

Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2022/2023'



Inleiding

Het bestemmingsplan 'Verzamelplan 2022/2023' is opgesteld ten behoeve van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen waaraan het gemeentebestuur medewerking wenst te verlenen. De locaties van deze ontwikkelingen liggen verspreid over het gemeentelijk grondgebied. Het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2022/2023' heeft betrekking op:

- A. Boezemweg 18 (Pijnacker): ontwikkeling bedrijfsvestiging;
- B. Delftsestraatweg 21 (Delfgauw): omzetten bedrijfswoning in burgerwoning;
- C. Wilgenweg 82 (Pijnacker): legaliseren paddocks en gebruik verharding;
- D. Zuideindseweg 78 (Delfgauw): verplaatsen woning;
- E. Stationsstraat 64 t/m 98 (Pijnacker): dakopbouwen;
- F. Stoomweg/Heronpad (Nootdorp): aanpassen bouwregels;
- G. Geerweg 13 en 21 (Nootdorp): bouwen woningen; en
- H. Industrierweg 12 (Nootdorp): omzetten bedrijfswoning in burgerwoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Van die mogelijkheid hebben twee (rechts)personen gebruik gemaakt. Die zienswijzen zijn in dit document samengevat en voorzien van een beantwoording. Met de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad tevens op de ingediende zienswijzen. Van de mogelijkheid een toelichting te geven op de ingediende zienswijzen heeft niemand gebruik gemaakt. Wie het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad kan tegen het besluit in beroep gaan. Verderop in deze nota wordt daarover meer uitleg gegeven.

ZIENSWIJZEN

1. Stedin
Postbus 49
3000 AA Rotterdam

Reactie:

Stedin geeft aan als netwerkbeheerder zorgen te hebben over de locatie waar de nieuwe woning aan de Zuideindseweg 78 gerealiseerd moet worden. Ter plaatse liggen namelijk een elektrakabel en een gasleiding die van lokaal en regionaal belang zijn. Op zich heeft Stedin geen bezwaren tegen het bouwplan, mits dat op zodanige wijze uitgevoerd wordt dat de veiligheid en bedrijfszekerheid van de kabels en leidingen niet geschaad worden en dat een veilige en ongestoorde ligging en de 24-uurs bereikbaarheid tot deze objecten wordt gewaarborgd.

Verzocht wordt te onderzoeken welke invloed het bouwplan heeft op de kabels en leidingen, het bouwplan daar eventueel op aan te passen en initiatiefnemers op de hoogte te stellen van de beperkingen die het bouwen in de nabijheid van deze kabels en leidingen met zich meebrengt.

Beantwoording:

Het betreft hier kabels en leidingen die niet op de verbeeldingen van voorgaande bestemmingsplannen staan aangeduid, omdat die vanwege hun spanning en druk planologisch niet relevant zijn; anders waren deze kabels en leidingen reeds eerder opgemerkt. Dat neemt niet weg dat recht gedaan moet worden aan de zakelijke rechten die ten behoeve van deze kabels en leidingen zijn gevestigd en waarmee uiteraard rekening gehouden moet worden.

In overleg met de initiatiefnemers is bezien of het verleggen van de kabels en leidingen óf aanpassing van het bouwplan mogelijk was. Het verleggen van de kabels en leidingen brengt aanzienlijke kosten met zich mee en daarom ongewenst. In overleg met de initiatiefnemers en met Stedin is daarom gekozen voor aanpassing van het bouwplan. Het bouwvlak wordt met circa 5 meter verschoven in noordelijke richting, waardoor de belangen van Stedin niet langer in geding zijn. Het bestemmingsvlak wordt navenant verschoven; wat er aan de noordzijde aan het (toekomstige) woonperceel wordt toegevoegd, gaat er aan de zuidzijde af. Aldus is een voor alle partijen aanvaardbare oplossing gecreëerd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bouw- en bestemmingsvlak worden aangepast.

2. Mevrouw X

Reactie:

Reclamante herhaalt haar verzoek uit de inspraakfase om – net als voor andere woonblokken is of wordt toegestaan – de mogelijkheid te krijgen om op haar woning een dakopbouw te realiseren en verzoekt de

raad de planologische mogelijkheden daartoe te bieden. Redenen hiervoor zijn gezinsuitbreiding en/of om zo de mogelijkheid te krijgen (op betere wijze) haar woning te verduurzamen. Ook voelt zij zich ongelijk behandeld ten opzichte van andere inwoners en verwijst in dat verband naar het toestaan van dakopbouwen in andere delen van de Stationsstraat.

Beantwoording:

De regels die op basis van het bestaande beleid gelden, zijn volgens ons duidelijk en gelden alleen voor bouwlagen waarop reeds bebouwing aanwezig is. Dat was bij delen van de Stationsstraat waarnaar insprekers verwijzen niet het geval. Daar heeft de gemeenteraad – bij wijze van uitzondering – afgeweken van wat tot dan toe gebruikelijk was. Bij de laatste uitzondering waarover de gemeenteraad zich heeft uitgesproken, het blok woningen aan de Stationsstraat 36 t/m 52, heeft de gemeenteraad tevens aangegeven niet ontvankelijk te zijn voor nieuwe verzoeken dakopbouwen toe te staan. Dat leidt ertoe dat het verzoek van insprekers niet gehonoreerd kan worden.

Wél heeft de gemeenteraad het initiatief genomen met een werkgroep te bezien waar en onder welke voorwaarden in de toekomst eventueel dakopbouwen in de vorm van een extra bouwlaag mogelijk is. Dat onderzoek is nog niet afgerond.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

CONCLUSIE EN VERVOLGPCEDURE

De ingediende zienswijze onder 1. geeft aanleiding wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voorts is een aantal andere ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken. Alle wijzigingen staan beschreven in de staat van wijzigingen.

