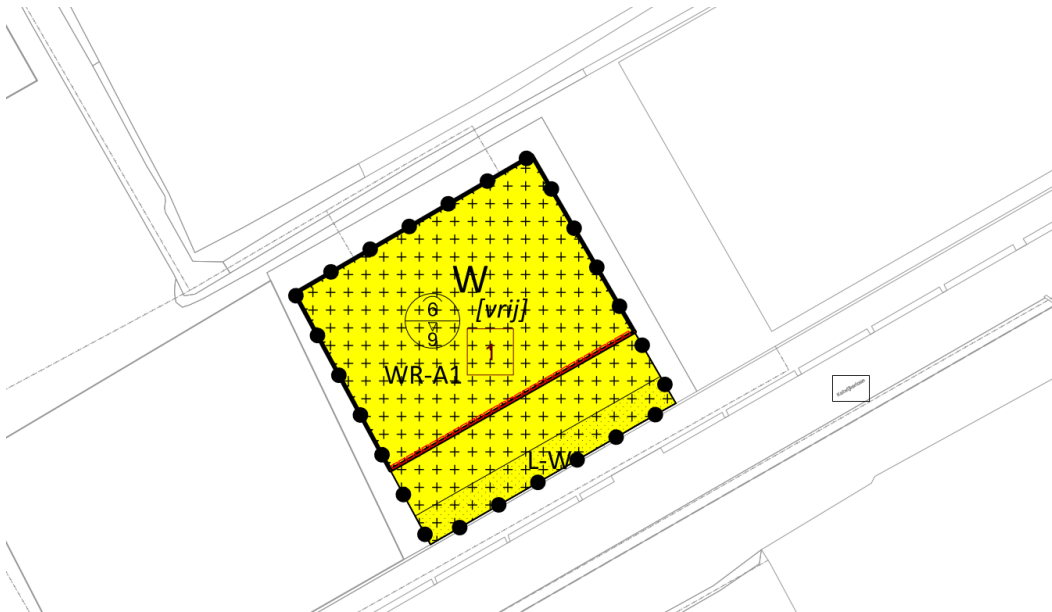


Nota van beantwoording zienswijze- en vooroverlegreacties

ontwerpwijzigingsplan ‘Katwijkerlaan 15, Pijnacker’



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Ontvangen zienswijze	4
Hoofdstuk 2: Vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening)	7
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen	12

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Katwijk en Nieuwkoop' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gronden, waar de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' op rust, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gewijzigd kunnen worden in de bestemming 'Wonen'. Er is gevraagd medewerking te verlenen aan het omzetten van deze bedrijfswoning naar een burgerwoning. Door middel van een wijzigingsplan kunnen deze wijzigingen, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden. Dit wijzigingsplan beoogt een functiewijziging op het perceel Katwijkerlaan 15 te Pijnacker te bewerkstelligen.

Vanaf 29 oktober 2020 heeft gedurende zes weken het ontwerpwijzigingsplan 'Katwijkerlaan 15, Pijnacker' ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is één zienswijze kenbaar gemaakt aan het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast zijn vijf vooroverlegreacties ontvangen. De zienswijze en vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de zienswijze samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van de reactie van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Tenslotte omvat hoofdstuk 3 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Hoofdstuk 1: Ontvangen zienswijze

In dit hoofdstuk is de ingekomen zienswijze opgenomen en voorzien van een beantwoording.

1.1 Overzicht ontvangen zienswijzen

	Indiener zienswijze	Datum registratie
1	xxxxxxx	7 december 2020

1.2 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep vanaf donderdag 29 oktober 2020 tot en met woensdag 9 december 2020. De zienswijze is binnen deze termijn ontvangen.

1.3 Inhoudelijke behandeling

Hierna is een inhoudelijke samenvatting van de ingekomen zienswijze opgenomen en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In de conclusie die onder de zienswijze staat, wordt aangegeven of en tot welke wijzigingen de ontvangen zienswijze leidt.

