Rondom de kwaliteit van wonen hopen wij dat we meer van de gemeente mogen verwachten dan het absolute minimum.

Met vriendelijke groet,

 en 

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@[REDACTED]>
Date: Tue, 5 Dec 2023 10:04:01 +0100
To: "Info" <[REDACTED]@[REDACTED]>
Subject: Zienswijze [REDACTED] tegen ontwerp bestemmingsplan
Dierenpension Oude Polder
Attachments: Gestuurd Zienswijze Dierenpension.pdf

Zie bijlage voor mijn zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Oude Polder

Naam en adres indiener:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen, tenzij u de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Dierenpension Oude Polder

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Oranjeplein 1
2641EZ Pijnacker (per mail verzonden)

@

Pijnacker, 5 december 2023

BETREFT: Zienswijze tegen Ontwerp Bestemmingsplan Dierenpension Oude Polder NL.IMRO.1926.bp000200130-3001

Geachte heer, mevrouw,

In de Telstar van 25 oktober 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Oude Polder Dierenpension bekendgemaakt. Hierbij maak ik, mede namens mijn ongeruste huisgenoten, mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan Dierenpension Oude Polder. De voorgenomen plaatsing van een dierenpension met blaffende honden en hondenschool schuin tegenover onze woning - waar wordt gewoond, gewerkt, geslapen en gestudeerd - zijn een ernstige bedreiging van het woongenot.

Het plan tast het woongenot ernstig aan en zal invloed hebben op de woningwaarde. De woningen aan de Duikersloot liggen het dichtst bij de meest belastende delen van het plangebied. Dit plan heeft grote nadelige gevolgen voor mij als directe stakeholder. Het plan is **in strijd met een goede ruimtelijke ordening**. Uitvoering van dit plan zal zorgen voor een **grote mate van geluidsoverlast, grotere verkeersdruk, minder parkeerruimte, verminderd uitzicht, stankoverlast en verminderde privacy**. Ik ben het dan ook niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Oude Polder.

ZIENSWIJZE

Het is onjuist om de huidige bestemming 'Recreatie - Natuurgebied' en 'Water' te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken voor de opvang van honden. Het is onjuist om daarbij de vestiging van één specifiek bedrijf te faciliteren ten koste van het woongenot van vele schoolkinderen en gezinnen in Tolhek en Klapwijk. Dit ontwerpbestemmingsplan is verder ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder in Pijnacker en dient daarom ingetrokken of verworpen te worden. De ongeschiktheid blijkt vooral uit het ontbreken van onvoldoende motivatie en definitie van de behoefte aan een dergelijk pension, alsmede tekortkomingen aan de voorwaarden, zoals gepresenteerd in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Deze komen vooral naar voren met betrekking tot stikstof, ruimtelijke inpassing, de definitie van de geluidsrisico's en ontbreken van geluidsmaatregelen. De regels rondom geluid, stikstof, ammoniak, stankcirkels en waterkwaliteit zijn niet meegenomen of worden onterecht als niet relevant terzijde geschoven, ondanks de recente uitspraken van de Raad van State.

Aandacht wordt evenmin besteed aan het effect op en corrigerende maatregelen ten aanzien van de te verwachte verdere verkeerstoename in de woonwijken.

De gemeente heeft verzuimd te handhaven op de huidige locatie en heeft de mogelijkheden beperkt om een beter geschikte locatie in een buitengebied te vinden.

MOTIVATIE

Ik vrees voor ernstige geluidsoverlast en zie geen enkele maatregel

Het plan zorgt door de komst van een hondenpension en hondenschool voor geluidsoverlast. Daarnaast zal er een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen, wat ook geluidsoverlast tot gevolg kan hebben. Uit het akoestisch onderzoek van Peutz zou blijken dat er geen sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen binnen het activiteitenbesluit. Het onderzoek is echter niet goed uitgevoerd en betaald door de eigenaar van het dierenpension. Dat laadt de schijn van belangenverstrengeling op zich.

Bovendien staan er een aantal feitelijke onjuistheden in het onderzoek van Peutz en zijn andere onderdelen gebaseerd op aannames. Er wordt uitgegaan van een maximaal aantal honden 54 honden in het pension en 44 in het dagverblijf. Vervolgens wordt er uitgegaan van een blok van 80 minuten voor 10 honden voor de hondenschool en een blok van 40 minuten voor 15 honden. In totaal dus 25 honden. De eigenaar zal de honden bij het blaffen corrigeren. Wat houdt dat ten tijde van de training in voor de andere honden? Waar verblijven die en wie corrigeert hen? En wie biedt garanties dat de eigenaar de capaciteiten bezit om dergelijk grote aantallen honden te corrigeren?

Bovendien zijn deze maxima niet terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan. Wat gebeurt er als er sprake is van een overschrijding van dit aantal honden (bijvoorbeeld een dubbel aantal)? Of als de hondenschool wordt uitgebreid? Het ontwerp biedt te weinig kaders en het akoestisch onderzoek gaat niet uit van grenswaarden van wat maximaal zou kunnen worden toegestaan, zodat dit kan worden opgenomen in de planregels. Daarnaast is ook niet het volledige terrein meegenomen als eventueel gevoelig voor geluidsoverlast. De bedrijfswoning en het omliggende terrein daarbij en de groenstrook voor de woning heeft kennelijk een geluidswaarde van 0. Het dichtstbijzijnde deel van het perceel met de bestemming 'groen' ligt op zo'n 40-50 meter van nr 105. Over welke groene strook heeft Peutz het en hoe ver ligt die groene strook van de gevoelige gevels?

Kennelijk heeft deze groene strook ook een dubbele functie: voor de hondenschool/ het hondenpension en voor het publieke domein. Het is aannemelijk dat honden vaker aanslaan als zij worden geconfronteerd met andere, ongetrainde honden. En dat geldt eveneens voor luidruchtige vrachtwagens en motoren op de N470, katten, ganzen, vliegtuigen, paarden en schoolkinderen. Hoewel de grond nu eigendom blijft van de gemeente, zouden de maximale mogelijkheden, zeker ook met het oog op de toekomst, moeten worden beperkt.

Ook is uitgegaan van een beperkt aantal meetpunten in het akoestisch onderzoek. Zie daarvoor ook afbeelding hieronder. Mijn huis is nr 17 op de kaart. Echter een deugdelijke agenda ontbreekt in de stukken.

De meetpunten zijn beperkt tot de rode vlakken en punten. Deze vlakken zijn echter niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan of in de verbeelding. In het huidige plan zou de bestemming 'groen' gebruikt kunnen worden voor de hondenschool of voor het uitlaten van een groot aantal honden tegelijk. Ook zouden er hekwerken kunnen worden gerealiseerd voor een loslooptgebied voor de honden. Er dient een bepaling te worden opgenomen die ervoor zorgt dat dit kan worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor het terrein rondom de bedrijfswoning. Dat terrein heeft ook de bestemming 'dierenpension' en niet is uitgesloten dat ook daar honden kunnen worden gehouden. In het akoestisch onderzoek dient ook dit te worden onderzocht of er moet worden gekeken op welke wijze er waarborgen kunnen worden opgenomen om extra overlast te voorkomen.



Een van de belangrijkste punten uit het akoestisch onderzoek is de foutieve beoordeling van de gemiddelde blaftijd. Peutz stelt dat het uitgangspunt is dat iedere hond maximaal 1 minuut per uur blaft, ofwel een blaftijd van 1,66% en bij de hondenschool zou dat zelfs slecht 0,5 minuut per uur zijn, ofwel slecht 0,83% van de tijd. Het meta-onderzoek waar Peutz even laten aan refereert, spreekt van 5% overdag en 2,5% in de nacht. Waarom Peutz dermate afwijkt, blijkt niet uit de onderbouwing. Bij de hondenschool wordt dit aangenomen, maar niet gemotiveerd. Vervolgens wordt dit wel gebruikt voor de berekening van het langtijdsgemiddelde. Het sluit ook niet aan bij de jurisprudentie, ik verwijs graag naar enkele uitspraken op basis van juridisch onderzoek:

- ECLI:NL:RVS:2019:3908: hier gaat het om een blaftijd van 5% ofwel 3 minuten per uur. Een detail is dat hier ook een onderzoek wordt aangehaald waarbij Peutz juist een tegenargument geeft om niet aan te nemen dat er sprake is van 2,5%, maar van 5%. De stelling zou onvoldoende zijn onderbouwd. Waarom zou in dit geval 0,83 – 1,66% wel kunnen worden aangenomen? Het ging daar ook om een stelling dat er minder sprake zou zijn van geluidsoverlast doordat er sprake is van een hondenpension met toezicht. Wij zien niet in waarom dit anders zou zijn voor Oude Polder – Dierenpension.
- ECLI:NL:RVS:2016:2983: blaftijd van 5%.
- ECLI:NL:RVS:2003:AF9830: blaftijd van 5% in de dag- en avondperiode en 2,5% in de nachtperiode.
- ECLI:NL:RVS:2022:2607: blaftijd van 5%.
- ECLI:NL:RBROE:2007:BB8806: Peutz stelt hier gemiddeld 3% in dag, avond- en nachturen.

