

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Katwijkerbuurt”

Datum: 14 mei 2013

Inhoudsopgave:

Inleiding pagina 4

Beantwoording zienswijzen pagina 7

Afzonderlijke bijlage(n) bij beantwoording

- Bijlage 1: Staat van wijzigingen
- Bijlage 2: Ingekomen zienswijzen (incl.. toelichting tijdens hoorzitting)

Inleiding

Inleiding

Krachtens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan vast te stellen. In een bestemmingsplan wordt geregeld hoe men gronden mag bebouwen en gebruiken. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Alleen de verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

Voorontwerpbestemmingsplan

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 27 september 2012 ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt, hierna het voorontwerp. Gelijktijdig met dit instemmingsbesluit is besloten om het voorontwerp vrij te geven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg, met voorafgaande hieraan een informatieavond. Vervolgens heeft het voorontwerp ten behoeve van inspraak vanaf 4 oktober 2012, gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het voorontwerp via de gemeentelijke website en ruimtelijke plannen.nl digitaal te raadplegen. In dezelfde periode is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Gedurende de eerste weken van de officiële juridische procedure voor het bestemmingsplan, is op 18 oktober 2012 een informatieavond georganiseerd. Daarin is na een plenaire algemene toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan aan de aanwezigen de mogelijkheid gegeven om op informele wijze kennis te maken met dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 10 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 5 overlegreacties van betrokken andere overheden/instanties. Het standpunt van de gemeenteraad (besluit d.d. 14 februari 2013) met betrekking tot de ingediende inspraak-vooroverlegreacties is verwoord in de Nota van Beantwoording inspraak-en overleg reacties voorontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. De Nota van Beantwoording is onder de aandacht gebracht van de indieners van een vooroverleg- of inspraakreactie. Tegen de Nota van Beantwoording inspraakreacties kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 21 februari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 20 februari 2013. Gedurende een periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 10 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 buiten de voornoemde termijn.

De hoorcommissie Ruimtelijke plannen heeft op dinsdag 23 april 2013 de indieners van zienswijzen de gelegenheid geboden de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Hiervan is door of namens 3 indieners gebruik gemaakt.

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een concept-beantwoording in de vorm van een Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een besluit nemen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen een overzicht van de ingekomen zienswijzen. In Hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In een afzonderlijke bijlage is de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen		
	Ontvangen van:	Datum ontvangst:
1	Dhr. W. Millenaar Keulseweg 22 2641PK Pijnacker Betreft: Keulseweg 22	1 maart 2013
2	Rombou Namens: Fam . C.A. Olieman en M. Olieman Postbus 240 8000AE Zwolle Betreft : Katwijkerlaan 32A en 44	08 maart 2013
3	Adviesburo Kranenburg & de Weerd Namens Dhr. J. Bazuin Veursestraatweg 191 2264EG Leidschendam Betreft: Locatie Keulseweg 4	03 april 2013
4	Dhr. B. de Klerk, Reesloot 29 Mede namens: Dhr. W.A. Waayer en mw. A. Waayer-Schubart Dhr. C.J. Wit en mw. A.E. Wit-Tuinder Dhr. E. Soeterbroek en mw. I.Soterbroek-Hartsuijker Dhr. E.J. van der Ham en mw. J.C.M. Arkesteijn Dhr. R. van Eekelen en mw. A. van Oevelen Dhr. K. Mantjes en mw. W. Mantjes-Schubart Mw. B.J.W. Stam Betreft : Locaties Katwijkerlaan 46	26 maart 2013
5.	Mr. F.J.M. Kobossen, namens Dhr. A. van Schie (en echtgenote) Betreft: Locatie Keulseweg 48	28 maart 2013
6a.	Adviesburo Kranenburg & de Weerd Namens Caravanstalling Droppert VOF Veursestraatweg 191 2264EG Leidschendam Betreft: Keulsewegf 12/14	03 april 2013
6b.	Adviesburo Kranenburg & de Weerd namens Dhr. G.G. Droppert, Katwijkerlaan 52 Veursestraatweg 191 2264EG Leidschendam Betreft : Locaties Katwijkerlaan 52	03 april 2013
7.	Dhr. M. van Velzen Katwijkerlaan 47 2641PC Pijnacker Betreft : Nieuw fietspad in verlengde van Molenlaan	31 maart 2013
8.	Mw. Tijssen Goudenregenzoom 118	2 april 2013

	2719HD Zoetermeer		
	Betreft : Wijzigingsbevoegdheid Katwijkerlaan 137		
9.	NV Nederlandse Gasunie Postbus 19 9700MA Groningen Betreft: Gasleiding	04 april 2013	
10.	Architectenburo VB3, Namens dhr. E. v/d Haas Boezemweg 23g 2641KG Pijnacker Betreft: perceel tegenover Keulseweg26	19 april 2013	

Zienswijzen

1		
	Ontvangen op:	1 maart 2013
	Ontvangen van:	Dhr. W. Millenaar Keulseweg 22 2641PK Pijnacker
	Betreft:	Keulseweg 22

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan dat zijn woning aan de Keulseweg 22 in gebruik is als bedrijfswoning en niet als burgerwoning en dat zijn bedrijf geen bedrijfsbestemming (glastuinbouwbestemming A-GT) meer heeft en verzoekt om dit te wijzigen.
----	---

Reactie gemeente

a.	Wij stellen vast dat ter plaatse van het perceel van betrokkene in het vigerende bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, sprake is van de bestemming Wonen ten behoeve van een burgerwoning ter plaatse van de woning van betrokkene aan de Keulseweg 22 en de achterliggende gronden een A-We-bestemming danwel een RN-bestemming verkregen. In het kader van de ontwikkeling van de Groenzoom is inmiddels een groot gedeelte van de gronden (incl. kassen en bedrijfsbebouwing) van betrokkene verworven. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker de bestemming RN en vallen buiten de planbegrenzing van voorliggende bestemmingsplan. Betrokkene heeft nog ca. 6000 m2 grond in eigendom behouden, een perceel grond direct gelegen achter de woning aan de Keulseweg 22. Overeenkomstig de Gebiedsvisie Katwijkerlaan is het niet de bedoeling dat op deze gronden een opnieuw bedrijfsactiviteit (met bedrijfswoning) wordt ontwikkeld. Indien betrokkene een bedrijfsactiviteit wenst te ontwikkelen dan zijn er binnen de gemeente bedrijventerreinen c.q. duurzame glastuinbouwgebieden die hiervoor uitkomst bieden. Wij zijn dan ook van mening dat betreffende gronden de Agrarisch-Weide (A-We) bestemming dienen te behouden en de woning blijft te worden bestemd als een burgerwoning. Gelet echter op het feit dat deze gronden slechts een gedeelte van de voormalige bedrijfsopstallen zijn aangekocht in het kader van de ontwikkeling van de Groenzoom, achten wij het overeenkomstig de elders in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerde plansystematiek ruimtelijk aanvaardbaar, dat de achtergebleven kas, binnen de bestemming Agrarisch-Weide een aanduiding “sva-kas2” verkrijgt. Wij zullen het bestemmingsplan op dit onderdeel aanpassen.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Op de Verbeelding zal binnen de A-We-bestemming, ter plaatse van de bestaande opstal gelegen achter de woning Keulseweg 22 een aanduiding “sva – kas2” worden opgenomen. Ook in de Regels onder artikel 5.2, zal in de Bouwregels melding worden gemaakt van de aanwezigheid van betreffende kas met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter (zie Staat van wijzigingen).