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan kan het provinciebestuur nog een oordeel geven over het bestemmingsplan. Indien het provinciebestuur geen gebruikmaakt van de hem toekomende bevoegdheid, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kan beroep ingesteld worden tegen het besluit van de gemeenteraad.

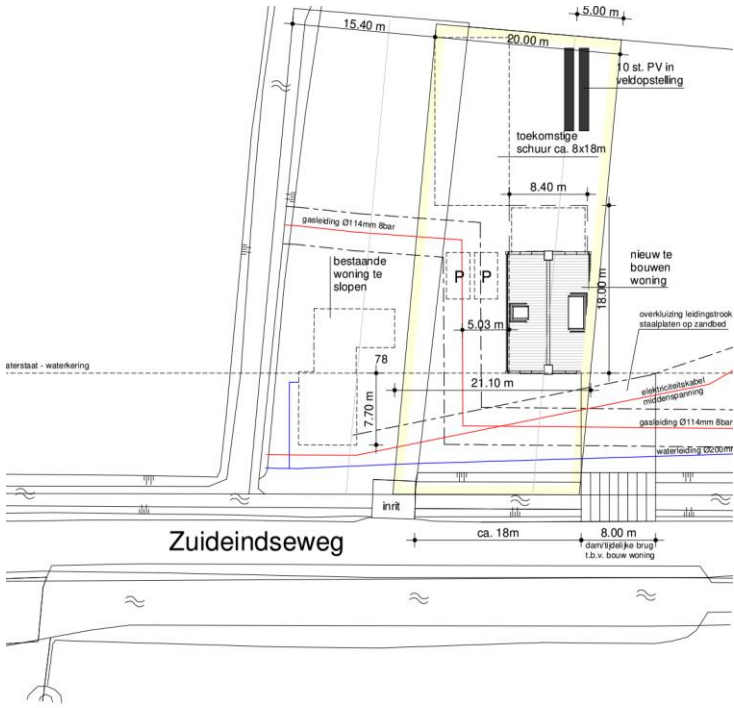
Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht wordt een voorlopige voorziening te treffen.

Zij die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen in ieder geval tegen de vaststelling van het plan door de gemeenteraad beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts kunnen zij die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, alsmede eenieder voor zover het wijzigingen betreft die door de gemeenteraad bij de vaststelling zijn aangebracht, beroep instellen.

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

STAAT VAN WIJZIGINGEN

betreft	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000220139-4001	Ambtshalve wijziging
Paragraaf 5.4 (Waterparagraaf)	Van de locaties Boezemweg 18 (Pijnacker) en Geerweg 13 en 21 (Nootdorp) zijn de watersleutels verfijnd en de tekst daarop aangepast. Aan de waterparagraaf wordt voorts een tekst toegevoegd die betrekking heeft op de drooglegging. Die tekst luidt: “Drooglegging Het Hoogheemraadschap Delfland adviseert een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1 meter. Onderbouwd dient te worden dat de drooglegging van de woningen voldoende is. Deze onderbouwing maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning verder inzichtelijk worden gemaakt. Beschermingsniveaus voor wateroverlast verschillen voor de verschillende vormen van landgebruik. Zo hebben grasland, akkerbouw en glastuinbouw een lager beschermniveau dan bebouwd gebied. De meeste woningen worden gebouwd in een gebied waar het beschermingsniveau lager is dan voor woongebied in de bebouwde kom. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het eventueel ophogen van percelen. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk maatregelen te nemen en daarmee een hoger beschermingsniveau te bereiken.”	Ambtshalve wijziging (in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland)
Paragraaf 5.6.1 (Ecologie – Natuurgebieden)	Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan gold dat bij (grotere) bouwontwikkelingen de stikstofdepositie ten tijde van bouw en aanleg niet meegeteld hoefde te worden (bouwvrijstelling). Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak ‘Porthos’ ten aanzien van stikstof. Hieruit is voortgekomen dat de bouwvrijstelling is komen te vervallen. In dat licht is voor de ontwikkeling aan de Boezemweg 18 een stikstofberekening uitgevoerd. Daaruit blijkt geen significante toename van de stikstofdepositie, ook niet tijdens de bouw- en aanlegfase.	Ambtshalve wijziging

	De tekst van paragraaf 5.6.1 wordt op dit punt aangevuld en het uitgevoerde onderzoek wordt als bijlage opgenomen.	
Bijlagen bij de toelichting		
Watertoets	Van de locaties Boezemweg 18 (Pijnacker) en Geerweg 13 en 21 (Nootdorp) zijn de watersleutels verijnd en als bijlagen opgenomen. Voor de locatie Geerweg 21 is tevens een uitwerking van de watercompensatie opgesteld die eveneens als bijlage is opgenomen.	Ambtshalve wijziging (in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland)
Stikstofonderzoek / AERIUS-berekening	Voor de ontwikkeling aan de Boezemweg 18 is een stikstofberekening uitgevoerd en als bijlage toegevoegd.	Ambtshalve wijziging
Regels		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000220139-4001	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000220139-4001	Ambtshalve wijziging
Locatie (bouwvlak) woning Zuideindseweg 78 (Delfgauw)	De locatie van de nieuwe woning (bouwvlak) aan de Zuideindseweg 78 in Delfgauw wordt gewijzigd zoals onderstaand s weergegeven. 	Zienswijze 1 en ambtshalve wijziging