De correctie die Peutz toepast bij de hondenschool is dan ook incorrect en gaat in tegen de eigen eerdere waarnemingen en jurisprudentie. Honden onder toezicht blaffen niet per se minder. Datzelfde kan dus ook worden gesteld over honden die getraind worden. De honden luisteren ook niet vanaf het eerste moment, zodat er lange periode zullen zijn dat de honden niet of nauwelijks gecorrigeerd zullen worden. Daarnaast zullen de honden indien zij buiten zijn ook veel prikkels ervaren van de omgeving. Juist omdat het plangebied dicht op woningen, scholen, bedrijvigheid en een weg ligt. Uit de jurisprudentie en onderzoek blijkt dat honden ook meer aanslaan als zij meer geconfronteerd worden met prikkels.

Een ander vreemd detail is dat er voor de woningen aan de Duikersloot voor nr.103 lagere meetwaarden zijn gehanteerd dan voor 105 t/109, de verder gelegen woningen. In de avond levert dit voor de langtijdgemiddelde een verschil op van 2- 3 dB. Voor het maximale geluidsniveau komt de waarde voor 103 wel weer hoger uit. Hieruit blijkt dat gegevens foutief zijn ingevoerd en/of berekend.

Daarnaast wordt gesteld dat het geluid van blaffende honden die binnen verblijven verwaarloosbaar is. Een stelling die niet losgezien kan worden van het soort gebouw. Dat zou in ieder geval moeten worden onderzocht op basis van de bouwplannen. Te meer omdat uit de jurisprudentie blijkt dat er ook een behoorlijke blaffrequentie is in de nachturen. Er zijn in ieder geval in het plan geen waarborgen getroffen omtrent een minimale geluidsisolatie eis aan de gebouwen waar de honden verblijven.

De meetwaarden liggen net binnen de normwaarden uit het activiteitenbesluit, zodat extra voorzichtig moet worden omgegaan met deze situatie. Een hogere blaftijd kan veel invloed hebben op het langtijdsgemiddelde. Daarnaast zijn er geen duidelijke kaders met betrekking tot waar wel of geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Ook de overlast van verkeer is bepaald aan de hand van eventueel geplande ontsluitingsroutes. De wijze waarop deze route loopt is niet verankerd in het ontwerp bestemmingsplan, zodat ook deze meting niet betrouwbaar is. Er kan uiteindelijk gekozen

worden voor een andere variant waarbij de ontsluitingsroute vlak langs de bedrijfswoning en het water loopt. In dat geval zijn de effecten van aanrijdend verkeer veel groter.

Er is ook geen rekening gehouden met de eventuele versterkende werking van de geluidsoverlast van de N470. De geluidsoverlast van deze locaties zullen elkaar versterken, doordat de locaties zo dicht op elkaar liggen. De maximale geluidsoverlast van de N470 wordt ook al vaak overschreden. Hierdoor moet extra voorzichtig omgegaan worden op en rondom deze locatie. Aanwonenden hebben al genoeg te verduren. Dan is er in plaats van een groenplan voor het overige deel van het plangebied ook bedacht dat er een tennispark moet komen. Ook dat zal leiden tot meer geluidsoverlast en verkeersdruk. Dit kan, zeker ook met de afleiding van de tennisballen voor honden, geen positief effect hebben op de geluidsoverlast. De plannen die de gemeente heeft, passen niet goed bij elkaar. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het geluidsonderzoek dient over te worden gedaan op basis van een definitief plan en er dient rekening te worden gehouden met de juiste blaf tijd van 5%. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt.

Daarnaast is aanpassing van het plan noodzakelijk. Wij vragen u een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen voor het plaatsen van een geluidsscherm in de richting van de woonwijken. Op de huidige locatie van het hondenpension werd die aanpassing – met een hoogte van 4 meter - ook noodzakelijk geacht. Mocht dit niet mogelijk zijn of in strijd zijn met uw beleidsregels omtrent het groenbehoud, is het plan op deze locatie niet uitvoerbaar of moeten de activiteiten worden beperkt. Daarnaast vragen wij u te kijken dat alles wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan, zodat dit aansluit bij het geluidsonderzoek en de toelichting. Dat betekent dat er beperkingen dienen te worden opgenomen tot wat maximaal mogelijk is.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is onvoldoende gemotiveerd. Geen onderzoek is gedaan naar de huidige verkeersdruk op de toekomstige ontsluitingswegen, terwijl er een geschat aantal vpe van 122,6 vpe bij komt. Dit zal ook op piekmomenten komen en niet gelijkelijk verspreid worden over de dag. Dat zal in de praktijk vaak samenvallen met het brengen en ophalen van kinderen op de nabijgelegen scholen in de buurt. Hierdoor wordt het te druk in straten die bestemd zijn voor bewonersverkeer. Het aantal geplande parkeerplekken binnen het plan doet vermoeden dat er veel gebruik zal worden gemaakt van de auto. De extra verkeersdruk kunnen de wegen niet aan. Er moet beter onderzoek gedaan worden naar de effecten op het verkeer.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de parkeerdruk Voor wat betreft de parkeerruimte is onduidelijk of het plan in voldoende mate voorziet in parkeerruimte op eigen terrein. In uw toelichting geeft u zelf aan dat het onduidelijk is wat de omvang gaat worden van het bedrijf. Daar kunt u overigens middels de planregels wel invulling aan geven. In ieder geval staat in uw planregels dat er 3000m² aan kantoorruimte mogelijk is. Daarnaast zijn er nog tal van andere bebouwingen mogelijk. U gaat uit van 2000m², maar alleen de bouwvlakken komen, als we uitgaan van 1 bouwlaag, uit op totaal 2200m². In dat geval zouden we uitkomen op minimaal 27 benodigde parkeerplekken. Aangezien uw planregels duidelijk meer vierkante meters aan bedrijf toelaten, moet gekeken worden of die invulling ook kan worden opgevangen. Met voldoende parkeerplaatsen. Het onderzoek van uw gemeente dient daarbij niet te worden gelimiteerd tot 2000m². Uw gemeente dient ook rekening te houden met een worst-case scenario. Bovendien gaat uw gemeente uit van 1,1 parkeerplek per 100m². Dat is ruimschoots te laag.

U gaat van een bedrijf dat zowel arbeid- als bezoekersextensief is. Dat is bij een hondenpension met hondenschool en dagopvang niet het geval. Het is juist bezoekersintensief en dan voornamelijk op piekmomenten, zodat er een grotere behoefte is aan parkeergelegenheid. Op basis van de nota parkeernormen is hier eerder sprake van een kantoor met baliefunctie. De bezoekers die zich melden voor het ophalen van hun hond, zullen zich ergens moeten melden. Bovendien neemt u ook zelf kantoorruimte op in uw ontwerp bestemmingsplan. In dat geval zou de norm 2,85 plaatsen per 100m² zijn. Op zijn minst is hier sprake van een bedrijfsverzamelgebouw, zodat er een norm moet worden gehanteerd van 1,85 plaatsen per 100m². Dan sluit overigens ook beter aan gelet op het aantal honden dat er verblijft. Volgens het akoestische onderzoek zijn dit er 98. Waarvan bijna de helft betrekking heeft op dagopvang. Een parkeernorm van 1,85 tot 2,85 parkeerplaatsen per 100m² sluit daar beter bij aan. Daarnaast is het in de buurt slecht gesteld met de parkeermogelijkheden. De vrees bestaat dat auto's her en der buiten de vakken worden geplaatst in verband met halen en brengen, zoals nu ook al regelmatig gebeurt rond schooltijden. Gedeeltelijk is dit veroorzaakt door de komst van scholen. Extra parkeerdruk kan de buurt niet aan, zodat het parkeren niet in de open ruimte mag worden opgevangen.

Verlies van vrij uitzicht Na uitvoering van het plan hebben wij vanuit de woonkamer, werk- & slaapkamer en zolder direct zicht op een hondenpension. Dat zal eruit komen te zien als een aantal barakken. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door de bouwvlakken verder naar het zuiden te plaatsen of door de gebouwen op een andere wijze te draaien zodat het achtergelegen groen beter in het zicht blijft.

Er is te weinig onderzoek gedaan naar verontreiniging

Er is een verkennend bodemonderzoek gepresenteerd dat dateert uit 2014. Dit onderzoek is bijna 10 jaar oud. Vervolgens is er na die tijd nog een grondopslag op dit perceel gehuisvest, waarbij grote hoeveelheden grond zijn aangevoerd. In het plan is niet aangegeven of tussentijds de kwaliteit van de grond is bewaakt. Zonder nieuw onderzoek valt niet uit te sluiten dat de bodem inmiddels ongeschikt is.

Ontbrekend/onvoldoende onderzoek naar de stikstofdepositie en waterkwaliteit

Er ontbreekt een stikstofberekening (AERIUS), terwijl niet kan worden uitgesloten dat ook op deze afstand de uitstoot significante gevolgen kan hebben. Het gaat immers om een nieuwe activiteit in het buitengebied die veel extra stikstof en ammoniak zal uitstoten. Het plan (Ecologische risico-inspectie, VanderHelm Milieubeheer BV, juni 2018) is inmiddels 6 jaar oud en gaat voorbij aan het feit dat het plangebied op relatief korte afstand van meerdere Natura2000

gebieden ligt, waaronder Westbroekpark en Meijendel, zodat een stikstof berekening vereist is. Ook hier zijn meerdere uitspraken van de Raad van State relevant.