2		
	Ontvangen op:	08 maart 2013
	Ontvangen van:	Rombou Namens: Fam . C.A. Olieman en M. Olieman Postbus 240 8000AE Zwolle
	Betreft:	Katwijkerlaan 32A en 44

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan dat de woning van zijn cliënten (Fam. C.A. Olieman) waarschijnlijk de komende planperiode zal worden herbouwd en stelt vast dat deze woning is gelegen in de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering”. Tevens stelt betrokkene vast dat de woning op basis van de bestaande regeling in het ontwerpbestemmingsplan bij herbouw opnieuw in de beschermingszone van de waterkering zal dienen te worden gebouwd (zie artikel 13.2.2. van de Regels). Betrokkene geeft aan dat cliënten ook over gronden beschikken aan de zuidzijde van de Reesloot. Deze grond ligt grotendeels buiten de beschermingszone. Betrokkene pleit er namens cliënten voor om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen waardoor het mogelijk wordt de woning buiten de zone te herbouwen. Tevens verzoekt betrokkene deze gronden de bestemming “Wonen-1” te geven.
b.	Betrokkene stelt dat zijn cliënten (Fam. C.A. Olieman) de wens hebben om ten behoeve van de ontsluiting van hun perceel een loopbrug aan te leggen over de Katwijkervaart. Betrokkene wenst van de gemeenteraad de bevestiging dat binnen de bestemming Water (artikel 12) de aanleg van een loopbrug mogelijk is.
c.	Betrokkene stelt namens cliënt vast dat de garage achter de woning Katwijkerlaan 44 buiten de woonbestemming valt. Verzocht wordt om dit aan te passen door het bestemmingsvlak “Wonen-1” te vergroten.

Reactie gemeente

a.	Om te beginnen stellen wij vast dat binnen het bestaande bestemmingsplan “Groenzone Berkel-Pijnacker”, de betreffende woning is aangemerkt als dienstwoning bij een glastuinbouwbedrijf. In de Regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat deze dienstwoning uitsluitend op de bestaande plaats opnieuw mag worden gebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan heeft deze woning met bijbehorende gronden als gevolg van de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf een bestemming “Wonen-1” verkregen, ofwel burgerwoning. Een en ander in de lijn met de voorwaarden als opgenomen in de betreffende wijzigingsbevoegdheid (artikel 23) binnen het vigerende bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker. Wij stellen vervolgens vast dat in het zogenoemde Tussenlint, zijnde het bestaande bebouwingslint langs Katwijkervaart, de aanwezige woningen nagenoeg allemaal zijn gelegen in de beschermingszone als door betrokkene wordt bedoeld. Ook deze woningen – veelal met een woonbestemming - mogen binnen het vigerende bestemmingsplan “Groenzone Berkel-Pijnacker”, uitsluitend op de bestaande plaats worden herbouwd. Het betreffende bestemmingsplan kende overigens wel een afwijkingsbevoegdheid die het bouwen van een woning op een andere plaats op de bij die woning behorende gronden mogelijk maakt, mits het stedenbouwkundig beeld van de lintbebouwing langs de openbare weg niet wezenlijk wordt aangetast. Deze flexibiliteit is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen (zie artikel 13.4.2).
----	--

	Wij stellen echter tevens vast dat voor wat betreft deze bevoegdheid slechts is beperkt tot bij die woning behorende gronden, ofwel gronden met een woonbestemming. In vrijwel alle gevallen van woningen gelegen in het zogenoemde Tussenlint betekent dit – a.g.v. van de maximale afmetingen van de “Wonen-1”-bestemming – dat de woningen weliswaar kunnen worden verschoven maar niet buiten de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” kunnen worden herbouwd. Ook in geval van cliënten van betrokkene stellen wij vast dat de gehele woonkavel is gelegen binnen de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” en derhalve de toevoeging van deze flexibiliteit op dit onderdeel geen oplossing biedt. Het vergroten van de bestaande woonbestemming “Wonen-1” (oppervlakte ca. 1150 m².) met een perceel grond met een oppervlakte van ca. 1500m², direct ten zuiden van het bestaande woonperceel, resulteert in een bestemmingsvlak “Wonen-1” met een oppervlakte van totaal ca. 2.650m². Gelet op de gemiddelde woonperceeloppervlakte van 800m², zie hiervoor ook de wijzigingsbevoegdheid (artikel 23) binnen het vigerende bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, achten wij een dergelijke vergroting van oppervlakte van de woonbestemming ruimtelijk niet wenselijk (en een ongewenst precedent). Wij wijzen er daarnaast op dat over de gronden van de door betrokkene gewenste uitbreiding van de woonbestemming, momenteel een weg (Verkeersbestemming) loopt, die mede dient ter ontsluiting van het naastgelegen perceel Katwijkerlaan 44. De betreffende ontsluitingsweg heeft overigens ook in het vigerende bestemmingsplan “Groenzone Berkel-Pijnacker” een verkeersbestemming. Wij achten ook om die reden de uitbreiding van de woonbestemming in strijd met een goede ruimtelijke ordening en aldus niet aan de orde.
b.	Met betrokkene stellen wij vast dat binnen de waterbestemming (W) de aanleg van bruggen in zijn algemeenheid is toegestaan, dus het bestemmingsplan staat de aanleg van een loopbrug ter plaatse van de woning van cliënten van betrokkene niet in de weg. Wellicht ten overvloede merken wij wel op dat deze mogelijkheid niets zegt over het verkrijgen van een toestemming voor de aanleg c.q. aansluiting van een dergelijke brug op de openbare weg. Bij de aanleg van een brug zal veelal ook de toestemming (vergunning) van de waterbeheerder, in dit geval Hoogheemraadschap Delfland noodzakelijk zijn. Daarnaast zal in het geval sprake is van een aansluiting op de Katwijkerlaan een omgevingsvergunning voor het aanleggen en houden van een in-uitrit dienen te worden aangevraagd. Algemeen beleid is dat er met het oog op de verkeersveiligheid geen nieuwe aansluitingen op Katwijkerlaan zijn toegestaan. Wij adviseren u derhalve om in het geval van daadwerkelijk plannen in contact te treden met de gemeente en het Hoogheemraadschap.
c.	Mede gelet op de beperkte vergroting van het woonperceel die deze aanpassing met zich meebrengt, zullen wij op de Verbeelding de “Wonen-1”- bestemming ter plaatse van het perceel Katwijkerlaan 44 vergroten, op zodanige wijze dat de betreffende garage binnen de woonbestemming komt te vallen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Op de Verbeelding zal de “Wonen-1”- bestemming ter plaatse van het perceel Katwijkerlaan 44 worden vergroot op zodanige wijze dat de betreffende garage binnen de woonbestemming komt te vallen (zie Staat van wijzigingen)

3		
	Ontvangen op:	03 april 2013
	Ontvangen van:	Adviesburo Kranenburg & de Weerd Namens Dhr. J. Bazuin Veursestraatweg 191 2264EG Leidschendam
	Betreft:	Locatie Keulseweg 4