1.		
	Ontvangen op:	7 december 2020
	Ontvangen van:	xxxxxxx
		Transparantie

Ingediende zienswijze

Door reclamant worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Reclamant geeft aan de argumentatie en de beweegredenen voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid summier te vinden. Bij een meer transparante toelichting op het wijzigingsplan zou een zienswijze als deze met daarin de gestelde vragen wellicht overbodig geweest zijn. Voor reclamant zijn de volgende zaken onduidelijk. Reclamant vraagt hiervoor dan ook om verduidelijking. 1. Voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is of de gronden waarop het glastuinbouwbedrijf is of was gevestigd zijn verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw. De toelichting op het plan geeft echter géén concrete informatie of, wanneer en aan wie en ten behoeve waarvan deze gronden zijn verkocht. 2. In het deel van de toelichting, dat gaat over de financiële uitvoerbaarheid, leest reclamant dat het omzetten van de gronden die nu de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' hebben, naar de bestemming 'Wonen' onderdeel is van de overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente, waarbij de omliggende gronden in eigendom van de gemeente zijn gekomen en de bedrijfswoning de functie als bedrijfswoning heeft verloren en daarom de bestemming 'Wonen' kan krijgen. Betekent dit dat de gemeente alle gronden waarop het glastuinbouwbedrijf is of was gevestigd heeft gekocht? Heeft de gemeente deze gronden dan gekocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw? Dit is immers de voorwaarde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel
----	---

	3.3.2 van de planregels. 3. In het raadsvoorstel over het voorbereidingskrediet herstructurering Katwijkerlaan fase 1, dat is behandeld in de besluitvormende raadsvergadering d.d. 25 juni 2020, is overigens vermeld dat onder andere het perceel Katwijkerlaan 15 is aangekocht om de vervanging van de damwand of een alternatieve keerconstructie mogelijk te maken. Reclamant vraagt of kan worden aangegeven of en zo ja welke relatie bestaat tussen de aankoop ten behoeve van de herstructurering van de Katwijkerlaan en uw voornemen via de wijzigingsbevoegdheid de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. 4. In de toelichting op het plan lezen we: <i>‘In de toekomstige situatie verandert het gebruik van de voormalige bedrijfswoning naar reguliere bewoning. Het plangebied blijft qua fysieke inrichting onveranderd. De functionele verbinding met het glastuinbouwbedrijf is komen te vervallen waardoor er geen sprake meer is van een bedrijfswoning. Hervatting van de bedrijfsactiviteiten is niet aannemelijk doordat bepaalde gronden zijn verkocht. Omzetting naar een burgerwoning ligt daarom voor de hand.’</i> Opmerkelijk is de zinsnede dat hervatting van de bedrijfsactiviteiten <i>niet aannemelijk</i> is. We begrijpen dit niet. De toelichting vermeldt immers dat het glastuinbouwbedrijf is opgeheven en de gronden zijn verkocht. Hoe zou dan nog eventueel hervatting van de bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden? 5. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van ongeveer 142 m². Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1.379 m². Het voornemen is het hele plangebied de bestemming ‘Wonen’ te geven. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep en/of bedrijf aan huis, parkeren en water. We adviseren alléén het bebouwingsvlak van de woning te bestemmen tot ‘Wonen’ en de overige gronden in het plangebied te bestemmen tot ‘Groen/Tuin’. Dit is van belang om het open karakter van het plangebied te verzekeren.
--	--

Reactie gemeente

a.	We danken reclamant voor zijn ingediende zienswijze. In deze beantwoording zullen alle onduidelijkheden zoveel mogelijk weggenomen worden. Tevens zal de toelichting van het wijzigingsplan op onderdelen worden aangevuld. 1. De gronden zijn in dit geval aangekocht door de gemeente met als doel een kadeversterking van de Katwijkerlaan te bewerkstelligen, welke zal worden uitgevoerd met een steunberm. Door toepassing van een steunberm blijft onvoldoende courante grond over voor het vestigen van een nieuw glastuinbouwbedrijf. De woning ligt ingesloten door bedrijfslocatie Metaplastics, de inrit naar dit bedrijf en de te versterken kade van de Katwijkerlaan en is daarmee niet meer te gebruiken voor de glastuinbouw. 2. De gemeente heeft de volledige gronden van het kassencomplex en waterbassin in eigendom verkregen ter versterking van de kade van de Katwijkerlaan. 3. Er bestaat een relatie tussen de herstructurering van de Katwijkerlaan en de aankoop van de gronden rondom de Katwijkerlaan 15. Het woonperceel kan worden gehandhaafd, omdat dit op dezelfde peilhoogte ligt als de Katwijkerlaan en daarmee de kade steunt. Het kassencomplex daarentegen ligt een stuk lager waar een extra steunberm nodig is en deze zal daar daarom worden toegepast. 4. Reclamant heeft helemaal gelijk. Theoretisch is het echter op de overblijvende gronden
----	--

naast de steunberm nog mogelijk glastuinbouw te realiseren, maar zoals aangegeven is dit praktisch niet realistisch en evenmin uitvoerbaar.