De inschatting van VanderHelm is gemaakt zonder dat er tijdens het opstellen van het inspectierapport enige referentie gemaakt is omtrent het aantal dieren dat gehuisvest zal worden, noch over het afvoersysteem van de uitwerpselen en uitstoot. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke aantallen honden aangegeven noch over limieten daarvan. Ook wordt niet ingegaan op de omvang en functie van de geplande dierenbegraafplaats en de adviezen omtrent gas diffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe wordt gewaarborgd dat zich geen verontreiniging verspreidt via oppervlaktewater of grondwater.

De toelichting en bijlagen komen niet voldoende terug in de planregels/verbeelding

Zo staat niet goed aangegeven wat mogelijk is op de bestemming groen. Niet uitgesloten is dat hier honden kunnen worden uitgelaten. Om hoeveel honden tegelijk kan dit dan gaan en tot waar is dit mogelijk. Ook in het geluidsonderzoek is dit niet duidelijk weergegeven. Ligt het plan dan nog wel op voldoende afstand (100 meter) van de Duikersloot?

Rondom de bedrijfswoning is ook geen beperking opgenomen tot de mogelijkheden. Niet is uitgesloten dat ook deze grond gebruik zal worden als onderdeel van het pension. Denk daarbij aan vergunningsvrije gebouwen of gebouwen tot 3 meter hoogte die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan. Ook is er bijvoorbeeld geen maximum oppervlakte opgenomen voor het pension zelf, maar is wel de optie opgehouden voor luifels met een hoogte van 8 meter. In het plan is nu alleen een beperking opgenomen voor kantoorruimtes. Dat zou betekenen dat de percelen volgebouwd kunnen worden met dierenverblijven.

Er is ook geen maximum opgenomen voor het aantal dieren. Bij het akoestische onderzoek is rekening gehouden met een onderbreking tussen 2 van de gebouwen voor een ontsluitingsroute. Daar is in de verbeelding geen rekening mee gehouden. Dat geldt overigens voor de volledige ontsluitingsroute.

De behoefte aan een dierenpension is onvoldoende onderbouwd

Uit het onderzoek blijkt niet waarom er in maatschappelijk of economisch opzicht behoefte is aan een dierenpension. De gemeente geeft enkel aan dat er op de huidige locatie ook behoefte is aan een dierenpension. Niet wordt nader onderzocht waar de huidige bezoekers vandaan komen. Komen zij uit Pijnacker of bijvoorbeeld uit Delft of Nootdorp? Is dat laatste het geval, zou een locatie meer richting die plaatsen meer voor de hand liggen. De verspreiding van bestaande Dierenpensions zijn ook wijder verspreid en liggen vaak op grotere afstand van woonwijken. Blijven bestaande bezoekers gebruik maken van het nieuwe dierenpension als dit op een andere locatie wordt gevestigd of heeft het pension juist succes door de huidige locatie? Bijvoorbeeld omdat dit op de route naar huis ligt. Het is niet gemakkelijk om van West naar Oost Pijnacker te rijden in de spits. De behoefte op de nieuwe locatie is in ieder geval onvoldoende onderzocht. Dit is ook conform art. 3.1.6 lid 2 Bro en de 'overzichtsuitspraak' niet voldoende actueel, concreet en cijfermatig onderbouwd. Terwijl dat in dit geval toch verder kan worden geconcretiseerd.

Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de omgevingsvisie en beleidsplan 'Natuur op de kaart'

Beargumenteerd wordt dat de verplaatsing bijdraagt aan het verbeteren van de leefomgeving. Dat baseert de gemeente op het feit dat geluidsoverlast op de huidige locatie wordt weggenomen. Op de nieuwe locatie zou sprake zijn van voldoende afstand op de bestaande woningen. Zo zou geluidsoverlast kunnen worden voorkomen, omdat er meer dan 100 meter afstand zit tussen de woningen en het pension. Het gebied rondom de bedrijfswoning ligt binnen 100 meter en georiënteerd op de Duikersloot.

Op die delen van de grond zijn geen restricties opgenomen met betrekking tot bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast is geluid niet de enige valkuil voor de woon- en leefomgeving. De huidige locatie ligt binnen de duurzame glastuinbouwgebieden, in het buitengebied, aan een weg die meer ruimte biedt voor verkeer. Op de nieuw planlocatie is dit niet het geval. En hoe zit het met de kwaliteit van de leefomgeving nabij een dierenpension waar mogelijk ook agressieve honden komen te zitten. Hoeveel omwonenden willen nog gebruik maken van het groene terrein voor het pension? Ook met betrekking tot onderscheidend groen wordt niet voldaan aan de omgevingsvisie. Het groene landschap is niet onderscheidend. Geen richtlijnen zijn opgenomen voor de inrichting van dit perceel. Ook zijn geen voorschriften opgenomen met betrekking tot beplanting. Ook zijn nutsvoorzieningen mogelijk en is bebouwing tot 2 meter hoogte toegestaan. In theorie kan dan ook het hele perceel worden voorzien van zonnepanelen. Dat er een looproute kan worden gecreëerd die aansluit op de Groenzoom, zou een mogelijkheid zijn. De uitvoering laat dit echter niet terugzien.

Waarom wordt de bedrijfswoning dan niet verder op het perceel gerealiseerd, nog achter de ontsluitingsweg aan de Zuid-Oost zijde van het perceel? Daar is voldoende ruimte voor de geplande bedrijfswoning. Daardoor kan meer groen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel en kan die zijde ook beter worden beschermt met groen en een geluidswal richting de woningen.

Nog mooier zou het zijn als het perceel daadwerkelijk aansluit op de Groenzoom. Een stukje Groenzoom met bijvoorbeeld een buurttuin, wadi en/of blотвоeten-struinpad aan de overzijde van de N470 met een looproute de Groenzoom in. Dat maakt het meer uitnodigend dan het gebel van bijna 100 honden, zo dicht op rustig natuurgebied met bijzondere vogels. Bovenstaand geldt ook voor het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. Met de toevoeging dat natuur gestimuleerd moet worden. Een bestemming 'groen' of 'tuin' geeft geen garantie dat hiermee de natuur wordt gestimuleerd. Laat staan dat er sprake zal zijn van een 'rijke natuur'. Ook de biodiversiteit zal door de aanwezigheid van honden niet worden bevorderd. Onvoldoende is gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de omgevingsvisie en het beleidsplan 'Natuur op de kaart'. Waar het gaat om het beleid omtrent natuur en onderscheidend groen is het plan notabene in strijd met uw eigen beleid.

De gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. De tot heden onderzochte locaties liggen alleen in ongeschikte gebieden. Dit komt omdat hier sprake is van duurzame glastuinbouwgebieden. De locatie

Hoogseweg 12 ligt op de rand van dit gebied. Op deze locatie is nu geen sprake van glastuinbouw. De locatie lijkt hier ook minder geschikt voor door de omvang van het perceel. Een nieuw glastuinbouwbedrijf is dan uitgesloten. Bovendien is de concentratie van glastuinbouw in dit gebied het laagst. Op een steenworp afstand ligt ook al een rijvereniging en ponyclub in hetzelfde gebied. De ontsluitingswegen zijn er ruimschoots aanwezig waardoor het aanrijden gemakkelijker is en de locatie is verder gelegen van gevoelige percelen. Bovendien ligt de locatie Oude Polder nabij opstijgpunt ook binnen het bestemmingsplan 'Agrarische tuinbouwbestemmingen', net zoals alle overige locaties.

Andere locaties die beter in aanmerking komen:

- Het bestaande pension 'Roma' aan de Noordweg wil zijn capaciteit verminderen. Dat betekent dat op deze locatie meer ruimte beschikbaar komt. De ligging is ook minder gevoelig voor geluidsoverlast.
- Bestaande locatie aan de Kleihoogt, waar de exploitatie is gestopt. Hoewel dit buiten de gemeente valt betreft dit een geschikte locatie. Het is gemakkelijk bereikbaar, niet te dicht op rustige woonwijken en op slechts 2 kilometer van de beoogde locatie van die plan.
- Verder is er ruimte voor nieuwbouw in het buitengebied tussen Nootdorp en Pijnacker, aan de Noordweg of Nieuwkoopseweg.
- Bij de al bestaande hondenschool naast de Pijnackerse ijsbaan achter aan de Sportlaan. Ook deze locatie is minder gevoelig voor geluidsoverlast en ligt beter in het midden tussen Nootdorp en Pijnacker.

Ik ben bereid om mee te denken over een andere oplossing

Wij zijn bereid na te denken om af te zien van verdere stappen als u in de planregels opneemt dat er geen nachtverblijf wordt gerealiseerd, waardoor er geen bedrijfswoning noodzakelijk is op het perceel. Daarnaast kunnen op de locatie van de bedrijfswoning dan goede geluidswerende maatregelen hiervoor in de plaats komen.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt en zorgt voor een optimale inrichting, duidelijke kaders, (bron-)maatregelen en inpassing. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan niet vast te stellen

Met klem vraag ik u dit bestemmingsplan niet vast te stellen. In ieder geval vraag ik u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

ure op de hoogte houdt.



Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 05-12-2023 12:37:37

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Goedemiddag, Mijn zienswijze gelieve u in het bijgevoegde PDF-bestand aan te treffen. Mvg/
Bijlage	Zienswijze Ontw bestpln Dierenpension (316.9 KB)
Bijlage	

Toelichting

Bijlage

Gemeenteraad Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Pijnacker, 4 december 2023

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan
NL.IMRO.1926.bp000200130-3001, Dierenpension Oude Polder

Geachte Dames en Heren van de Gemeenteraad Pijnacker-Nootdorp,

Door middel van dit schrijven bied ik u mijn zienswijze aan met betrekking tot opgemeld Ontwerp-Bestemmingsplan.

Zienswijze:

Ik zie geen aanleiding om de huidige bestemming 'Natuur, recreatie & Water' 'zodanig te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken voor een dierenpension.

Er is in de Oude Polder al veel veranderd, men denke aan de hoogspanningsmasten en de Rondweg (met alle geluid van dien), waardoor de huizenprijzen minder snel zijn gestegen dan elders in de gemeente.

Eerder al werd door de gemeente gedacht aan het vestigen van het Zuid-Hollands Busmuseum. Dit is gelukkig niet doorgezet.

Thans wordt hemel en aarde bewogen voor het faciliteren van de vestiging van één specifiek bedrijf en voorbij te gaan aan mogelijkheden elders in de gemeente

Pijnacker-Nootdorp, of in de omgeving, om een dergelijke capaciteit te huisvesten.

Dit ontwerp-bestemmingsplan is verder ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder in Pijnacker en dient daarom ingetrokken of verworpen te worden.

De ongeschiktheid blijkt vooral uit het ontbreken van onvoldoende motivatie en definitie van de behoefte aan een dergelijk pension, alsmede tekortkomingen aan de voorwaarden, zoals gepresenteerd in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan.

Deze komen vooral naar voren met betrekking tot ruimtelijke inpassing en definitie van de geluidsrisico's. Aandacht wordt evenmin besteed aan het effect op en corrigerende maatregelen ten aanzien van de te verwachte verdere verkeerstoename in de woonwijken. De verkeersoverlast is thans reeds niet acceptabel (halen en brengen van schoolkinderen door hun ouders). De gemeentelijke overheid (de gemeente) heeft onterecht een leveringsverplichting op zich genomen en de mogelijkheden beperkt om een beter geschikte locatie in een buitengebied te vinden.

Argumenten:

1. ALGEMEEN

De gemeente heeft het initiatief genomen om te zoeken naar een locatie met significante uitbreiding van de capaciteit voor hondenopvang. Deze inspanning is echter -wederom op initiatief van de gemeente- veranderd in het beschikbaar stellen van een andere locatie en hiermede is een inspanning veranderd in een verplichting. Er is niet gezocht in alle beschikbare mogelijkheden in de gemeente, maar heeft de gemeente zich beperkt tot

zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere, wellicht beter geschikte, locaties zijn daardoor niet in aanmerking genomen, zoals die waar de exploitatie wordt beëindigd of locaties waar eerder een begin werd gemaakt met het opzetten van een pension maar waar dit traject werd afgebroken.

Door de mogelijkheden verder te beperken, is de onderhavige bestemmingswijziging noodzakelijk geworden. Een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel is op ondubbelzinnige wijze afgewezen door Provinciale Staten (ref. PZH-2021-766323663/DOS-2021-0000128). Die afwijzing is mede bepaald door de ruimtelijke overwegingen voor de bedoelde locatie.

In deze tweede bestemmingswijziging wordt vooral veel aandacht besteed aan landschappelijke aspecten en milieutechnische aspecten, anders dan geluidsrisico's. De vestiging van een groot hondenpension (met vrijwel verdubbeling van de capaciteit van het huidige pension) met daarop een bedrijfswoning, als ook de aanliggende vestiging van een groenstrook voor het algemene publiek betekent dat het plangebied in feite onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Voor bestaande pensions geldt in bepaalde gevallen dat hondenopvang in het weekeinde beperkt of uitgesloten wordt. Dit aspect, van belang voor geluids- en verkeersdruk, wordt niet besproken in de toelichting, wat een gemis is voor de beoordeling van het bestemmingsplan.

2. MOTIVATIE

Een motivatie ontbreekt waarom de gemeente zich inspant voor de vestiging van het pension en de positie die de gemeente daarin heeft genomen. In algemene zin zou een dergelijke vestiging onderwerp zijn van algemene economische ontwikkelingen, met alleen controle van de gemeente hierop. In de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 Verbonden met elkaar, wordt een aantal ontwikkelingslijnen aangegeven, die alle niet-specifiek zijn voor dit ontwerp bestemmingsplan.

Eveneens ontbreekt een motivatie voor de behoefte aan en de grootte van een hondenpension. Een inventarisatie van de bestaande pensions en capaciteit daarvan is allereerst gewenst, met een onderzoek naar de herkomst van de klanten, omdat de pensions in de gemeente ook een regionale functie hebben. Een aanvullende beschrijving waarom en hoe groot een eventueel pension zou moeten zijn is daarom elementair. Aandachtspunten daarin moeten betrekking hebben op de verwachte ontwikkelingen op voor de komende decennia op het gebied van demografische samenstelling van een eventuele bevolkingsgroei, economische verwachtingen en maatschappelijk-sociale ontwikkelingen.

In het plan wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei van de gemeente zonder verder inzicht in waar die gehuisvest wordt, noch of daar een verschuiving in maatschappelijk en cultureel opzicht te verwachten is.

Eveneens ontbreekt een onderbouwing waarom dit pension in economisch opzicht belangrijk is of kan of moet worden. In dit opzicht is het opmerkelijk dat de capaciteitstoename indirect is opgevoerd in de geluidsberekening als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Een grens stellende onderbouwing of toelichting is niet aangegeven. Dit alles is in tegenspraak met de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

2. TEKORTKOMINGEN TOELICHTING

2.1 Landschapsinpassing

Gepresenteerd is dat herstellen van de karakteristieken van het landschap het voornaamste uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied is met versterking van de functie van het gebied ten opzichte van de omliggende wijken. Het plangebied is

echter een geïsoleerd deel van Pijnacker, begrensd door het stijgstation van de 380kV hoogspanning systeem, de N470, de wijk Tolhek en het tuinbouwgebied in de Oude Polder. Tussen het tuinbouw- en plangebied ligt een wetering met aanliggend het provinciale Oostlandpad voor (brom) fietsers en incidenteel autoverkeer. Integratie in het omringende landschap is dus uitgesloten, evenals versterking van het gebied t.o.v. omringende wijken en gebieden zoals de Groenzoom. De nieuwe bestemming is daarom eerder een blokkade dan een overgang tussen bebouwd en landelijk gebied. Bovendien is de grootte van het plangebied relatief klein, zodat op zichzelf niet kan worden gesproken over een ruimtelijke ontwikkeling in planologische betekenis. De nieuwe bestemming past verder niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit, noch is aandacht besteed aan de integrale inpassing. Een groenstrook is geprojecteerd als onderdeel van het plangebied, zonder dat de samenhang met het hondenpension duidelijk is, terwijl de toegevoegde waarde voor de aanliggende woonwijken beperkt is door de geïsoleerde ligging.

2.2 Positionering

Voor de locatie van het pension wordt aangevoerd dat klanten een pension dicht bij de stadskern verwachten. Dat is een universele wens om het gemak te dienen, maar in dit geval betreft het een zeer beperkt aantal klanten, terwijl de hondenpensions in de omgeving ook een regionale functie hebben.. Bovendien wordt verwacht -gezien het aantal parkeerplekken- dat het gros van de klanten met de auto zal komen, waarbij de route vooral over de al zo belaste Gantellaan zal voeren, die daar niet voor is bedoeld en het dus niet wenselijk maakt. De absolute afstand in meters tot de stadskern is daarboven verreweg ondergeschikt aan de bereikbaarheid in minuten.

2.3 Samenhang

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen het gebied voor het hondenpension en -aan de zijde van de Gantellaan- een groen uitloopgebied in combinatie met een buurttuin. Het uitloopgebied is blijkbaar zowel voor honden in het publieke domein, als ook voor de honden van het pension. De interactie tussen de bewoners van het hondenpension en gebruikers van de groenstrook is niet in de overwegingen meegenomen en effecten daarvan zijn niet meegewogen. Evenmin is aangegeven of in de hondenpopulatie onderscheid gemaakt wordt tussen agressieve en niet- of minder agressieve honden, of dat zulk onderscheid gemaakt moet worden, gezien de grote mogelijkheid die geboden wordt dat publiek dat niet bekend is met deze materie in de onmiddellijke nabijheid van de honden en omgekeerd.

2.4 Verkeer

Door het vestigen van een hondenpension in het bedoelde gebied zullen nieuwe, extra verkeersstromen ontstaan in het gebied rond de Gantellaan en rond de Duikersloot, straten die in aanleg alleen bedoeld zijn voor bewonersverkeer. In de loop der tijd zijn scholen en andere publieke functies gevestigd aan de Gantellaan en de Ru Parésingel, waardoor de verkeerslast is toegenomen in de Gantellaan en Duikersloot.. Bovendien zal het grootste deel van het verkeer voor het pension plaatsvinden in dezelfde tijdsperiodes als die voor de scholen aan de Gantellaan, omdat honden en kinderen worden gebracht aan begin en eind van de werkdag. Een analyse naar deze verkeersdrukte middels een verkeerstechnisch onderzoek ontbreekt.