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt namens cliënt om de bedrijfsbestemming uit te breiden met de bestaande mestplaats. Betrokkene stelt dat zijn cliënt in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een recht wil behouden.
b.	De achter het bedrijf van cliënt van betrokkene gelegen gronden hebben de bestemmingen Recreatie -R(n) en Agrarisch-Weide - A-W. Betrokkene wenst de agrarische-bestemming op zijn achterliggende land graag behouden. Verzocht wordt om de "R(n)"-bestemming om te zetten in een bestemming "Agrarisch-Weide".
c.	Betrokkene vraagt namens cliënt aandacht voor de riooloverstort nabij het toegangshek van zijn erf. Deze overstort raakt de kwaliteit van het oppervlaktewater in dit deel van de polder. Het vervuilde water stroomt immers naar het zuiden. Op deze wijze wordt de verbetering van de waterkwaliteit om zeep geholpen. Client van betrokkene heeft hier last van omdat het stinkt en omdat het vee het water niet veilig kan drinken. Gelet op het feit dat de overstort nog steeds vaak wordt gebruikt en overlast geeft, wordt verzocht deze overstort te verwijderen en te verplaatsen naar elders. Verzocht wordt om dit in de waterparagraaf als onderdeel van de Toelichting bij het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

a.	Wij achten de uitbreiding van de bedrijfsbestemming in zuidelijke richting ter plaatse ruimtelijk niet wenselijk. Wij verwijzen hierbij naar de diepte van de bedrijfsbestemming van omliggende bedrijven. Verder zijn wij van mening dat de oppervlakte van de huidige bedrijfsstemming aan betrokkene voldoende ruimte biedt voor de uitoefening van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten. Teneinde de bestaande mestplaats als specifieke functie, in stand te kunnen houden, zullen wij binnen de "A-We"-bestemming een aanduiding opnemen, waardoor het gebruik van de huidige mestplaats mogelijk blijft.
b.	De betreffende bestemmingen zijn conform de systematiek van het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker op de onderliggende gronden gelegd. Het bestemmingsplan dient de gewenste aanleg van de Groenzone Berkel-Pijnacker mogelijk te maken. De Groenzoom is een onderdeel van de Groenblauwe Slinger, die tot doel heeft het evenwicht tussen stad en land te bewaren en waar nodig te herstellen. Daarnaast vervult het gebied in toenemende mate allerlei ecologische en recreatieve functies voor de omliggende steden. De Groenzone ligt in het centrale deel van de Groenblauwe Slinger en is aangewezen als transformatiegebied. Dat betekent dat de (landbouw)gronden zullen worden omgevormd tot een waterrijk natuur- en recreatiegebied met 15 tot 30% open water. De belangrijkste redenen om tot deze ontwikkeling over te gaan zijn de toenemende stedelijke druk en het vergroten van de bruikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte voor de omwonenden. Bij de herinrichting staat de realisatie van een robuuste Groenzone met voldoende

	ecologische kwaliteit en recreatieve capaciteit centraal. De gekozen combinatie van groen met blauw geeft een eindresultaat met meer kwaliteit dan de som der delen.. Om deze inrichting mogelijk te maken worden de betreffende gronden door de overheid, de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in opdracht van de provincie Zuid-Holland, aangekocht. Hierbij worden de onderhandelingen gevoerd op basis van volledige schadeloosstelling. Het perceel Keulseweg 4 was in de eerste plannen voor de Groenzone één van de percelen die geheel zou moeten worden aangekocht en ingericht zou worden als Groenzone. Na nadere overweging is besloten een gedeelte van het perceel niet aan te kopen en te bestemmen overeenkomstig het huidige gebruik. Dit is mogelijk omdat de gewenste inrichting en de hoofddoelstellingen van de Groenzone ook kunnen worden gerealiseerd zonder dat alle gronden worden aangekocht. Dat betekent dat de woning Keulseweg 4 en de daarbij behorende bedrijfsgebouwen niet worden aangekocht. Ambtshalve is vervolgens overwogen dat de gronden tussen het agrarisch bouwperceel en de aan te leggen Berkelse Vaart met kade niet noodzakelijk zijn voor de realisatie van de Groenzone. De gewenste inrichting en hoofddoelstellingen van de Groenzone kunnen ook tot stand worden gebracht wanneer dit gedeelte van het perceel niet wordt aangekocht. Ofwel het is de bedoeling dat de gronden met de bestemming R(n) zullen worden verworven in het kader van de realisatie van dit gebied. En de gronden met bestemming A-W (Agrarisch-Weide) bestemd zijn (blijven) als weidegrond. Wij zien gelet op het vorenstaande geen aanleiding om deze bestemmingen te wijzigen.
c.	Om te beginnen merken wij op dat sprake is van een noodoverlaat die alleen in het geval van storingen/calamiteiten in werking treedt (en geen overstort). Wij hebben tijdens de inspraak al kennis genomen van de reactie van betrokkene en hebben – hoewel dit buiten de kaders van het voorliggende bestemmingsplan valt – toen aangegeven dat op basis van het in voorbereiding zijnde nieuwe gemeentelijke rioleringsplan (GRP), maatregelen zullen worden opgenomen, die de overlast van de noodoverlaat zullen doen verminderen. Inmiddels kunnen wij mededelen dat is vastgesteld dat als gevolg van de aanpassing van het rioolstelsel per 1 februari jl, het aantal storingen sterk is afgenomen en aldus ook de inwerkingtreding van de noodoverlaat. Verder is de verwachting dat als gevolg van het project “Juist nu aansluiten” in de toekomst het aantal storingen verder zal gaan afnemen. Wij zullen de nieuwe situatie monitoren en op basis hiervan besluiten of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Teneinde de bestaande mestplaats als specifieke functie, in stand te kunnen houden, zullen wij op de Verbeelding binnen de Agrarisch-Weide (A-We) ter plaatse een aanduiding opnemen die gebruik van de betreffende door betrokkene aangegeven gronden als mestplaats mogelijk maakt. En in de Regels zal aan artikel 5.2 (Bouwregels) de navolgende tekst worden toegevoegd: “een mestplaats ter plaatse van de aanduiding “sva-mestplaats”, waarvan de oppervlakte niet meer dan 260 m² (inclusief verharding) mag bedragen”.

4		
	Ontvangen op:	07.11.2012
	Ontvangen van:	Dhr. B. de Klerk, Reesloot 29 te PIJNACKER Mede namens: Dhr./mw. R. Eekelen, Dhr./mw. K. Mantjes Dhr./mw. C.J. de Wit Dhr./mw. E. van Vliet Dhr./mw. E.J. van der Ham Dhr/mw. E. Soeterbroek Dhr./mw. W.A. Waaver Dhr./mw. B.J.W. Stam Dhr./mw. A. van Oevelen Mw. W. Mantjes-Schubart Mw. A.E. Wit-Tuinder Mw. W.C.J.M. van Vliet-Vogelaar Dhr./mw. J.C.M. Arkesteijn Mw. I. Soeterbroek-Hartsuijker
	Betreft:	Locatie Katwijkerlaan 46

Ingediende zienswijze

Door betrokkene wordt de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkenen hebben vanuit de woningen op nummer 27, 29 en 31 direct zicht op de beoogde kas. De wetenschap dat de Groenzoom zou worden gerealiseerd en deels al was gecreëerd, in overeenstemming met de gebiedsvisie, was voor betrokkenen de reden om de woning te kopen.
b.	De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen locatie van de kas vernietigt het bestaande doorzicht en wijkt af van de bebouwing die is toegestaan binnen de bestemming Weide. Tevens vrezen zij overlast te hebben van de kas in de vorm van belemmering van het uitzicht en lichtoverlast. Tegen de locatie van de bestaande kas hebben betrokkenen geen enkel bezwaar.
c.	Betrokkenen zijn van mening dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid nu geen afweging is gemaakt ten aanzien van de schade die omwonenden zullen leiden en een mogelijke groei van toeloop richting het bedrijf.
d.	Betrokkenen constateren dat het bestemmen van de kas in strijd is met provinciale regelgeving. De provincie wil juist dat er openheid ontstaat in het gebied en heeft daarom de regeling Ruimte voor Ruimte beschikbaar gesteld. De aankoop van de gronden wordt door betrokkenen gezien als onrechtmatig in verband met de aanwending van publieke gelden.
e.	Betrokkenen stellen zich op het standpunt dat nergens vermeld staat dat de Molenlaan als entree van de Groenzoom moet worden versterkt. Verwezen wordt naar een gewenste uitwerking van de fiets- en voetgangersoversteek ter hoogte van de Zijdeweg en de S-bocht in de Katwijkerlaan.
f.	Betrokkenen vragen zich af waarom geen onteigeningsprocedure is gestart, indien de kas niet langer op deze locatie is gepland.
g.	Het mogelijk maken van de kas op het perceel 6066 is in strijd met het gemeentelijk beleid. Meer specifiek wijzen betrokkenen naar de Nota Ruimtelijk Ordeningsbeleid die op 27 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast stellen betrokkenen dat het plaatsen van een kas in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, omdat zij uit het bestemmingsplan, het Masterplan en de Gebiedsvisie opmaken dat de gronden de bestemming Weide krijgen.
h.	Betrokkenen zijn van mening dat de kas niet wordt gebruikt voor hobbymatige doeleinden, maar dat sprake is van een bedrijf. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt een volstrekt onlogische redenering opgehangen waarmee op oneigenlijke wijze wordt geprobeerd het bedrijfsmatig gebruik weg te schrijven. Het standpunt dat de kas te klein is om als bedrijfsmatig