5. In de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het bestemmingsplan 'Katwijk & Nieuwkoop' staat het volgende:

3.3.2 Wijziging naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, als blijkt dat:

- a. *een bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning dienst doet, doordat de gronden waarop het glastuinbouwbedrijf is of was gevestigd, zijn verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw,*

de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. *wijziging is uitsluitend toegestaan indien bij elk glastuinbouwbedrijf dat bij de wijziging is betrokken, ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;*
2. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt een bouwvlak aangeduid;*
3. *het aantal woningen mag niet worden vergroot;*
4. *vooraf dient vast te staan dat de bebouwing die binnen de bestemming 'Wonen' komt te liggen voldoet aan de bepalingen genoemd in de bestemming Wonen;*
5. *de wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.*

Dat betekent dat met deze wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' enkel de bestemming 'Wonen' mag worden toegekend en geen bestemming 'Groen/Tuin' zoals voorgesteld door reclamant. De in bestemmingsplan 'Katwijk & Nieuwkoop' aangeduide bedrijfswoning is inderdaad wat groot uitgevallen. Volgens de wijzigingsbevoegdheid moet ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bouwvlak worden aangeduid. Dat is dan ook gebeurd. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' kan op grond van de wijzigingsbevoegdheid geen andere bestemming dan de bestemming 'Wonen' worden toegekend. Vandaar dat het gehele vlak de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Het bouwvlak is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Katwijk & Nieuwkoop'. Daaraan is niets veranderd. Het is bovendien gebruikelijk om de bestemming 'Tuin' niet bij burgerwoningen in het buitengebied toe te passen. Ten aanzien van de bestemming 'Groen' geldt dat deze enkel wordt gebruikt voor openbaar gebied.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Katwijkerlaan 15, Pijnacker'. De toelichting van het wijzigingsplan zal op bepaalde onderdelen worden aangevuld/verduidelijkt.

Hoofdstuk 2: Vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening)

In dit hoofdstuk zijn de vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening samengevat en van een beantwoording voorzien. In de conclusie die onder de vooroverlegreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen vooroverlegreactie leidt.

1.		
	Ontvangen op:	18 november 2020
	Ontvangen van:	xxxxxxx
		Externe veiligheid

Ingediende overlegreactie

Door xxxxxxxx worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Op het betreffende perceel is een voormalige bedrijfswoning aanwezig die behoorde tot een glastuinbouwbedrijf. De grond van het glastuinbouwbedrijf is verkocht. De woning doet daarom niet meer dienst als bedrijfswoning. Het voornemen is om de bedrijfswoning als reguliere woning te gebruiken en hiertoe de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Risicobronnen In het kader van fysieke en externe veiligheid zijn het plangebied en de directe omgeving beschouwd op de aanwezigheid van risicobronnen met de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Geconstateerd is dat het plangebied niet in het invloedsgebied ligt van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen of andere relevante externe veiligheid wet- of regelgeving van toepassing is. De uitvoering van dit wijzigingsplan leidt daarom niet tot een noemenswaardige toe- of afname van de bestaande risico's. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft op basis hiervan besloten om in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot dit wijzigingsplan. Incidentbestrijding door hulpdiensten In verband met de ruimtelijke inrichting van het plangebied is het voor de hulpdiensten van belang dat voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten, de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten zijn de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorziening(en) nu voldoende, dit dient wel geborgd te worden in de toekomst.
----	---

Reactie gemeente

a.	We danken reclamant voor zijn reactie met betrekking tot de bestaande risico's en de brandveiligheid. Uit de reactie vloeien geen wijzigingen voort ten opzichte van het ontwerp.
----	---

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Katwijkerlaan 15, Pijnacker'.

2.		
	Ontvangen op:	6 november 2020
	Ontvangen van:	xxxxxxx
		Dubbelbestemmingszone 'Leiding – Water'

Ingediende overlegreactie

Door xxxxxxxx wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Net naast/net binnen het plangebied ligt een transportleiding van Dunea. Deze transportleiding heeft een dubbelbestemmingszone 'Leiding – Water' wat overlapt met het door u geschetste gebied. U heeft deze zone opgenomen in dit wijzigingsplan, waardoor wij akkoord zijn. De overlapte zone heeft ook als bestemming 'Wonen'. Daarover wordt opgemerkt dat in deze dubbelbestemming niet gebouwd mag worden.
----	--

Reactie gemeente

a.	We danken reclamant voor deze vooroverlegreactie. Met het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding – Water' geldt dat inderdaad niet gebouwd mag worden ter plaatse van deze dubbelbestemming. In artikel 15.3 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan 'Katwijk & Nieuwkoop' is namelijk het volgende geregeld: 15.3 Bouwregels <i>Op en in de gronden als bedoeld in lid 15.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en andere bouwwerken zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.</i> Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen in het wijzigingsplan (artikel 4.3 van de regels). Daarmee mogen inderdaad geen overige gebouwen (niet zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en)) en andere bouwwerken worden gebouwd.
----	---

Conclusie

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Katwijkerlaan 15, Pijnacker'.

