

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Datum:

20 oktober 2011

Projectgegevens:

NZW03-PIJ00011-01A

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzenprocedure	2
	2.1 Algemeen	2
3	Ambsthalve wijzigingen	7
4	Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker	8

1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'P&R-terrein Pijnacker' is een herziening (van een deel) van het bestemmingsplan 'Pijnacker centrum' en behelst de (her)ontwikkeling van het huidige P&R-terrein, inclusief het stationsgebouw en directe omgeving. Op deze locatie is woningbouw gepland. Het plangebied ligt langs het spoor, zuidelijk van de Randstadrail-halte. De noordgrens wordt bepaald door het verlengde van de Stationsstraat. De oostgrens ligt parallel aan de spoorlijn, de zuidgrens ligt aan de Willem de Zwijgerlaan. De westgrens tenslotte wordt bepaald door de westoever van het water aan het Stationsplein.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de zienswijzenprocedure vanaf 11 augustus 2011 gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het ontwerp via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen.

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

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijze is verwoord in de voorliggende Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker, hierna de Nota.

Vervolgprocedure (Wro)

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hier-tegen ingebrachte zienswijze, het bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast heeft de raad besloten een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Tegen het vaststellingsbesluit staat, kort gezegd, voor hen die zienswijzen hebben ingediend, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De zienswijze is in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien.

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

2 Zienswijzenprocedure

2.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'P&R-terrein Pijnacker' heeft vanaf 11 augustus voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend:

1. J.E. van Gilst, namens Scholtes en Valstar Vervoer B.V. en de heer A.N.M. Scholtes

Inhoudelijk komt de ingebrachte zienswijze voor een groot deel overeen met de eerder door de reclamant ingediende inspraakreactie. Volledigheidshalve wordt in deze nota een complete beantwoording gegeven.

2.1.1 Hekkelman Advocaten en notarissen, als gemachtigde van Scholtes en Valstar Vervoer B.V. en van de heer A. Scholtes.

Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen

De reclamant geeft aan het ontwerpbestemmingsplan als geheel te bestrijden. Ter illustratie richt de reclamant zich op enkele concrete punten. Deze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

Reactie

Reclamant geeft aan door het appartementengebouw van 6 bouwlagen een significant deel van zijn privacy kwijt te raken. Het appartementengebouw zou namelijk recht tegenover de woning van reclamant worden gerealiseerd, waardoor toekomstige bewoners van de te bouwen appartementen zeer veel in de bovenwoning waar kunnen nemen.

Bovendien gaat door de bouw van het appartementengebouw het vrije uitzicht verloren en zal er als gevolg van het appartementengebouw minder lichtinval zijn in de woning.

Dat er in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met bovenstaande omstandigheden blijkt volgens reclamant bovendien uit het feit dat ook in de bestemmingsplantoelichting op generlei wijze, althans niet deugdelijk gemotiveerd, over de aanwezigheid van de bebouwing op het betreffende perceel wordt gesproken. Omdat reclamant als gevolg van verlies van privacy, vrij uitzicht en lichtinval in zijn woongenot wordt aangetast en hier in de toelichting niet op wordt ingegaan stelt deze dat dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beantwoording

De ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen op het voorheen grotendeels onbebouwde P&R terrein in Pijnacker. Deze woningen dragen bij aan de verwezenlijking van de gemeentelijke woningbouwopgave die er ligt. De bouw op het P&R terrein sluit aan bij de wens om meer van de woningbouwopgave te realiseren binnen het 'stedelijk gebied'. Derhalve is er sprake van een maatschappelijk belang om te komen tot de woningbouwontwikkeling op deze locatie. De indiener vraagt de gemeente dit maatschappelijk belang af te zetten tegen het persoonlijke belang. De gemeente is van mening dat het maatschappelijk belang, in dit geval de bouw van woningen op het P&R terrein in Pijnacker, boven het individuele belang gesteld moet worden.

Dit betekent overigens niet dat er geen rekening is gehouden met de omgeving en de individuele belangen die spelen. De situatie ten opzichte van de inkijk en privacy wijzigt inderdaad. De gemeente erkent dat de indiener door de bouw van het appartementengebouw in zijn huidige vrije uitzicht beperkt wordt. De vraag is of er sprake zal zijn van een onevenredig situatie. De woning van de indiener staat in het centrum van Pijnacker. Verschillende functies en diverse bouwmassa's zijn hieraan inherent. Wij zijn daarom, nog naast het feit dat de realisatie van het appartementengebouw een maatschappelijk belang dient (er is immers een vraag naar appartementen voor doelgroepen), van mening dat hier sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ordening.