	aangemerkt te worden is volstrekt willekeurig. De uitbreidingsmogelijkheid van 10% achten betrokkenen onrechtmatig. Deze uitbreidingsmogelijkheid zou slechts kunnen gelden voor de bestaande kas en niet voor de nieuwe locatie.
i.	Op grond van uitlatingen van de toenmalige wethouder en de eerder gecommuniceerde plannen met betrekking tot de Groenzoom is door betrokkenen afgeleid dat er geen nieuwe kas zou worden gebouwd op perceel 6066. Op basis van dit rechtmatig verkregen vertrouwen zijn de woningen gekocht.
j.	Betrokkenen stellen zich op het standpunt dat er geen m.e.r.-beoordeling is gedaan voor ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt en nagelaten is om de gevolgen van het plaatsen van de kas af te wegen tegen diverse milieubelangen. De gemeente zou alsnog een m.e.r.-beoordeling moeten doen alvorens op goede gronden een besluit over het bestemmingsplan te kunnen nemen.
k.	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Flora en Faunawet aangezien enige motivering met betrekking tot de soorten thans ontbreekt. Het is dan ook niet duidelijk of sprake is van aantasting van belangrijke leefgebiedsfuncties. Uit diverse waarnemingen is gebleken dat er beschermde soorten als de grutto, kwartelkoning en huismus leven en broeden. Bovendien is niet gebleken dat er geen vleermuizen leven in de regio. De kas verstoort het leefgebied van deze soorten en de vrije doorvliegroute wordt vernietigd. Bovendien zal de kas zorgen voor geluids- en lichtoverlast voor beschermde soorten.
l.	Betrokkenen merken op dat geen sprake is van een evenredige belangenafweging. Noch met de belangen van de omwonenden, noch met de belangen van dier en milieu is rekening gehouden. Daarbij achten betrokkenen het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Europees verdrag voor de rechten van de mens, omdat door het intekenen van de kas het doorzicht zal verdwijnen, de woningen minder waard worden en de privacy wordt geschaad. Bij het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal de te lijden planschade op de gemeente worden verhaald.

Reactie gemeente

	Algemeen: In de zienswijze wordt ingegaan op specifieke, locatiegebonden aspecten, maar ook op aspecten van een meer algemene aard. Om een reactie te kunnen geven op de zienswijzen is dan ook aan algemeen deel geschreven waarin ingegaan wordt op de aspecten van de projecten Groenzone Berkel-Pijnacker en Katwijkerbuurt. De meer locatiespecifieke antwoorden worden apart gegeven. <u>Project Groenzone Berkel-Pijnacker</u> Het project Groenzone Berkel-Pijnacker is een provinciaal project gericht op de realisatie van een onderdeel van de Groenblauwe Slinger. De intentieovereenkomst die in 2001 door de betrokken partijen is getekend is gericht op realisatie van dat project. De begrenzing van het project is vastgelegd in diverse documenten, waaronder het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker. Het perceel Katwijkerlaan 32-44 (Olieman) maakt geen onderdeel uit van de toekomstige Groenzoom. Het project wordt uitgevoerd door de Uitvoeringsorganisatie Groenzoom, een samenwerkingsverband tussen overheidspartijen. Deze Uitvoeringsorganisatie heeft in het kader van het FES-project een aanvullende opdracht gekregen voor het slechten van drie barrières. Dit is als aparte module opgenomen in het Masterplan Oostland. <u>Project Katwijkerbuurt</u> De linten van de Katwijkerlaan, Keulseweg, Reesloot en Berkelseweg maken geen onderdeel uit van de Groenzoom. In het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gestreefd naar het saneren van het verspreid liggend glas. Naar analogie van het project Lint Oude Leede, start de gemeente een gebiedsgerichte aanpak waaraan op vrijwillige basis deel kan worden genomen door de eigenaren. De basis voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte kan worden gevonden in de Provinciale Verordening, welke onder artikel 3 de mogelijkheid biedt om onder voorwaarden ter compensatie van (glastuinbouw)opstallen compensatiewoningen te bouwen. Dit project wordt uitgevoerd door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het project is als aparte module opgenomen in het Masterplan Oostland.
--	---

	<u>Juridische situatie in bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker en Buitengebied</u> De woningen van betrokkenen zijn een vroeg voorbeeld van toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. In ruil voor de sloop van kassen ter plaatse en elders in het lint langs de Katwijkerlaan, alsmede door de sloop van enkele bedrijfswoningen is in het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker de bestemming Wonen opgenomen. Hierdoor zijn de acht woningen mogelijk gemaakt. Elders zijn glastuinbouwbestemmingen verdwenen. Het naastgelegen perceel Katwijkerlaan 32-44 (Olieman) heeft in het genoemde bestemmingsplan de bestemming Glastuinbouw gekregen. Het perceel Katwijkerlaan 46 is bij vaststelling door de gemeenteraad uit het bestemmingsplan gehaald. Weliswaar is bij motie aangegeven dat er een wijzigingsbevoegdheid op het perceel kon komen, maar doordat de raad heeft besloten het plan voor dit perceel niet vast te stellen, kon ook geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Ter plaatse geldt derhalve het bestemmingsplan Buitengebied en zijn de bestemmingen Agrarische doeleinden, klasse A, Agrarische doeleinden, klasse B en Agrarische doeleinden, klasse D van toepassing. Dit zijn bestemmingen gericht op aan de grond gebonden agrarische bedrijvigheid met de mogelijkheid tot het oprichten van kassen binnen de bestemming Agrarische doeleinden, klasse D.
a.	In het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker is zichtbaar dat het perceel naast de woningen Reesloot 27, 29 en 31 de bestemming Glastuinbouw heeft. Een bestemmingsplan is het enige document dat aangeeft welke ontwikkelingen plaats kunnen vinden en dit maakt de vestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Op het moment dat betrokkenen de woningen kochten, kon omtrent deze mogelijkheid geen onduidelijkheid bestaan. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ontstaat voor betrokkenen ruimtelijk een andere situatie. De gronden krijgen voor het overgrote deel de bestemming Weide en slechts op een oppervlakte van 2420 m2 kan een kas voor hobbymatige doeleinden worden gerealiseerd. Daar waar betrokkenen verwijzen naar verwachtingen op basis van de gebiedsvisie Katwijkerlaan kan het volgende worden geconstateerd. De woningen zijn volgens betrokkenen gekocht in 2007 en 2008, maar de gebiedsvisie Katwijkerbuurt is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Bovendien is in deze gebiedsvisie en in de startnotitie aangegeven dat sprake is van deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte op vrijwillige basis.
b.	Met dit bestemmingsplan worden diverse ruimtelijke doelen bereikt. Ten eerste maakt dit bestemmingsplan de entree van de Groenzoom mogelijk. Er ontstaat een brede strook zonder bebouwing aan weerszijden van de Molenlaan. Dit wordt enerzijds bereikt doordat de kas die pal naast de Molenlaan staat wordt verplaatst naar een nieuwe locatie en anderzijds omdat de eigenaar van het oostelijk gelegen glastuinbouwbedrijf participeert in de regeling Ruimte voor Ruimte. Ten tweede is, conform de opdracht van de gemeenteraad, door de overheidspartijen onderhandeld met de eigenaar van de gronden aan de westzijde van de Molenlaan. Dit heeft tot minnelijke overeenstemming geleid met de eigenaar en in het bestemmingsplan hebben dan ook grote delen de bestemming Recreatie en Natuur gekregen. De bestemming waarbinnen de Groenzoom wordt gerealiseerd. Ten derde wordt met dit bestemmingsplan de bestemming Glastuinbouw van het perceel Katwijkerlaan 32-44 verwijderd en vervangen door een onbebouwde bestemming. Weliswaar wordt binnen deze bestemming nog een kas met een oppervlakte van 2420 m2 mogelijk gemaakt, maar per saldo is sprake van een aanzienlijke afname van de bebouwingsmogelijkheden in dit deel van het plangebied. Als gevolg hiervan neemt de afstand tussen de woningen van betrokkenen en kassen toe. Daar waar in het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker op een afstand van 15 meter een kas kon worden geplaatst, is de afstand tot de kas nu toegenomen tot 75 meter. Grote delen van de percelen worden ingericht ten behoeve van de Groenzoom. De overige gronden krijgen een onbebouwde, groene en open bestemming. De bestemming Glastuinbouw die nog aanwezig was in de vigerende bestemmingsplannen verdwijnt geheel. Alleen de kas van 2420 m2 blijft mogelijk. Hiermee is sprake van het verdwijnen van (papieren) glastuinbouw, neemt de afstand tussen woningen en kas toe en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Het geheel is hierbij meer dan de som der delen.
c.	Het bestemmingsplan is gebaseerd op een zorgvuldige voorbereiding. De activiteiten die in de bestaande kas plaatsvinden zijn hobbymatig. De eigenaar heeft elders een betrekking en gezien de