2.5 Bodemonderzoek

In bijlage 3 van het plan is een verkennend bodemonderzoek uit maart 2014 gepresenteerd. Sinds die tijd is op het betreffende gebied een grondopslag gehuisvest, waarbij grote hoeveelheden grond aan en afgevoerd zijn. Dat grond kwaliteitsbewaking is uitgevoerd is niet aangegeven in het plan. De conclusie is dat een oordeel of dit gebied vanuit dit oogpunt geschikt is voor bestemmingswijziging niet gevormd kan worden.

2.6 Ecologische risico's

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van Natura2000 gebieden, zodat een stikstofberekening vereist is. In bijlage 6 van het plan (Ecologische risico-inspectie, VanderHelm Milieubeheer BV, juni 2018) wordt aangegeven dat geen sprake is van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Deze inschatting is gemaakt zonder dat er tijdens het opstellen van het inspectierapport enige referentie gemaakt is omtrent het aantal dieren dat gehuisvest zal worden, noch over het afvoersysteem van de uitwerpselen en uitstoot. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke aantallen honden aangegeven noch over limieten daarvan. Ook wordt niet ingegaan op de omvang en functie van de geplande dierenbegrafplaats en de adviezen omtrent gasdiffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe gewaarborgd wordt dat zich geen verontreiniging verspreid via oppervlaktewater of grondwater.

2.7 Geluid

In bijlage 7 van het plan is het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever, mei 2022, gepresenteerd als onafhankelijk onderzoek met betrekking tot geluidsriscico's voor de bedrijfswoning van het pension. Bijlage 9 presenteert Akoestisch onderzoek door bureau Peutz van 16 Maart 2022, Rapport opgesteld in opdracht van Hondenpension & Dierenschool Pijnacker (de beoogde uitbater van het nieuwe pension).

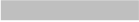
Een integraal onderzoek naar geluidsriscico's voor de omliggende wijken waar beide invloeden zijn opgenomen ontbreekt, terwijl dit toch een aspect van grote zorg betreft. Dit ontbreken staat in schril contrast tot de uitgebreidheid in de toelichting van de overige aspecten, zoals landschapsinpassing.

Geluidswerende of -beperkende maatregelen worden alleen genoemd voor de locatie van het bestaande pension aan de Overgawseweg. Voor de locatie Oude Polder ontbreekt dit aspect geheel. Dit staat verder in schril contrast tot het inpassen van hondenpensions in andere gemeentes in Nederland, waar geluidswering en -beperking als belangrijk wordt gezien.

Het onderzoek in bijlage 9 is niet onafhankelijk maar toch door de gemeente onverkort en zonder opmerkingen of toevoegingen opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, wat impliceert dat de gemeente het belang van de kans op geluidsoverschrijding niet onderkent. De berekening is beperkt tot het geluid wat de honden kunnen produceren en levert alleen een aanwijzing voor het regiem van huisvesting van de honden met betrekking tot de maximale tijdsduur dat ze buiten mogen zijn. De berekening is uitgevoerd op basis van een aantal aannamen en voorwaarden. Of die willekeurig zijn gekozen of aangegeven door [REDACTED] of een 3^{de} partij is niet vermeld.

Een aantal verdere opmerkingen bij dit rapport zijn relevant.

1. Een aanduiding ontbreekt van de nauwkeurigheid of gevoeligheid van de berekening. Dit betreft met name de gekozen aantallen, tijden buiten, gekozen "doelwit" huizen en ingrijpen van de "eigenaar" (van het pension) bij teveel geblaf.
2. Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen. Daarbij is er van uit gegaan dat honden die in de hokken zitten geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden waarbij geluid naar buiten ontsnapt, tenzij maatregelen voor geluidsisolatie of -adsorptie.
3. Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Geluidsintensiteit tijdens de verkeersspits (halen en brengen van honden, gecombineerd met de verkeersspits op de N470 is niet berekend.

- 
4. Waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd is niet duidelijk, terwijl dit toch fundamenteel is voor de gepresenteerde conclusie dat het geluidsniveau binnen de (gekozen) norm valt.
 5. Een onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is artificieel. Het is niet onaannemelijk dat -omdat het rapport is opgesteld in opdracht van het pension- sprake is van sturing tot het gewenste resultaat.
 6. In de berekening is verder geen rekening gehouden met de groenstrook en dat het publiek daar toegang toe heeft, d.w.z. in de onmiddellijke nabijheid van de honden in het pension, wat onmiskenbaar een interactie inhoudt.
 7. Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter nodig werd geacht.

Dit rapport acht ik daarom niet geschikt als basis voor het bestemmingsplan. De conclusie dat voldaan wordt aan de norm voor toelaatbare geluidsbelasting is onterecht, doordat de gekozen parameters op informele basis zijn aangenomen, waarbij het effect van willekeur en orkestratie te vermijden zou moeten zijn.

Ik vertrouw erop u met bovenstaande kwalitatief goede argumenten te hebben aangereikt die u ertoe zullen nopen tot heroverweging.



Gemeenteraad Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Pijnacker, 4 december 2023

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan
NL.IMRO.1926.bp000200130-3001, Dierenpension Oude Polder

Geachte Dames en Heren van de Gemeenteraad Pijnacker-Nootdorp,

Door middel van dit schrijven bied ik u mijn zienswijze aan met betrekking tot opgemeld Ontwerp-Bestemmingsplan.

Zienswijze:

Ik zie geen aanleiding om de huidige bestemming 'Natuur, recreatie & Water' 'zodanig te wijzigen om commerciële bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken voor een dierenpension.

Er is in de Oude Polder al veel veranderd, men denke aan de hoogspanningsmasten en de Rondweg (met alle geluid van dien), waardoor de huizenprijzen minder snel zijn gestegen dan elders in de gemeente.

Eerder al werd door de gemeente gedacht aan het vestigen van het Zuid-Hollands Busmuseum. Dit is gelukkig niet doorgezet.

Thans wordt hemel en aarde bewogen voor het faciliteren van de vestiging van één specifiek bedrijf en voorbij te gaan aan mogelijkheden elders in de gemeente Pijnacker-Nootdorp, of in de omgeving, om een dergelijke capaciteit te huisvesten.

Dit ontwerp-bestemmingsplan is verder ongeschikt als instrument voor de ontwikkeling van de Oude Polder in Pijnacker en dient daarom ingetrokken of verworpen te worden. De ongeschiktheid blijkt vooral uit het ontbreken van onvoldoende motivatie en definitie van de behoefte aan een dergelijk pension, alsmede tekortkomingen aan de voorwaarden, zoals gepresenteerd in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan.

Deze komen vooral naar voren met betrekking tot ruimtelijke inpassing en definitie van de geluidsrisico's. Aandacht wordt evenmin besteed aan het effect op en corrigerende maatregelen ten aanzien van de te verwachte verdere verkeerstoename in de woonwijken. De verkeersoverlast is thans reeds niet acceptabel (halen en brengen van schoolkinderen door hun ouders). De gemeentelijke overheid (de gemeente) heeft onterecht een leveringsverplichting op zich genomen en de mogelijkheden beperkt om een beter geschikte locatie in een buitengebied te vinden.

Argumenten:

1. ALGEMEEN

De gemeente heeft het initiatief genomen om te zoeken naar een locatie met significante uitbreiding van de capaciteit voor hondenopvang. Deze inspanning is echter -wederom op initiatief van de gemeente- veranderd in het beschikbaar stellen van een andere locatie en hiermede is een inspanning veranderd in een verplichting. Er is niet gezocht in alle beschikbare mogelijkheden in de gemeente, maar heeft de gemeente zich beperkt tot zoeken binnen het grondareaal in eigen bezit. Andere, wellicht beter geschikte, locaties zijn daardoor niet in aanmerking genomen, zoals die waar de exploitatie wordt beëindigd of locaties waar eerder een begin werd gemaakt met het opzetten van een pension maar waar dit traject werd afgebroken.

Door de mogelijkheden verder te beperken, is de onderhavige bestemmingswijziging noodzakelijk geworden. Een eerdere bestemmingswijziging met hetzelfde doel is op ondubbelzinnige wijze afgewezen door Provinciale Staten (ref. PZH-2021-766323663/DOS-2021-0000128). Die afwijzing is mede bepaald door de ruimtelijke overwegingen voor de bedoelde locatie.

In deze tweede bestemmingswijziging wordt vooral veel aandacht besteed aan landschappelijke aspecten en milieutechnische aspecten, anders dan geluidsrisico's. De vestiging van een groot hondenpension (met vrijwel verdubbeling van de capaciteit van het huidige pension) met daarop een bedrijfswoning, als ook de aanliggende vestiging van een groenstrook voor het algemene publiek betekent dat het plangebied in feite onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Voor bestaande pensions geldt in bepaalde gevallen dat hondenopvang in het weekeinde beperkt of uitgesloten wordt. Dit aspect, van belang voor geluids- en verkeersdruk, wordt niet besproken in de toelichting, wat een gemis is voor de beoordeling van het bestemmingsplan.

2. MOTIVATIE

Een motivatie ontbreekt waarom de gemeente zich inspant voor de vestiging van het pension en de positie die de gemeente daarin heeft genomen. In algemene zin zou een dergelijke vestiging onderwerp zijn van algemene economische ontwikkelingen, met alleen controle van de gemeente hierop. In de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 Verbonden met elkaar, wordt een aantal ontwikkelingslijnen aangegeven, die alle niet-specifiek zijn voor dit ontwerp bestemmingsplan.