De nieuwe ontwikkeling is stedenbouwkundig goed ingepast in de bestaande omgeving. Daarbij is ook rekening gehouden met de invloed van lichttoetreding en bezonning. Uiteraard bekijken wij bij een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan wel of, en zo ja in hoeverre, het nieuwbouwplan nadelige gevolgen heeft voor de lichttoetreding van de bebouwing op aangrenzende percelen.

Het is duidelijk dat het appartementencomplex van invloed zal zijn op de omgeving. Maar dat het gebouw een negatieve invloed heeft op de lichttoetreding van de naastgelegen woning vinden wij niet aannemelijk. Gezien de afstand en situering van het appartementencomplex blijft er wel degelijk sprake van voldoende lichtinval voor de woning en is dit acceptabel in een bebouwde omgeving.

De verschillende individuele belangen zijn zorgvuldig afgewogen, maar hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan, omdat deze niet in verhouding staan tot het gemeenschappelijk belang.

De gemeente erkent het feit dat er in de bestemmingsplantoelichting niet wordt gesproken over het perceel van de indiener met betrekking tot het verlies van privacy, maar dit neemt niet weg dat er wel een integrale afweging heeft plaatsgevonden. Bovendien is het ongebruikelijk om in een bestemmingsplantoelichting in te gaan op alle individuele belangen die spelen in de omgeving van zo'n ontwikkelingslocatie. Het gaat immers om het collectief maatschappelijk belang.

Het appartementengebouw is gesitueerd aan de zijkant van de woning waarin zich een vrij groot raam bevindt, waardoor er mogelijk sprake is van vermindering van

privacy. De indiener heeft een aanvraag ingediend om zijn raam, en daarmee zijn woonkamer, meer naar de voorkant te mogen verplaatsen. Op deze manier zou er minder inkijk zijn en zijn eigen uitzicht zou worden verbeterd, omdat er dan langs het appartementengebouw gekeken kan worden. Inmiddels de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze aanpassing aan de woning vergund.

Reactie

Blijkens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is de onderneming van de reclamant ingedeeld in milieucategorie 2. Dit betekent dat er minimaal 30 meter afstand aangehouden dient te worden tussen toekomstige woonbebouwing en de perceelgrens van de inrichting. Deze afstand wordt volgens de reclamant niet gehaald, omdat deze slechts 19,5 meter zou bedragen. Dit komt onder meer omdat het bouwvlak ter plaatse van het appartementengebouw geen diepte heeft van 10 meter, zoals is genoemd in paragraaf 3.2 van de bestemmingsplantoelichting, maar van 19,5 meter. Volgens reclamant gaat het er niet om of er een bedrijf gevestigd is, maar of er een bedrijf gevestigd kan worden. De bestemming zou immers leiden zijn en niet het gebruik dat van de bestemming wordt gemaakt. Bij het realiseren van nieuwbouw dient onderzocht te worden of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

Het lijkt er, volgens de reclamant, dus op dat aan de belangen van de reclamant voorbij is gegaan. Indien het appartementengebouw inderdaad wordt gerealiseerd op een afstand van 19,5 meter dan bestaat bovendien het gevaar dat toekomstige bewoners zullen klagen over geluidsoverlast.

Beantwoording

Het perceel is in het daarvoor geldende bestemmingsplan weliswaar bewust aangeduid als bedrijf-2 met de mogelijkheid van een bedrijf te vestigen in de milieucategorie 2 (wat een garagebedrijf zou kunnen zijn), maar dit neemt niet weg dat zonder milieuvergunning het niet mogelijk is bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. Er hoeft bij deze ontwikkeling dus geen rekening gehouden te worden met bestaande, vergunde, bedrijfsactiviteiten. Indien in de toekomst een vergunning wordt aangevraagd zal getoetst worden aan de dan geldende milieuvoorschriften.

De vigerende bestemming met aanduiding blijft behouden, maar niet de bestemming is leidend maar de milieuvergunning. Elk 'nieuw' bedrijf dat op deze locatie wordt opgestart moet derhalve aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voldoen. Voor de planologische afweging is de VNG-brochure een richtlijn, hierin staan de afstanden aangegeven die tot de genoemde bedrijven gemiddeld aangehouden moeten worden. Uiteindelijk wordt via de vergunning getoetst of het bedrijf dat er zich wil vestigen voldoet aan het Activiteitenbesluit.

