

Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2023-2024’



INLEIDING

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan 'Verzamelplan 2023-2024' 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 2023-2024' heeft betrekking op:

- A. Zwolse Anjer 65 (Nootdorp): bestemmingswijziging perceel C 4971 van Verkeer naar tuin;
- B. Overgauwseweg 50 (Pijnacker): bouwen loods;
- C. Gildeweg 32-A (Nootdorp): legaliseren strijdig gebruik yogastudio;
- D. Bedrijvenpark Heron perceel 6433 (Fugro) (Nootdorp): gevellijn toevoegen aan de Stoomweg;
- E. Rijskade 1A (Pijnacker): (Intratuin Pijnacker): de functieomschrijving van tuincentrum behorende bij de detailhandel bestemming uit te breiden; en:
- I. Katwijkerlaan 37 (Pijnacker): het aanpassen van de goot- en nokhoogte naar respectievelijk 6 en 9 meter ten behoeve van de realisatie van een nieuwe caravanstalling.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Van die mogelijkheid heeft één persoon gebruik gemaakt. De zienswijze is in dit document samengevat en voorzien van een beantwoording. Met de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad tevens op de ingediende zienswijze. Van de mogelijkheid een toelichting te geven op de ingediende zienswijzen heeft één persoon 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.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de ingediende zienswijze behandeld. Aan het eind van deze nota wordt in een staat van wijzigingen beschreven wat de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen zijn die in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht zullen worden. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende nota een voorlopig standpunt inhoudt en dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Aan de hiernavolgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

ZIENSWIJZEN

1.

Reactie:

Reclamanten geven aan dat zij graag zien dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen dat is toegestaan op de locatie wordt beperkt tot 325 m² in plaats van 515 m². Zij geven hiervoor als motivatie dat het zicht vanuit de achtertuin nagenoeg volledig wordt belemmerd wanneer de loods wordt gerealiseerd en dat het bouwwerk potentieel ook overlast tot gevolg zal hebben. Daarnaast geven zij aan dat de bedrijvigheid daarmee significant toeneemt, er hinder zal ontstaan dat bestaat uit geluidsoverlast, stank van motoren en verkeersbewegingen.

Tevens ziet de zienswijze toe op de locatie van de nieuw te bouwen loods. Reclamanten geven aan dat zij graag zien dat de loods evenwijdig langs de bomenrij wordt geplaatst en niet zoals nu wordt voorgesteld op 6 meter afstand van de erfgrans. De motivering die hiervoor wordt aangegeven is dat de Lintenvisie als richtlijn geldt en er daarom afgeweken kan worden.

Beantwoording:

De initiatiefnemer exploiteert een agrarisch loonbedrijf zonder vast personeel. De locatie heeft een bedrijfsbestemming met de functie van een agrarische loonbedrijf. De reden van de aanvraag is om alle werkvoertuigen geconcentreerd op één plaats te kunnen stallen om zo efficiënter te kunnen werken. De stalling van de voertuigen vindt nu plaats op diverse locaties op circa 20 minuten rijafstand.

Voorafgaand aan de beoordeling van de aanvraag heeft de Stichting Agrarische Beoordelings Commissie (Abc) een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de gevraagde (opslag)loods noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. In haar advies concludeert Stichting Abc dat de gevraagde hoeveelheid bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer. Hiervoor zal wel een oude kapschuur van 130 m², die overigens geen historische waarde heeft, worden gesloopt. De totale bebouwde oppervlakte zal daarmee met 245 m² toenemen. Op deze wijze wordt de maximale hoeveelheid bebouwing in overeenstemming met de dan geldende bestemming gebracht. Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de hoeveelheid bebouwing aanvaardbaar is in die zin dat de toekomstige bebouwing bij elkaar past in de omgeving en geen onevenredig afbreuk doet aan de belangen van reclamanten.

Op basis van verwachtingen en ervaringen zal het aantal voertuig bewegingen beperkt blijven en het maximum voor dit type ontsluiting niet te boven gaan.

In de lintenvisie is een streefbeeld opgenomen voor historische bebouwingslinten in Pijnacker-Nootdorp. Zo ook voor het polderlint de Overgauwseweg. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden dan ook altijd getoetst aan de Lintenvisie.

Op basis van de Lintenvisie is dan ook aangegeven dat het mogelijk is om kleinschalig te bouwen aan het lint met in de 2e linie grootschalige ontwikkelingen. Waar mogelijk doorzichten in het lint en goede inrichting van de voorerven zijn gewaarborgd. Dit is belangrijk voor de kwaliteit van het lint van de Overgauwseweg zelf, maar zeker ook met het oog op de ontwikkeling van de wijk Tuindershof die aan de overzijde wordt gerealiseerd. Het voorgestelde plan, die in de tweede linie valt, voldoet hieraan.

Het klopt dat de bestemming bedrijven overloopt in het naastgelegen perceel. Het is helaas nu niet mogelijk om dit te corrigeren. Bij een toekomstige herziening van het Omgevingsplan zullen wij hier aandacht aan besteden.

In overleg met de initiatiefnemer is gekeken naar een alternatief dat aanvaardbaar is en recht doet aan de uitgangspunten van de Lintenvisie en tegemoet komt aan de bezwaren die reclamanten in hun zienswijze hebben verwoord. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij de loods op een grotere afstand van de erfgrans wil realiseren. De nieuw te bouwen loods zal daarmee op 8 meter van de erfgrans worden gerealiseerd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' mag niet minder dan 8 m bedragen.

CONCLUSIE EN VERVOLGPROCEDURE

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	Eventuele kleine tekstuele aanpassingen en verschrijvingen	Ambtshalve aanpassing
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000230142-4001	Ambtshalve aanpassing

Regels		
Algemeen	Eventuele kleine tekstuele aanpassingen en verschrijvingen	Ambtshalve aanpassing
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000230142-4001	Ambtshalve aanpassing
Overgauwseweg 50 Pijnacker	Artikel 4.2.2.zal worden gewijzigd naar: De afstand van bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' niet minder dan 8 m bedragen;	Reactie 1
Katwijkerlaan 37 Pijnacker	In artikel 3.2.1 onder b zal 'dakoverstek' opgenomen worden in de niet limitatieve opsomming;	Ambtshalve aanpassing
Katwijkerlaan 37 Pijnacker	Er wordt een definitie van een dakoverstek in de begrippenlijst opgenomen.	Ambtshalve aanpassing
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000230142-4001	Ambtshalve aanpassing
Toevoegen functie hovenier	Toevoegen functie Hovenier. Deze staat opgenomen in het al geldende bestemmingsplan. Per abuis is deze functie komen vervallen in het ontwerp bestemmingsplan.	Ambtshalve aanpassing
Bijlagen		
Aanpassing watersleutel Overgauwseweg 50 Pijnacker	Aanpassen van kerngetallen van de watersleutel in overleg en met goedkeuring van het Hoogheemraadschap van Delfand.	Ambtshalve aanpassing