Eveneens ontbreekt een motivatie voor de behoefte aan en de grootte van een hondenpension. Een inventarisatie van de bestaande pensions en capaciteit daarvan is allereerst gewenst, met een onderzoek naar de herkomst van de klanten, omdat de pensions in de gemeente ook een regionale functie hebben. Een aanvullende beschrijving waarom en hoe groot een eventueel pension zou moeten zijn is daarom elementair. Aandachtspunten daarin moeten betrekking hebben op de verwachte ontwikkelingen op voor de komende decennia op het gebied van demografische samenstelling van een eventuele bevolkingsgroei, economische verwachtingen en maatschappelijk-sociale ontwikkelingen.

In het plan wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei van de gemeente zonder verder inzicht in waar die gehuisvest wordt, noch of daar een verschuiving in maatschappelijk en cultureel opzicht te verwachten is.

Eveneens ontbreekt een onderbouwing waarom dit pension in economisch opzicht belangrijk is of kan of moet worden. In dit opzicht is het opmerkelijk dat de capaciteitstoename indirect is opgevoerd in de geluidsberekening als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Een grens stellende onderbouwing of toelichting is niet aangegeven. Dit alles is in tegenspraak met de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

2. TEKORTKOMINGEN TOELICHTING

2.1 Landschapsinpassing

Gepresenteerd is dat herstellen van de karakteristieken van het landschap het voornaamste uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied is met versterking van de functie van het gebied ten opzichte van de omliggende wijken. Het plangebied is echter een geïsoleerd deel van Pijnacker, begrensd door het stijgstation van de 380kV hoogspanning systeem, de N470, de wijk Tolhek en het tuinbouwgebied in de Oude Polder. Tussen het tuinbouw- en plangebied ligt een weterring met aanliggend het provinciale Oostlandpad voor (brom) fietsers en incidenteel autoverkeer. Integratie in

het omringende landschap is dus uitgesloten, evenals versterking van het gebied t.o.v. omringende wijken en gebieden zoals de Groenzoom. De nieuwe bestemming is daarom eerder een blokkade dan een overgang tussen bebouwd en landelijk gebied. Bovendien is de grootte van het plangebied relatief klein, zodat op zichzelf niet kan worden gesproken over een ruimtelijke ontwikkeling in planologische betekenis. De nieuwe bestemming past verder niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit, noch is aandacht besteed aan de integrale inpassing. Een groenstrook is geprojecteerd als onderdeel van het plangebied, zonder dat de samenhang met het hondenpension duidelijk is, terwijl de toegevoegde waarde voor de aanliggende woonwijken beperkt is door de geïsoleerde ligging.

2.2 Positionering

Voor de locatie van het pension wordt aangevoerd dat klanten een pension dicht bij de stadskern verwachten. Dat is een universele wens om het gemak te dienen, maar in dit geval betreft het een zeer beperkt aantal klanten, terwijl de hondenpensions in de omgeving ook een regionale functie hebben.. Bovendien wordt verwacht -gezien het aantal parkeerplekken- dat het gros van de klanten met de auto zal komen, waarbij de route vooral over de al zo belaste Gantellaan zal voeren, die daar niet voor is bedoeld en het dus niet wenselijk maakt. De absolute afstand in meters tot de stadskern is daarboven verreweg ondergeschikt aan de bereikbaarheid in minuten.

2.3 Samenhang

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen het gebied voor het hondenpension en -aan de zijde van de Gantellaan- een groen uitloopgebied in combinatie met een buurttuin. Het uitloopgebied is blijkbaar zowel voor honden in het publieke domein, als ook voor de honden van het pension. De interactie tussen de bewoners van het hondenpension en gebruikers van de groenstrook is niet in de overwegingen meegenomen en effecten daarvan zijn niet meegewogen. Evenmin is aangegeven of in de hondenpopulatie onderscheid gemaakt wordt tussen agressieve en niet- of minder agressieve honden, of dat zulk onderscheid gemaakt moet worden, gezien de grote mogelijkheid die geboden wordt dat publiek dat niet bekend is met deze materie in de onmiddellijke nabijheid van de honden en omgekeerd.

2.4 Verkeer

Door het vestigen van een hondenpension in het bedoelde gebied zullen nieuwe, extra verkeersstromen ontstaan in het gebied rond de Gantellaan en rond de Duikersloot, straten die in aanleg alleen bedoeld zijn voor bewonersverkeer. In de loop der tijd zijn scholen en andere publieke functies gevestigd aan de Gantellaan en de Ru Parésingel, waardoor de verkeerslast is toegenomen in de Gantellaan en Duikersloot.. Bovendien zal het grootste deel van het verkeer voor het pension plaatsvinden in dezelfde tijdsperiodes als die voor de scholen aan de Gantellaan, omdat honden en kinderen worden gebracht aan begin en eind van de werkdag. Een analyse naar deze verkeersdrukke middels een verkeerstechnisch onderzoek ontbreekt.

2.5 Bodemonderzoek

In bijlage 3 van het plan is een verkennend bodemonderzoek uit maart 2014 gepresenteerd. Sinds die tijd is op het betreffende gebied een grondopslag gehuisvest, waarbij grote hoeveelheden grond aan en afgevoerd zijn. Dat grond kwaliteitsbewaking is uitgevoerd is niet aangegeven in het plan. De conclusie is dat een oordeel of dit gebied vanuit dit oogpunt geschikt is voor bestemmingswijziging niet gevormd kan worden.

2.6 Ecologische risico's

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van Natura2000 gebieden, zodat een stikstofberekening vereist is. In bijlage 6 van het plan (Ecologische risico-inspectie,

VanderHelm Milieubeheer BV, juni 2018) wordt aangegeven dat geen sprake is van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie (2018). Deze inschatting is gemaakt zonder dat er tijdens het opstellen van het inspectierapport enige referentie gemaakt is omtrent het aantal dieren dat gehuisvest zal worden, noch over het afvoersysteem van de uitwerpselen en uitstoot. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke aantallen honden aangegeven noch over limieten daarvan. Ook wordt niet ingegaan op de omvang en functie van de geplande dierenbegrafplaats en de adviezen omtrent gasdiffusie, rioolwater en grondwater. Onduidelijk is hoe gewaarborgd wordt dat zich geen verontreiniging verspreid via oppervlaktewater of grondwater.

2.7 Geluid

In bijlage 7 van het plan is het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever, mei 2022, gepresenteerd als onafhankelijk onderzoek met betrekking tot geluidsrisko's voor de bedrijfswoning van het pension. Bijlage 9 presenteert Akoestisch onderzoek door bureau Peutz van 16 Maart 2022, Rapport opgesteld in opdracht van Hondenpension & Dierenschool Pijnacker (de beoogde uitbater van het nieuwe pension).

Een integraal onderzoek naar geluidsrisko's voor de omliggende wijken waar beide invloeden zijn opgenomen ontbreekt, terwijl dit toch een aspect van grote zorg betreft. Dit ontbreken staat in schril contrast tot de uitgebreidheid in de toelichting van de overige aspecten, zoals landschapsinpassing.

Geluidswerende of -beperkende maatregelen worden alleen genoemd voor de locatie van het bestaande pension aan de Overgawseweg. Voor de locatie Oude Polder ontbreekt dit aspect geheel. Dit staat verder in schril contrast tot het inpassen van hondenpensions in andere gemeentes in Nederland, waar geluidswering en -beperking als belangrijk wordt gezien.

Het onderzoek in bijlage 9 is niet onafhankelijk maar toch door de gemeente onverkort en zonder opmerkingen of toevoegingen opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, wat impliceert dat de gemeente het belang van de kans op geluidsoverschrijding niet onderkent. De berekening is beperkt tot het geluid wat de honden kunnen produceren en levert alleen een aanwijzing voor het regiem van huisvesting van de honden met betrekking tot de maximale tijdsduur dat ze buiten mogen zijn. De berekening is uitgevoerd op basis van een aantal aannamen en voorwaarden. Of die willekeurig zijn gekozen of aangegeven door [REDACTED] of een 3^{de} partij is niet vermeld.

Een aantal verdere opmerkingen bij dit rapport zijn relevant.

1. Een aanduiding ontbreekt van de nauwkeurigheid of gevoeligheid van de berekening. Dit betreft met name de gekozen aantallen, tijden buiten, gekozen "doelwit" huizen en ingrijpen van de "eigenaar" (van het pension) bij teveel geblaf.
2. Als geluidsbron zijn alleen de honden en geluid binnen de inrichting gekozen. Daarbij is er van uit gegaan dat honden die in de hokken zitten geen geluid produceren, terwijl een terechte aanname is dat de hokken geventileerd worden waarbij geluid naar buiten ontsnapt, tenzij maatregelen voor geluidsisolatie of -adsorptie.
3. Er is alleen onderscheid gemaakt tussen dag en nacht. Geluidsintensiteit tijdens de verkeersspits (halen en brengen van honden, gecombineerd met de verkeersspits op de N470 is niet berekend.
4. Waarop de gekozen parameters zijn gebaseerd is niet duidelijk, terwijl dit toch fundamenteel is voor de gepresenteerde conclusie dat het geluidsniveau binnen de (gekozen) norm valt.
5. Een onderscheid tussen de tijdsduur dat honden naar buiten gaan voor de verschillende gebouwen is artificieel. Het is niet onaannemelijk dat -omdat het



rapport is opgesteld in opdracht van het pension- sprake is van sturing tot het gewenste resultaat.