Ter hoogte van het pand Stationsstraat 102 zijn bovendien reeds enkele woningen gesitueerd op kortere afstand dan de geplande nieuwbouw en moet de geluidsnorm op deze woningen al worden gerealiseerd. Indien voldaan kan worden aan de normen ter plaatse van bestaande woningen is er geen reden om te veronderstellen dat bij nieuwe woningen niet kan worden voldaan aan de normen, waardoor aanvullende maatregelen getroffen zouden moeten worden.

Reactie

In paragraaf 3.1.2 wordt gesteld dat in het plangebied met 93 parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De reclamant trekt dit in twijfel omdat er 42 parkeerplaatsen van het P&R-terrein verdwijnen, terwijl de parkeerdruk ten gevolge van de ontwikkeling juist toeneemt met 54 parkeerplaatsen. Bovendien zullen 23 parkeerplaatsen, die bestemd zijn voor senioren, niet aangemerkt kunnen worden als vervangende parkeerplaatsen voor reizigers met de metro omdat deze parkeerplaatsen ook overdag bezet zullen zijn. De reclamant is van mening dat het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen, 119 parkeerplaatsen minder, de parkeerdruk in de buurt vergroot.

Dit zal leiden tot een vermindering van het woongenot en het kan bovendien klanten kosten, waardoor reclamant stelt dat het plan niet goed is onderbouwd en dus in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Bij het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan op het P&R - terrein is er rekening gehouden met parkeren door bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen (93 parkeerplaatsen). Er wordt tevens een vervangende P&R voorziening gerealiseerd buiten het bestemmingsplangebied, aan de oostzijde van het spoor. Dit is als eis opgenomen voor de ontwikkeling van het plan. Omdat er momenteel een grote overcapaciteit aanwezig is op het P&R-terrein zal het vervangende terrein een capaciteit hebben van 70 parkeerplaatsen. Dit P&R-terrein zal tegelijkertijd met de ontwikkeling van Ackerswoude in Pijnacker – Centrum gerealiseerd worden.

Daarnaast wordt, uitgaande van de huidige situatie en het aantal P&R-parkeeders dat afkomstig is uit Centrum, Noord en Koningshof, er tijdelijk voor 25 auto's vervangende ruimte gezocht buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan zijn. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar. Hiermee worden in totaal 95 parkeerplaatsen aangelegd buiten het bestemmingsplangebied ten behoeve van het P&R. Door de verplichting van de aanleg van de parkeerplaatsen op te nemen in een overeenkomst met ontwikkelaar of in een gemeentelijk besluit is voldoende gegarandeerd dat de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.

Reactie

De reclamant geeft aan dat uit de bestemmingsplantoelichting niet blijkt dat er rekening is gehouden met planschade en verzoekt de opgestelde planschaderisicoanalyse op te sturen. Bovendien trekt hij de financiële haalbaarheid in het algemeen in twijfel.

Beantwoording

De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar (zie ook laatste zin paragraaf 6.1.1) waarbij de gemeente geen risico loopt ten aanzien

van negatieve financiële gevolgen inzake planschade. Het is niet noodzakelijk de planschaderisicoanalyse en samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar openbaar te maken omdat er aan de planschaderisicoanalyse geen rechten kunnen worden ontleend en de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de uiteindelijke financiële haalbaarheid in het algemeen.

Reactie

Reclamant stelt dat er geen behoefte is aan de beoogde nieuwbouw. Er zijn veel niet verkochte nieuwbouwwoningen elders in Pijnacker. Dit duidt op verminderde woningbehoefte. Tevens geeft de reclamant aan dat hiermee in strijd met het beleid wordt gebouwd omdat hierin intensiveren van bestaande ruimte voor uitbreiding wordt gesteld.

Beantwoording

Het klopt dat er in het centrum van Pijnacker nog leegstaande appartementen staan. Deze appartementen zijn echter voor een hele andere doelgroep ontwikkeld. De appartementen in het plangebied zijn bedoeld voor starters en ouderen. Er zijn woningbehoefte onderzoeken uitgevoerd die de vraag naar levensloopbestendige en starterswoningen onderbouwen. Bovendien is ook in de praktijk de ervaring dat woningen bestemd voor deze doelgroepen gewild zijn.