	beperkte omvang van de kas (2420 m²) en de eisen die huidige glastuinbouw stelt aan de omvang van een volwaardig bedrijf, kan ter plaatse geen bedrijf worden gerealiseerd. De mogelijkheden tot groei zijn met dit bestemmingsplan beperkt. De maximale omvang van de kas is ingetekend op de verbeelding en verwerkt in de regels van het plan. Rekening houdend met de bestemmingsplanmatige mogelijkheden van de bestemmingsplannen Buitengebied en Groenzone Berkel-Pijnacker is juist geconstateerd dat ook voor betrokkenen sprake is van een omgeving waarin minder bebouwingsmogelijkheden zijn en minder bedrijvigheid.
d.	De provincie heeft op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze ingediend. De provincie kan instemmen met het bestemmingsplan en ziet geen strijdigheid met provinciale regelgeving. Overigens is de regeling Ruimte voor Ruimte niet in bijzonder voor dit gebied beschikbaar gesteld, maar van toepassing binnen de gehele provincie voor zover passend binnen de Provinciale Verordening. De aankoop van gronden valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.
e.	De Gebiedsvisie Katwijkerbuurt en de ontwerpen voor de inrichting van dit deel van de Groenzoom gaan wel degelijk uit van een versterking van de entree van de Groenzoom via de Molenlaan. De Molenlaan is de toegangsweg vanaf de Katwijkerlaan richting de Groenzoom. Door aan zowel de westelijke als de oostelijke zijde een open ruimte van 50 meter te realiseren, wordt de entree herkenbaarder. Een parkeerplaats nabij de Molenlaan maakt deel uit van de ontwerptekeningen van de Groenzoom en past bij het idee om de Molenlaan te gebruiken als entree van het gebied. Een oversteek nabij de S-bocht is zeker gewenst, maar geen vervanging van deze hoofdentree via de Molenlaan.
f.	Om te kunnen onteigenen is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Op grond van het in 2006 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker zou het mogelijk zijn geweest om te onteigenen, voorzover de gronden binnen de aankoopcontour van de Groenzoom lagen.. Het bestemmingsplan is echter voor het deel van Katwijkerlaan 32-44 niet vastgesteld en onteigening is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Inmiddels is uit de gesprekken een minnelijk onderhandelingsresultaat gekomen en is onteigening ter verwerkelijking van de visie niet nodig.
g.	De Nota Ruimtelijk Ordeningsbeleid 2012 heeft geen betrekking op specifieke bestemmingen, maar ziet toe op processen en procedures met betrekking tot het tot stand komen van bestemmingsplannen, in het bijzonder de bevoegdheden van college en raad. Waarschijnlijk verwijzen betrokkenen naar de vrijwel tegelijkertijd vastgestelde Standaardregels. Ook die vergelijking gaat niet op, aangezien deze alleen betrekking hebben op het stedelijk gebied. Desalniettemin voorzien de standaardregels in een bestemming Weide. Het is juist dat niet op ieder perceel met de bestemming Weide een kas van deze omvang is toegestaan. Het bijzondere karakter ervan, maakt dat zowel de verbeelding als de regels hierop speciaal zijn toegesneden. De motivering voor deze keuze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en overigens in de beantwoording van zowel de inspraakreactie van betrokkene als deze zienswijze. Het is onduidelijk hoe betrokkenen op grond van het bestemmingsplan, het Masterplan en de Gebiedsvisie tot de conclusie komen dat de gronden de bestemming Weide zouden moeten krijgen. Het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker laat zien dat de gronden de bestemming Glastuinbouw hebben en de overige documenten geven alleen een beeld van een mogelijke toekomstige ontwikkeling.
h.	In aanvulling op de beantwoording in de inspraakfase wordt het volgende naar voren gebracht. Een volwaardig glastuinbouwbedrijf heeft blijkens onderzoek een oppervlakte van tussen de 15.000 m² en 20.000 m². Deze oppervlakte is nodig om een volwaardig inkomen te kunnen genereren. Kijkend naar de trends in deze sector, is sprake van verdere schaalvergroting. De kas op het perceel 6066 krijgt een maximale oppervlakte van 2420 m². Dat betekent dat er sprake is van glas met oppervlakte van 12 tot 16% van wat gebruikelijk is voor een volwaardig bedrijf. Daarmee is het veel te klein om aan te merken als een volwaardig bedrijf. Dat neemt niet weg dat er op kleine schaal perkplanten geteeld worden in de kas, alleen niet in een omvang die aan te merken is als bedrijfsmatig. De uitbreidingsmogelijkheid van 10% is niet van toepassing op dit perceel, maar op het perceel Reesloot 15 (zie beantwoording inspraak onder punt b).
i.	Betrokkenen hebben bij koop van de woningen in het bestemmingsplan kunnen zien dat er op het naastgelegen perceel een glastuinbouwbedrijf kon worden opgericht. De gronden maakten geen onderdeel uit van de Groenzone Berkel-Pijnacker. Alle gronden die als openbaar