6. In de berekening is verder geen rekening gehouden met de groenstrook en dat het publiek daar toegang toe heeft, d.w.z. in de onmiddellijke nabijheid van de honden in het pension, wat onmiskenbaar een interactie inhoudt.
7. Toezeggingen over bronmaatregelen, isolatie of andere geluidswerende maatregelen ontbreken, terwijl op de huidige locatie een geluidscherm van 4 meter nodig werd geacht.

Dit rapport acht ik daarom niet geschikt als basis voor het bestemmingsplan. De conclusie dat voldaan wordt aan de norm voor toelaatbare geluidsbelasting is onterecht, doordat de gekozen parameters op informele basis zijn aangenomen, waarbij het effect van willekeur en orkestratie te vermijden zou moeten zijn.

Ik vertrouw erop u met bovenstaande kwalitatief goede argumenten te hebben aangereikt die u ertoe zullen nopen tot heroverweging.

Hoogachtend,



Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 05-12-2023 15:14:39

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Zie bijlage
Bijlage	Zienswijze (5).docx (32.3 KB)
Bijlage	
Bijlage	

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 05-12-2023 22:21:42

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	zienswijze ontwerpbestemmingsplan oude polder hondenpension
Bijlage	Zienswijze 5-12-2023.docx (18.7 KB)
Bijlage	
Bijlage	

Zienswijze Bestemmingsplan “Oude Polder – Dierenpension”

- Er onvoldoende onderbouwing over de redenering van de gemeente om andere locaties te gebruiken voor de huisvesting van een dierenpension. De enige redenering die ik kan vinden is dat het “niet wenselijk” is. Voor mij is het ook niet wenselijk dat er een dierenpension komt op de aangegeven locatie. Kortom, er is onvoldoende onderbouwing over hoe de gemeente is gekomen tot de locatie oude polder.
- Het gebied aan het einde van de Sportlaan wordt niet genoemd (depot bouwgrond). Waarom niet deze locatie waarbij er aanzienlijk minder mensen last hebben van een dierenpension.
- De afstand die er nu gaat ontstaan tussen hondenpension en bebouwing lijkt niet anders te zijn dan op de huidige locatie met de nieuwbouw aldaar. Waarom zullen de inwoners van Klapwijk en Tolhek hier schijnbaar geen hinder van ondervinden en de mensen in de nieuwbouwhuizen wel?
- In uw verslag over het ontwerpbestemmingsplan staat op p 30: de kennel moet gerealiseerd worden buiten bestaand stedelijk gebied. Maar wat is de definitie van “buiten” bestaand stedelijk gebied, wat is de afstandsnorm naar bebouwing?
- Ik vrees een serieuze inbreuk in mijn woon- en leefomgeving:
- Op dit moment ervaren de bewoners van de Duikersloot en Gantellaan en aangrenzende straten al een significante geluidshinder. Deze geluidshinder is onder andere afkomstig van scholen, kinderopvang, naschoolse opvang, verkeersgeluid van de N470 en toenemend aantal vliegtuigen richting Rotterdam/The Hague airport. Daarnaast is de verkeersdruk met auto's al hoog op de Gantellaan en de Duikersloot. In de werkelijkheid zal een dierenpension alleen maar geluid toevoegen aan de al drukke en al overvolle situatie. Het akoestisch rapport voorziet niet in alle andere geluidsbronnen maar berekent enkel de overlast van de honden. Er is echter wel degelijk sprake van een cumulatie van geluid. Op een gegeven moment is de rek er uit met wat je kunt vragen van de inwoners van Klapwijk en Tolhek. Kortom, er is geen rekening gehouden in het rapport met zeer reële andere geluidsbronnen die samen overlast veroorzaken.
- Op pagina 29 van het rapport over de geluidsmeting wordt aangegeven dat een afstand van minimaal 100m tot aan bebouwing wenselijk in verband met geluidsoverlast. Wordt dat daadwerkelijk gehaald? In het rapport staat van wel, echter maar net. Daarnaast geldt hetzelfde voor de maximaal toegestane geluidsdruk van 49dB (max 50dB is de norm). Kortom, de normen die gehanteerd worden zijn dermate dicht bij de grens dat het maar de vraag is of de werkelijkheid en de theoretische situatie overeenkomen. Ik denk hier wel degelijk hinder van te gaan ondervinden.
- Het kan toch niet in de geest van de wet liggen dat deze industrie (het hondenpension) en overige geluid producerende bebouwing en infrastructuur zomaar kan worden gedumpt in rond een wijk als ze allemaal afzonderlijk maar net onder de grens blijven?
- Ondanks de metingen en de gestelde normen denken we toch dat we als bewoners van de Duikersloot en andere straten aangrenzend aan oude polder) last zullen krijgen van geluidsoverlast van het hondengeblaf. Met name ook omdat het intermitterende geluiden zijn. Het is een geluid dat je niet kunt negeren als je thuis bent of in de tuin zit. Er wordt ervan uitgegaan dat een hond een x-aantal min per uur blaft. Het is echter de vraag of dit in werkelijkheid ook zo is en er wordt in de metingen geen rekening gehouden met wat er gebeurt als er een aantal honden bij elkaar zijn (als er één hond begint te blaffen, er meer zullen volgen).
- Het akoestisch onderzoek gaat uit van een aantal aannames (hond blaft zolang, zoveel honden bepaalde tijd buiten), maar de vraag is of dat realistisch is.
- P.54 Berekeningen geven een hoogst berekende dagwaarde en het hoogst berekende maximale geluidsniveau 50dB is. Maar wanneer is dat en is dat 1x per dag of een aantal keren? Dat zijn puntberekeningen maar geven geen overzicht over de frequentie per dag. Ook is het niet duidelijk of er rekening is gehouden met toename van het aantal honden ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe situatie voorziet in een 3voudige uitbreiding tov de huidige situatie.

- De norm, zoals neergelegd in ligt op 50 dB en de berekeningen komen uit op 49dB. Dat ligt dus heel dicht bij de grens. De vraag is hoe kwetsbaar die grens is en wat er bv gebeurt als de honden 5 min per dag langer buiten zijn. Grens/ norm wordt snel overschreden. Norm gaat uit van de ideale situatie, de vraag is of dit realistisch is.
- Er is geen geluidsmeting gedaan bij het huidige bedrijf van [REDACTED] Dit zou relevant kunnen zijn om een soort basiswaarde te kunnen vaststellen van waaruit wellicht verder gerekend kan worden. Overigens kan dan ook blijken dat het nauwelijks afwijkt van de situatie zoals hij in de 'oude polder' zou worden. In dat geval kan het net zo goed blijven waar het nu gevestigd is.
- Op de huidige locatie van het dierenpension heeft de gemeente jaren niet gehandhaafd, waarom kunnen we er dan nu van uit gaan dat dat wel gaat gebeuren? Voornamelijk de afspraken over aantal honden, de tijd die ze buiten mogen zijn, cumulatie in geluidsdruk bij gezamenlijk blaffen en of het feitelijk overschrijden van de geluidsnorm. Ik ben bang dat er in het dierenpension toch meer dieren terecht komen dan toegestaan, waardoor de geluidsdrempel overschreden zal worden. En dat de gemeente niet handhavend zal optreden. En daarmee komen de bewoners van de wijken Klapwijk en Tolhek in dezelfde situatie terecht als die nu kennelijk al jaren bestaat op de huidige locatie: de gemeente laat het er bij zitten.
- De gemeente wentelt haar falend beleid, gebrek aan handhaving af op inwoners van een wijk die geen kant op kunnen. Immers was er eerder gehandhaafd, dan had ook een beter passende oplossing in eerdere bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen en locaties als bedrijventerreinen hadden dan ingericht kunnen worden met het oog op een dierenpension. Dat dit niet is gebeurd is onbehoorlijk. Het welzijn van inwoners staat niet centraal maar het net binnen arbitraire grenswaarden blijven. Voor inwoners van de wijk gaat de handelwijze van de gemeente ver over de grenswaarde van het betamelijke overschreden.
- Ook het risico dat de ondernemer willens en wetens heeft gelopen door het bedrijf te ontwikkelen op een plaats waar dat niet hoorde, wordt nu afgewenteld op de inwoners van de wijken Klapwijk en Tolhek. Niet conformeren aan regelgeving wordt dus beloond door de gemeente.
- Ik vind het nog steeds verplaatsen van het probleem. De gemeente heeft jarenlang gedoogd en nu moet vanwege de nieuwbouw het geheel verplaatst worden. In het belang van de ondernemer wordt een grote groep mensen opgezadeld met dit probleem.

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan, 203755 Oude Polder-Dierenpension.

Aan: Gemeenteraad Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Betr.: Ontwerpbestemmingsplan 203755

Pijnacker, 27 november 2023

Geachte raadsleden,

29-01-2021 heb ik zienswijze/bezwaar op voorhand ingediend op voorontwerp van bovengenoemd plan.

Wil niet in herhaling vallen, maar toch even benadrukken dat er al een reactie op het plan ligt.

Wil nu graag ingaan op de toelichting van het ontwerpplan.