Met betrekking tot het in strijd zijn met het beleid kan worden aangegeven dat voorliggende ontwikkeling een inbreiding (en geen uitbreiding) is volgens het genoemde beleid. Het P&R-terrein met overcapaciteit wordt herontwikkeld om een betere leefomgeving te creëren. Hierbij wordt het (verkleinde) P&R-terrein aangepast aan de wensen van deze tijd. Het plan past derhalve binnen de verschillende beleidskaders.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

3 Ambsthalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker heeft inmiddels ter inzage gelegen. Daarnaast heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp besloten, naar aanleiding van gewijzigde inzichten, het ontwerpbestemmingsplan op een onderdeel aan te passen. Hierna wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

- In het plan voor het P&R terrein is de mogelijkheid opgenomen om aanbouwen te bouwen achter de rijtjeswoningen. De aanbouwen die de ontwikkelaar heeft voorgesteld, passen niet binnen de standaardbepalingen voor aan- en uitbouwen van Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit omdat de daklijn doorloopt tot over de aanbouw, en hiermee de maximum hoogte voor aanbouwen wordt overschreden. Bovendien zijn aanbouwen met schuine kap überhaupt niet toegestaan.
Dit aspect is met name belangrijk voor de bewoners van de bestaande woningen aan de Keurmeestersstraat, van wie hun uitzicht zal worden belemmerd door de nieuwbouw op het voormalige P&R terrein. Voor deze mensen is het van belang dat iedere uitbouw aan de nieuwe woningen zo weinig mogelijk visuele hinder veroorzaakt.
 - De uitbouw (en veranda), zoals opgenomen als opties in het bouwplan, is hoger dan vergunningvrij mogelijk is (namelijk meer dan 0,25cm boven 1e verdiepingvloer). Dit betekent dat deze uitbouw (en veranda) mogelijk gemaakt moet worden in het bestemmingsplan. De regels worden aangepast om deze uitbouw (en veranda) mogelijk te maken.
 - Hiervoor wordt tevens het begrip 'Veranda' opgenomen
 - Artikel 6.2.2 na de regels over 'Woningen' is onder de regels over 'Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen' doorgenummerd. Dit wordt aangepast en de nummering begint bij a.
 - In de toelichting is een alinea opgenomen waarom we in dit geval afwijken van de Standaardregels stedelijk gebied voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp.
- De Staat van wijzigingen is als bijlage onder 4 opgenomen.

4 Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker

De wijziging heeft betrekking op:	De tekst wordt gewijzigd in:	Wijziging is gebaseerd op:
Toelichting		
Toelichting 3.2 Blz. 9	Toevoegen onder alinea 3 In het plan voor het P&R terrein is de mogelijkheid opgenomen om aanbouwen te bouwen achter de rijtjeswoningen. De aanbouwen die de ontwikkelaar heeft voorgesteld, passen niet binnen de standaardbepalingen voor aan- en uitbouwen van Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit omdat de daklijn doorloopt tot over de aanbouw, en hiermee de maximum hoogte voor aanbouwen wordt overschreden. Bovendien zijn aanbouwen met schuine kap überhaupt niet toegestaan. In afwijking van de standaardbepalingen voor aan- en uitbouwen wil de Gemeente het toch toestaan om uitbouwen te realiseren volgens de suggestie van de ontwikkelaar. Dit vanwege het feit dat een uitbouw, waarbij het dakvlak wordt doorgetrokken tot over de uitbouw heen, minder in het oog zal springen dan een uitbouw met een plat dak. Dit is specifiek hier van toepassing, omdat het dakvlak van de achterkant van de rijtjeswoningen in dit geval doorloopt tot aan de begane grond. Een uitbouw met een plat dak zal meer in het oog springen dan het doortrekken van de kap, omdat deze bij een gelijke diepte - vanwege zijn afwijkende vorm - meer 'naar voren' lijkt te springen.	Ambtshalve wijziging
REGELS		
Artikel 1 Begrippen	Toevoegen aan de Inleidende regels: Veranda: een met het hoofdgebouw verbonden overkapping	Ambtshalve wijziging
Artikel 6.2.2	Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen Nummering beginnen met a	Ambtshalve wijziging
Artikel 6.2.2	Toevoegen: g. In afwijking van het bepaalde onder e en f mogen onder de doorgetrokken kap van het hoofdgebouw, aan- of uitbouwen en veranda's worden gebouwd met een horizontale diepte van maximaal 1,5 meter en een goothoogte van maximaal 2,6 meter.	Ambtshalve wijziging