	recreatiegebied ingericht zouden worden, hebben in het genoemde bestemmingsplan de bestemming Recreatieve doeleinden en Natuur gekregen.
j.	Betrokkenen constateren terecht dat de m.e.r.-beoordeling die is uitgevoerd voor het plangebied Oostland-Pijnacker geen betrekking heeft op het plangebied Katwijkerbuurt. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die zouden kunnen verplichten tot het opstellen van een dergelijke beoordeling. In het plangebied verdwijnen glastuinbouwbestemmingen en worden geen nieuwe glastuinbouwbedrijven toegevoegd. Ook op het door betrokkenen bestreden perceel geldt dat de mogelijkheden voor het realiseren van glastuinbouw alleen maar afnemen.
k.	Wij stellen met betrokkenen vast dat het onderdeel 5.7 van de Toelichting, te weten het onderdeel Ecologie geactualiseerd kan worden voor wat betreft de resultaten van het onderzoek naar bestaande natuurwaarden binnen het plangebied. Wij merken hierover het navolgend erop: Bestaande natuurwaarden Door adviesbureau Regelink Ecologie en landschap is een gemeentebreed onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van onder de Flora en Faunawet (Ffw) beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen (2011) en broedvogels (2012). In het plangebied van het bestemmingsplan Katwijkerbuurt zijn beschermde verblijfplaatsen gevonden van Huismus, Gewone dwergvleermuis en Steenuil. Onomkeerbare verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van deze soorten leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen in de Ffw, tenzij een ontheffing is verkregen. Daarnaast is het bebouwde gebied geschikt voor algemeen voorkomende tuinvogelsoorten zoals Koolmees, Pimpelmees, Merel, heggemus, Roodborst, Vink. kleine zoogdieren met vertegenwoordigers uit de soortgroepen spitmuizen, woelmuizen en ware muizen, wezel, hermelijn en bunzing en amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander en Groene kikker (s.l.). In de watergangen is de aanwezigheid van beschermde soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn zeer aannemelijk. Het deel van weidegebied dat binnen het plangebied ligt, ligt dermate dicht bij bebouwing dat de kans op broedgevallen van weidevogels als Kievit, Grutto en Tureluur erg klein moet worden geacht. Perceel Katwijkerlaan 46 Wij zijn overigens van mening dat de kans op het voorkomen van broedgevallen van Kwartelkoning, zoals door betrokkene wordt betoogd, nooit is aangetoond en aldus kan worden uitgesloten. Deze vogel broedt laat in het seizoen in ruige vegetatie en is zeer gevoelig voor verstoring. Het plangebied en meer specifiek het perceel Katwijkerlaan 46, voldoet zowel wat inrichting als beheer betreft op geen enkele manier aan de gebiedskenmerken van de Kwartelkoning habitat. Ook de aanwezigheid van broedgevallen van Grutto dicht bij bebouwing (met de daaraan verbonden verstoring) dan 400m kan worden uitgesloten. De Huismus komt wel voor in het plangebied van het bestemmingsplan maar niet in het plangebied van Katwijkerlaan 46. De herbouw van een kas leidt niet tot aantasting of verstoring van broedplaatsen noch van het functionele leefgebied van de Huismus. Het is niet uitgesloten dat de aanwezigheid van een kleine kas in het gebied juist leidt tot vestiging van de Huismus in de nabij gelegen bebouwing (mits nestgelegenheid aanwezig) omdat dan meer schuilgelegenheid en foerageergebied kan ontstaan. Naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene zal paragraaf 5.7 van de Toelichting, inzake Ecologie worden geactualiseerd.
l.	In de vorenstaande beantwoording van de zienswijzen is beschreven dat wel degelijk een afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Bovendien is beargumenteerd waarom tot deze keuze is gekomen. De rechten gebaseerd op het Europees verdrag van de rechten van de mens worden door dit bestemmingsplan niet geschaad. Mochten betrokkenen van mening zijn dat uit dit bestemmingsplan planschade voortvloeit, dan kunnen zij hiertoe een verzoek indienen

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Naar aanleiding van de zienswijze van betrokkenen zal paragraaf 5.7 van de Toelichting, inzake Ecologie worden geactualiseerd en uitgebreid.

5		
	Ontvangen op:	13.11.2012
	Ontvangen van:	Mr. F.J.M. Kobossen (advocaat), Namens A. van Schie (en echtgenote)
	Betreft:	Locatie Keulseweg 48

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene stelt dat cliënt planologische ruimte wenst voor enige afwijkende bedrijfsmatige activiteiten in de sfeer van reparatiewerk. Cliënt heeft ervoor gekozen bij te verdienen in de sfeer van reparatiewerk. Betrokkene stelt dat het in de rede zou liggen om al dan niet met een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid al dan niet tijdelijk de door cliënten voorgestane activiteiten van een volstrekt legale status te voorzien.
b.	Betrokkene stelt dat het in de rede ligt en redelijk is dat cliënt de gevraagde toestemming verkrijgt tot het moment dat zijn cliënt voldoende is gecompenseerd voor het wegbestemmen.
c.	Wat wordt bedoeld met het “huidige gemengd agrarisch woonlint” is volstrekt onduidelijk. Een zodanig woonlint kent geen enkele ruimtelijke grondslag of beleid.

Reactie gemeente

	Wij stellen vast dat ten tijde van de voorbereiding van de besluitvorming inzake het voorliggende bestemmingsplan, nog geen sprake was van een overeenkomst tussen betrokkene en gemeente. Hetgeen betekent dat een woonbestemming niet aan de orde kan zijn. Echter er bestaat wel uitzicht op totstandkoming van een overeenstemming tussen partijen. Gelet op dit feit en het feit dat wij door omstandigheden de gronden ten westen van de Berkelseweg (grenzend aan het perceel van cliënten van betrokkene) buiten het bestemmingsplan zullen laten, zijn wij van mening dat ook het perceel van cliënten van betrokkene buiten het plan kan worden gehouden en kan worden meegenomen in het aparte bestemmingsplan dat speciaal voor deze gronden binnenkort zal worden opgesteld. Tot die tijd blijft het vigerende bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker voor de betreffende gronden van kracht.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Het perceel van cliënten van betrokkene zal buiten het plangebied van het bestemmingsplan worden gehouden.

6a		
	Ontvangen op:	03 april 2013
	Ontvangen van:	Adviesburo Kranenburg & de Weerd Namens Caravanstalling Droppert VOF Veursestraatweg 191 2264EG Leidschendam
	Betreft:	Keulseweg

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene verzoekt om op basis van beleid en jurisprudentie ter plaats van de Caravanstalling van zijn cliënt een 10% uitbreidingsmogelijkheid toe te staan.
----	---

Reactie gemeente

a.	Wij stellen vast dat in 2004 door cliënt van betrokkene een verzoek ingediend voor het uitbreiden van een bestaande caravanstalling op het perceel Keulseweg 10. Cliënt van betrokkene was destijds in onderhandeling over de verkoop van zijn gronden ten behoeve van de Groenzone. Bij deze onderhandelingen zou een gedeelte van de bestaande kassen in zijn eigendom blijven. Cliënt van betrokkene wilde in dit resterende oppervlak een caravanstalling vestigen. Op het perceel was destijds reeds een caravanstalling aanwezig met een bebouwingsoppervlak van 1510 m². Deze viel onder het overgangsrecht. Na de gewenste uitbreiding zou een stalling ontstaan met een bebouwingsoppervlak van 5110 m². In het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker (vaststelling 13-02-2006 en goedkeuring GS 12-09-2006) is het verzoek tot uitbreiding (uiteindelijk) gehonoreerd. Cliënt van betrokkene heeft in dit tot op heden vigerende bestemmingsplan in artikel 11 een Bedrijven-bestemming verkregen, waarbij de maximale oppervlakte van de gebouwen is opgerekt van 1510 m² naar 5110 m² (dit op basis van de bestaande bebouwing). Het betreffende bestemmingsplan is nog geen 7 jaar geleden in werking getreden. Met de toename van 1510m² naar 5110m² en vervolgens nu weer een uitbreiding van 10% (=511m²) komt de uitbreiding(smogelijkheid) in deze korte periode uit op ca. 370%. Ook anderszins is het voor ons geen gegeven dat de zgn. 10%-uitbreidingsnorm moet worden toegepast. Deze norm beoogt bedrijven die in een concurrentiemarkt functioneren een daarvoor noodzakelijk groeimogelijkheid te bieden. Wij zijn van mening dat deze noodzaak bij een bedrijfsvoering die zich beperkt tot caravanstalling niet bestaat. Wij stellen tegelijkertijd vast dat de caravanstalling is gelegen in een gebied waarin wij juist proberen om door sanering van de bestaande bedrijvigheid de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Het betreffende bedrijf maakt deel uit van het zogenoemde Groenzonelint (zie Toelichting onder Hoofdstuk 4.3 Gebiedsvisie). Gelet op het vorenstaande begrijpen wij, dat vanuit het individuele belang van cliënt van betrokkene een uitbreiding van de caravanstalling gewenst is. Dit belang is in het vorenstaande afgewogen tegen het algemene belang van de transformatie van de Katwijkerbuurt van agrarisch (glastuinbouwgebied) naar een aantrekkelijk gemengd gebied. Daarbij is een groter belang toegekend aan het algemeen belang. Dit betekent overigens niet dat er geen oog is voor het belang van betrokkene, alleen dat de afweging heeft geleid tot een ander resultaat.
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt.