Kaant omgeving plangebied geeft niet de juiste weergave.

- De Gantellaan is niet gesitueerd evenwijdig aan het Plangebied, dat is de Schie.
- Waarom wordt hier de Strikledeweg benoemd en niet de N470?

2.2 Beschrijving huidige situatie:

- Foto's plangebied geven niet weer dat er in plangebied een 380 kV opstijg station is gerealiseerd (direct naast)

2.3 Beoogde situatie plangebied.

- In de beoogde situatie wordt het plangebied herontwikkeld ten behoeve van een dieren pension, dagopvang van honden katten opvang, hondenschool met bedrijfswoning.

Bij dagopvang van de dieren, is de gewenste bedrijfswoning overbodig en kan men alshos uitwijken naar de boezem. En is de noodzaak om het bestemmingsplan om te buigen van natuur/recreatie naar bedrijfsterrein niet meer van toepassing.

2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf.

2.4.1. Deze beeldkwaliteitsparagraaf gaat uit van de ontwikkeling van een dierenpension met bedrijfswoning.

De hier behandelde invulling wordt niet beoogd definitief te zijn.

De definitieve invulling, wordt later vorm gegeven. ??

- Rondom het plangebied doorsnijden grote wegen het landschap en vormen bebouwing en kassen harde randen.
- Op pagina 8, afbeelding 1 staan kassen ingetekend direct tegenover de Duikersloot, maar dit is een open weidenlandschap!!!

Bijzonder dat de N470 hier is omgevormd tot N407.

2.4.2. kwaliteitskaart, recreatie gebied
"In de huidige situatie heeft het gebied deze ruimtelijke kwaliteit niet." (Had allang deze kwaliteit kunnen hebben als deze locatie volgens Masterplan/Fes was ontwikkeld net als de ons omringende polders.)

Afb. pag 11 Conceptkaart; recreatieve verbinding tussen Pijnacker, het plangebied en de groenzoom.
- De stadsrand van Zuid-Oost Pijnacker ligt ingesloten tussen de N407? een kassencomplex? en hoogspanningmasten?
"Bijzondere omschrijving" In mijn beleving ligt het Plangebied ingesloten tussen de N470, het 380kV opstijgsstation het Oostlandpad (fietspad) met daaraan grenzend een open polder landschap evenwijdig aan de Duikersloot (dorpwijk) en de Schie (Tolhek).

4.7 Het plangebied wordt ontsloten via het glastuinbouw gebied.

4.9.3 Pag 56 Aardgas.

- Direct naast plangebied ligt de hogedruk gasleiding (W539-09)
- Er loopt een brandstofleiding van defensie (DOP) K2 door het plangebied.
- Er loopt een ondergrondse CO₂ Leiding.

- Gezien het aantal vraagtekens die de tekst van het ontwerpplan bij mij oproept, vraag ik u alsraad hier een blik op te werpen.
- Ook maak ik me grote zorgen over de (brandstof)Leidningen die pal langs of zelfs door het plangebied lopen.
- Welk risico lopen direct omwonenden als de grond binnen en rond het plangebied omgeweeld gaat worden?
- 5.3.4. Overgangsrecht art. 12 stelt me ook niet echt gerust.

Vertrouwende dat u de inhoud van deze zienswijze met de nodige kennis zal beoordelen.

Vriendelijke groeten,

Gemeenteraad Pijnacker-Nootdorp

Postbus 1

2640 AA Pijnacker

zienswijze

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 06-12-2023 15:49:23

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Ja
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	ja
Gegevens andere persoon	
Naam	
Adres	
Postbusnummer	
Postcode	
Plaatsnaam	
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	is op zoek naar een

Toelichting

Reactie / Motivatie	nieuw onderkomen in de gemeente Pijnacker. Er is hierover reeds contact met de gemeente. De diverse redenen hiervoor hebben we uiteengezet in een presentatie, welke is gedeeld met de gemeente. Op dit moment huren we een lokaal en een deel van het terrein van De Notelaer, om onze wekelijkse opkomsten te kunnen houden. Het gebied "De Oude Polder" zien wij als een geschikte locatie om een eigen clubhuis op "eigen" terrein te realiseren. Wellicht kan dit worden gecombineerd met het dierenpension. De Oude Polder ligt qua bereik veel gunstiger dan de Notelaer. Omdat er minder openbaar groen in de nabije omgeving is, zullen wij onze buitenactiviteiten dan wel vaker op eigen terrein moeten organiseren. Als de hiervoor beschikbare oppervlakte groot genoeg is, dan is dat prima mogelijk. Op dit moment is "ons" (toegewezen) veld bij de Notelaer om en nabij de 1200 m². Dat is te klein om iedere zaterdag met ca. 60 personen tegelijk het scoutingspel te kunnen spelen, waardoor wij moeten uitwijken naar een ander veld bij De Notelaer of het Balijbos. Last but not least: We zijn er van overtuigd dat we als een positieve bijdrage aan de buurt zullen leveren.
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

Pijnacker-Nootdorp

Zienswijze - Ontwerpbestemmingsplan Oude Polder - Dierenpension

Datum 06-12-2023 20:27:58

Toelichting	
Wilt u gebruik maken van DigiD?	Nee
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	@
Namens een ander	
Reageert u namens iemand anders?	nee
Gegevens zienswijze	
Reactie / Motivatie	Ik ben tegen dit plan. Overlast zowel herrie als verkeer is in deze de hoofdzaak. Het is hier op de Gantellaan s morgens als een gekkenhuis met auto's van ouders van kinderen die naar school worden gebracht. Houdt er ook rekening mee dat straks bouwverkeer om dit project te realiseren ook over de Gantellaan moet rijden. Onwenselijk en niet te aanvaarden. Levensgevaarlijk langs de scholen hier.

Toelichting	
Reactie / Motivatie	Bovendien gaat dit zware verkeer schade aan onze huizen opleveren zoals scheuren in de muren. We hebben gezien met de grond die hier heen gebracht moest worden, ook zoiets, dat de straten onder de modder lagen en de auto's en ramen elke dag gewassen konden worden. En enorm veel overlast van de tractoren die door de wijk tussen schoolverkeer racten. Onverantwoordelijk !!? De schade claims voor ongelukken en schade aan huizen gaat de opbrengst van dit geheel voor de Gemeente overschaduwen. De Gemeenteraad heeft schijt aan de meningen van de bewoners die dit gewoon niet willen. En maar doordrukken die plannen, ongelofelijk en ongehoord. Woont er iemand van de Gemeenteraad aan de Gantellaan. Nee, dit hoeft u niet te beantwoorden, retorische vraag. Grt ■■■■■
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

7/12

Aan de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA PIJNACKER

UW BRIEF
25 oktober 2023
ZAAKNUMMER
Z-23-104505
DOCUMENTNUMMER
D-23-100635
DELFT
4 december 2023

ONDERWERP

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oude Polder-Dierenpension

Geachte raad,

In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbestemmingsplan Oude Polder-Dierenpension ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 26 oktober 2023 tot en met 6 december 2023 ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op de onderstaande punten.

Toelichting, Paragraaf 4.3 Waterhuishouding

- **Waterkwantiteit:** In de watersleutel is het gemiddelde maaiveld verkeerd ingevuld. Dit heeft invloed op de berekening van de wateropgave. Wij verzoeken u de watersleutel opnieuw en met de juiste getallen in te vullen.
- **Watersysteem/Onderhoud:** In het plan wordt alleen over de aanwezigheid van secundaire watergangen gesproken. Echter, aan de westkant van het plangebied bevindt zich een primaire watergang, waarvoor Delfland onderhoudsplichtig is. Het onderhoud van de aanwezige duiker ligt deels bij Delfland en deels bij de gemeente.
- **Grondwater:** Het aspect "Grondwater" dient aangevuld te worden met een onderbouwing, dat de drooglegging voldoende groot is. Delfland adviseert een drooglegging van 1,2 m met een minimum van 1,0 m. Daarnaast kan de ontwikkeling invloed hebben op het grondwater. Wij vragen u eventuele effecten te beschrijven, bijvoorbeeld de effecten, die de aanleg van een mogelijke dierenbegraafplaats op de grondwaterkwaliteit hebben.
- **Klimaatadaptatie:** Delfland en de gemeente Pijnacker-Nootdorp hebben zich met de ondertekening van het "Convenant Klimaatadaptief Bouwen" gecommitteerd, om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en vergroten van de biodiversiteit, zie ook <https://bouwadaptief.nl/>. Uit de daarvoor opgestelde Minimale Eisen hebben diverse aspecten een directe relatie met de waterhuishouding. Wij verzoeken u dan ook deze in het plan te verwerken en in de toelichting op te nemen, op welke manier hieraan invulling gegeven wordt. Het is hierbij wel mogelijk de compenserende maatregelen voor beide opgaven (convenant en watersleutel) te combineren door in zowel capaciteit als ontwerpcriteria de strengste richtlijn te volgen.

Regels, Artikel 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- Wij verzoeken u een adviesverplichting bij het hoogheemraadschap met betrekking tot de uitwerking te koppelen aan de voorwaardelijke verplichting voor de wateropgave.

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening met onze zienswijze houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted name]

de Afdelingsmanager Planvorming,



[Redacted] ir. [Redacted]



Postbus 3061 • 2601 DB Delft

#0000#00#X0X0ESX# - 0060X

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