3.		
	Ontvangen op:	9 november 2020
	Ontvangen van:	xxxxxxx
		Geen opmerkingen

Ingediende overlegreactie

Door xxxxxxxx wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Binnen de grenzen van dit plan heeft xxxxxxxx noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.
----	---

Reactie gemeente

a.	We danken reclamant voor deze vooroverlegreactie en nemen deze voor kennisgeving aan.
----	---

Conclusie

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Katwijkerlaan 15, Pijnacker'.

4.		
	Ontvangen op:	4 november 2020
	Ontvangen van:	xxxxxxx
		Geen opmerkingen

Ingediende overlegreactie

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Onderstaand plan heeft geen consequenties voor het bestaande netwerk van xxxxxxxx.
----	--

Reactie gemeente

a.	We danken reclamant voor deze vooroverlegreactie en nemen deze voor kennisgeving aan.
----	---

Conclusie

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Katwijkerlaan 15, Pijnacker'.

5.		
	Ontvangen op:	4 november 2020
	Ontvangen van:	KPN
		Geen opmerkingen

Ingediende overlegreactie

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
----	--

Reactie gemeente

a.	We danken reclamant voor deze vooroverlegreactie en nemen deze voor kennisgeving aan.
----	---

Conclusie

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Katwijkerlaan 15, Pijnacker'.

Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de ingediende zienswijze en vooroverlegreacties. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaande tabel zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Wijz. Op blz	reactie op	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting			
	Algemeen	Wijzigen van IMRO-codering van NL.IMRO.1926.wp100200127-3001 naar NL.IMRO.1926.wp100200127-4001.	Ambtshalve wijziging
	Algemeen	De toelichting van het wijzigingsplan zal op bepaalde onderdelen worden aangevuld/verduidelijkt, conform de beantwoording van de zienswijze.	Zienswijze 1
33	Paragraaf 4.5.4	In deze paragraaf wordt de advisering van de VRH verwerkt, zoals opgenomen in de eerste vooroverlegreactie in deze nota.	Vooroverlegreactie 1
39	Paragraaf 5.2	Paragraaf 5.2 wordt aangevuld/aangepast naar aanleiding van de zienswijze en vooroverlegreacties. De nota van beantwoording zienswijze- en vooroverlegreacties wordt als bijlage bij de toelichting op het wijzigingsplan geanonimiseerd ingevoegd.	Ambtshalve wijziging
Regels			
	Algemeen	Wijzigen van IMRO-codering van NL.IMRO.1926.wp100200127-3001 naar NL.IMRO.1926.wp100200127-4001.	Ambtshalve wijziging
8	Artikel 1.40	Wijzigen van IMRO-codering van NL.IMRO.1926.wp100200127-3001 naar NL.IMRO.1926.wp100200127-4001.	Ambtshalve wijziging
9	Artikel 1.49	Wijzigen van IMRO-codering van NL.IMRO.1926.wp100200127-3001 naar NL.IMRO.1926.wp100200127-4001.	Ambtshalve wijziging
11	Artikel 3.2.2, onder b	“woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met de voorgevel in de voorgevelrooilijn zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven;” vervangen door “woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, zoals dat op de verbeelding is aangegeven;”. Dit omdat de gevellijn niet correspondeert met waar de woning is gesitueerd. De eis dat de woning in de gevellijn moet worden gesitueerd kan daarom niet worden gesteld in de regels.	Ambtshalve wijziging

Verbeelding			
	Wijzigen van IMRO-codering van NL.IMRO.1926.wp100200127-3001 naar NL.IMRO.1926.wp100200127-4001.		Ambtshalve wijziging
	De gevellijn correspondeert niet met waar de woning is gesitueerd. De eis dat de woning in de gevellijn moet worden gesitueerd kan daarom niet worden gesteld in de regels. De gevellijn op de verbeelding komt te vervallen.		Ambtshalve wijziging