6b		
	Ontvangen op:	03 april 2013
	Ontvangen van:	Adviesburo Kranenburg & de Weerd Namens dhr. G.G. Droppert, Katwijkerlaan 52
	Betreft:	Locatie Keulseweg 26

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

- | | |
|----|---|
| a. | Betrokkene verzoekt om de veestal (82,5 m ² en een hoogte van 5,40 m) te voorzien van een deugdelijk bestemming, waarmee de opstal binnen de A-We-bestemming een legaal karakter krijgt en niet onder het overgangsrecht wordt gebracht. |
|----|---|

Reactie gemeente

- | | |
|----|---|
| a. | <p>Wij stellen vast dat reeds in het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker geen voorziening is opgenomen voor betreffende veestal en deze derhalve onder het overgangsrecht is gebracht. Gelet op het feit dat de gronden noch de opstal van betrokkene zijn aangekocht in het kader van de ontwikkeling van de Groenzoom, achten wij het overeenkomstig de elders in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerde plansystematiek ruimtelijk aanvaardbaar, dat deze opstal binnen de bestemming Agrarisch-Weide een aanduiding “veestal” verkrijgt.</p> <p>Wij zullen het bestemmingsplan op dit onderdeel aanpassen.</p> |
|----|---|

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Op de Verbeelding zal ter plaatse van de veestal achter Keulseweg binnen de bestemming Agrarisch-Weide (A-We) een aanduiding “veestal” worden opgenomen. In de Regels zal in artikel 5 onder 5.2 een aanduiding “veestal” worden opgenomen met een maximale oppervlakte van 82,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,40 m meter (zie Staat van wijzigingen).

7		
	Ontvangen op:	31 maart 2013
	Ontvangen van:	Dhr. M. van Velzen Katwijkerlaan 47 2641PC Pijnacker
	Betreft:	Nieuw fietspad in verlengde van Molenlaan

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan dat hij heeft vernomen dat het plan bestaat om in het verlengde van de Molenlaan een nieuw fietspad richting Balij aan te leggen en wenst een Toelichting aangezien het fietspad direct langs de woning van betrokkene zou lopen met gevolgen voor privacy.
----	--

Reactie gemeente

a.	Wij stellen vast dat de aanleg van een fietspad ter plaatse buiten de kaders (plangebied) valt van het voorliggende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn dan ook geen voorzieningen getroffen. Wel zijn in dit bestemmingsplan aan weerszijde van de Molenlaan, conform visie van de Groenzoom en gebiedsvisie Katwijkerbuurt (Check) groene ruimtes gecreëerd, die in aansluiting op de Groenzoom recreatief kunnen worden ingericht. Op dit moment heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden over de recreatieve aansluiting tussen de Groenzoom en het Balij. Diverse varianten zijn in studie. Wij verwijzen betrokkene – voorzover hij inmiddels niet al is geïnformeerd – voor meer informatie naar de Uitvoeringsorganisatie Groenzoom. De uitvoeringsorganisatie is in eerste instantie het aanspreekpunt voor bewoners.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt.

8		
	Ontvangen op:	e-mail: 02 april 2013
	Ontvangen van:	Mw. Tijssen, Goudenregenzoom 118 te Zoetermeer
	Betreft:	Wijzigingsbevoegdheid Katwijkerlaan 137

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene stelt dat met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid onder artikel 14.4.1 (“Wonen-2”), waarbij burgemeester en wethouders de bevoegdheid krijgen om v.w.b. de situering van woningen af te wijken van het bepaalde dat woningen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, een ongewenste en onbegrensde vrijheid is gecreëerd. Betrokkene acht dit niet wenselijk.
b.	Betrokkene geeft aan dat met het opnemen van de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen onder artikel 14.3.1, door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld aan situering en maatvoering van woningen. Daarbij wordt verwezen naar een procedureregule (artikel 26), waarbij o.a. sprake is van “publicatie in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid. Betrokkene vraagt zich af hoe aan Zoetermeerse omwonenden wordt duidelijk gemaakt dat een dergelijke procedure wordt gevolgd. En vraagt actief te worden geïnformeerd.
c.	Betrokkene stelt vast dat in artikel 14 “Wonen-2” ondanks eerder verzoek geen stedenbouwkundige structuur met stratenpatroon is opgenomen, waaruit de verkeersafwikkeling helder is op te maken. De bestemmingen “Groen” en “Water” bieden onvoldoende waarborgen om eventuele verkeershinder vanwege koplampen, geluid etc. te voorkomen.
d.	Betrokkene stelt dat door het opnemen van een mogelijkheid voor het houden van een bedrijf aan huis nu al is te voorzien dat er veel meer verkeersbewegingen en verkeersstromen in deze wijk zullen gaan plaatsvinden dan als voor 24 woningen gebruikelijk is.
e.	Betrokkene vraagt zich af of de afwezigheid van een stedenbouwkundige structuur met stratenpatroon niet strijdt met het belang van een goede ruimtelijke ordening.
f.	Betrokkene verzoekt zorgvuldig rekening te houden met de tegenover de woonlocatie gelegen woonbuurt in Zoetermeer en aldus een heldere verkeersstructuur, locatie van bruggen in relatie tot het bestaande Zoetermeerse fietspad en woonbuurt.
g.	Betrokkene stelt dat als gevolg van de globale wijze van bestemmen gevreesd wordt voor een waardevermindering van de woning.
h.	Betrokkene stelt dat de oriëntatie van de woningen op de Goudenregenzoom net zoveel aandacht verdient in het bestemmingsplan als de oriëntatie op de Katwijkerlaan.
i.	Betrokkene verzoekt om in een vroegtijdig stadium in de gelegenheid te worden gesteld bij de voorbereiding van deze nieuwe woonwijk in overleg te treden met de stedenbouwkundig ontwerper, teneinde concreter te kunnen participeren in het proces.
j.	Betrokkene verzoekt actief te worden geïnformeerd over de voortgang van het bestemmingsplan en hieruit voortvloeiende nadere eisen en omgevingsvergunningen.

Reactie gemeente

a/b	Na het opnieuw doornemen van het betreffende artikel 14 zijn wij met betrokkene van mening dat in het voorliggende geval de afwijkingsbevoegdheid en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen van/ door van burgemeester en wethouders geen toegevoegde waarde hebben en ten onrechte aanleiding kunnen geven tot onzekerheid. Wij zullen deze artikelliden dan ook bij de vaststelling laten vervallen.
c/e/f	Wij delen de mening van betrokkene niet als wordt gesteld dat er geen sprake is van een

	stedenbouwkundige structuur. Met het opnemen van o.a. het maximaal te bouwen woningen, een bouwvlak en maximale inhoud, goot en nokhoogte van de woningen (zie artikel 14.2.2.) worden wel degelijk een aantal stedenbouwkundig randvoorwaarden vastgelegd. Daarnaast zijn de bestemmingen Water en Groen opgenomen. Het opnemen van een stratenpatroon levert echter op dit moment teveel beperkingen op voor de toekomstige verkaveling van het gebied. Echter met de randvoorwaarden als onderdeel van artikel 14 van het bestemmingsplan zijn wij van mening dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
d.	Wij merken in dit kader op dat voor het mogelijk maken van het uitoefenen van een bedrijf aan huis sprake is van een afwijkingsbevoegdheid (artikel 14.6.1) van het bevoegde gezag. Het betreft een gebruikelijke bepaling. Aan deze bevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden (zie artikel 14.6.1 a t/m e). Belangrijke voorwaarden (toetsingscriteria) in dit kader (verkeer) zijn de navolgende voorwaarden: Onder d. : parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden; Onder e. : de bedrijfsactiviteit mag door zijn aard, omvang en visuele aspecten het woonkarakter van de woninge en het milieu van de omgeving niet onevenredig aantasten. Beide voorwaarden zorgen ervoor dat sprake zal zijn van een toetsing van het aantal verkeersbewegingen dat een bedrijf aan huis zal genereren. Wij zijn van mening dat met deze toetsingscriteria de belangen van de (woon)omgeving bij een eventuele toepassing van deze bevoegdheid voldoende zijn/worden geborgd.
g.	Indien betrokkene de vrees heeft dat als gevolg van de nieuwe bestemming zijn/haar woning in waarde zal verminderen dan bestaat de gelegenheid om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om vergoeding van de planschade in te dienen bij de gemeente.
h.	Wij zijn van mening dat gelet op het feit dat ter plaatse van de woningen aan de Goudenregenzoom sprake is van een zogenoemde achterkantsituatie en geen sprake is van een doorgaande route, er geen aanleiding bestaat om een verplichte oriëntatie van de nieuw te bouwen woningen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden op te nemen.
i.	Wij zijn van mening dat met het opnemen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden – als onderdeel van artikel 14 Wonen-2 van het bestemmingsplan (bijv. maatvoering en max. aantal woningen.. etc.) – , van een bouwvlak op de Verbeelding en het vastleggen van de bestemmingen “Water” en “Groen”, in het voorliggende bestemmingsplan, een duidelijk stedenbouwkundig structuur is vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van dit perceel, die rekening houdt met de omliggende woon-en bedrijfsfuncties.. Niettemin zullen wij betrokkene in een vroegtijdig stadium in de gelegenheid stellen in overleg te treden met de stedenbouwkundig ontwerper, teneinde concreter te kunnen participeren in het proces, zodat de zorgen kunnen worden weggenomen. In dat kader merken wij overigens wel op dat de overdracht van de betreffende gronden pas in 2015 zal plaatsvinden.
j.	Teneinde misverstanden te voorkomen adviseren wij betrokkene in dit geval om gebruik te maken van de mogelijkheid om zich via de website overheid.nl, aan te melden om op de hoogte te worden gehouden van aanvragen vergunningen etc. voor het postcodegebied van Pijnacker-Nootdorp.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. De afwijkingsbevoegdheden als opgenomen in artikel 14.3.1 en 14.4.1 van de Regels komen te vervallen.

9		
	Ontvangen op:	04 april 2013
	Ontvangen van:	NV Nederlandse Gasunie Postbus 19 9700MA Groningen
	Betreft:	Gasleiding

Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

Algemeen	Betrokkene stelt niet te zijn betrokken geweest bij het vooroverleg (voorontwerpbestemmingsplan) zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro en verzoekt om in de toekomst wel betrokken te worden.
a.	Betrokkene stelt vast dat op de Verbeelding binnen de dubbelbestemming “Leiding-Gas” de bestemming “Water” is opgenomen met de wijzigingsbevoegdheid om de grenzen van deze bestemming te kunnen wijzigen. Betrokkene stelt dat gelet op de diepteligging van de leiding het niet mogelijk is om een nieuwe watergang boven de leiding te realiseren. Betrokkene verzoekt de bestemming “Water” zodanig aan te passen dat deze niet meer samenvalt met de dubbelbestemming “Leiding-Gas”.
b.	Betrokkene stelt vast dat artikel 15.3 aanhef onder a. in strijd is met artikel 14, derde lid Bevb. En verzoekt dit artikellid als volgt aan te passen : “a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.”

Reactie gemeente

	Algemeen: Wij hebben vastgesteld dat wij het voorontwerpbestemmingsplan op 30 augustus 2012 per e-mail hebben verzonden aan onze gebruikelijke overlegpartners. Op die datum om precies te zijn om 11.18 u. hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan ook onder de aandacht gebracht van betrokkene (e-mailadres: communicatie@gasunie.nl). Wij hebben naar aanleiding van dit bericht - voorzover wij hebben kunnen nagaan 0- geen reactie ontvangen (ook niet dat deze onbestelbaar is). Wij zijn dan ook van mening aan onze verplichtingen op basis van artikel 3.1.1. Bro te hebben voldaan. Vanaf heden zullen wij – zonder tegenbericht van betrokkene - gebruik maken van het e-mailadres: y.van.atteveld@gasunie.nl .
a.	Wij zijn van mening dat gelet op de (recreatieve) functie van de watergang (erkelse Vaart) ook met een geringe diepteligging van de leiding, de watergang zondermeer kan worden aangelegd. Wij zien dan ook geen aanleiding om de Water-bestemming (“W”), met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Omtrent de nadere uitwerking zal zo spoedig mogelijk nader overleg met vertegenwoordiging van betrokkene worden ingepland.
b.	Wij zullen het voorstel van betrokkene overnemen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Artikel 15 lid 3 onder a zal als volgt worden aangepast

“a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.”

10		
	Ontvangen op:	19 april 2013
	Ontvangen van:	Architectenburo vb3, Namens dhr. E. v/d Haas Boezemweg 23g te Pijnacker
	Betreft:	Percelen Katwijkerlaan tegenover Keulseweg 26 (naast 58a), 26 en naast 26

Ingediende zienswijze

Ontvankelijkheid

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden met ingang van donderdag 21 februari 2013. De wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen bedraagt 6 weken. Dit betekent dat deze termijn eindigt op woensdag 3 april 2013. De zienswijze van betrokkene is eerst per e-mail op vrijdag 19 april 2013 ontvangen, derhalve dient de zienswijze van betrokkene niet ontvankelijk te worden verklaard.

Ondanks dit formele gebrek zullen wij in het onderstaande de zienswijze wel inhoudelijk behandelen.. Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene geeft aan dat het bouwvlak van de woning naast Katwijkerlaan (naast 58a) niet overeenkomt met de afspraken die hieromtrent in de RvR-overeenkomst zijn gemaakt, en verzoekt om het bouwvlak 3 m richting Katwijkerlaan op te schuiven.
b.	Betrokkene geeft aan dat het bouwvlak van de woning naast Katwijkerlaan (naast 58a) een ontsluiting krijgt aan de Keulseweg. De woning komt echter op de dijk te liggen. Betrokkene verzoekt om de voorgevelrooilijn aan de kant van de Katwijkerlaan te leggen.
c.	Betrokkene stelt dat het bouwvlak van de woning naast Keulseweg 26 te dicht tegen het bouwvlak van de woning Keulseweg 26 ligt. Het bestaande hekwerk en de verharding en parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Keulseweg 26 vallen binnen het bouwvlak van de nieuwe woning. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Reactie gemeente

a.	Wij zullen het voorstel van betrokkene overnemen.
b.	Wij zullen het voorstel van betrokkene overnemen.
c.	Wij zullen het voorstel van betrokkene overnemen.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk, maar geeft gelet op de inhoud desalniettemin aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt. Op de Verbeelding zal het nieuwe bouwvlak (W-1-bestemming) te oosten van Katwijkerlaan 58a, met 3 meter in de richting van de Katwijkerlaan worden verruimd en een voorgevelrooilijn aan de zijde van de Katwijkerlaan worden opgenomen. De bouwvlakken van de woningen Keulseweg 26 en de woning ten oosten van deze woningen zullen overeenkomstig het huidige gebruik ter plaatse worden aangepast, overeenkomstig ingediende voorstel.