

invullen agendacommissie

datum ontvangst

beeldvorming op

oordeelvorming op

besluitvorming op

invullen organisatie

registratienr. 19INT00280

casenr. BBV18.0734

onderwerp beantwoording vragen bestemmingsplan 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'

reden Vraag

portefeuillehouder Ilona Jense

datum 15 januari 2019

afdeling Ruimte, Belastingen en Gegevensbeheer

behandeld door Marc Dorrepaal

bijlagen geen

Geachte leden van de raad,

Op 7 januari 2019 heeft de fractie van de Partij voor de Dieren ons vragen gesteld over ons voorstel inzake de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West'. Hieronder treft u de beantwoording van de vragen aan.

Vraag 1

Er staat: 'Daarnaast beschikt de eigenaar van het bedrijf over een burgerwoning (Meloestraat 8) en twee bouwrechten voor bedrijfswoningen (Zuideindseweg 25 en Kooltuin 1) in het glastuinbouwgebied Pijnacker-West. Deze woningen zou de eigenaar ook graag op het perceel aan de Noordeindseweg willen bouwen. Dit heeft tot gevolg dat er minder woningen in het glastuinbouwgebied worden gebouwd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vervallen van de (her)bouwmogelijkheden van deze woningen.' Hoe zijn de bouwrechten voor deze woningen tot stand gekomen in het landelijke gebied?

Antwoord

De bouwrechten voor deze bedrijfswoningen zijn vastgelegd in het door de raad op 24 februari 2011 vastgestelde en vigerende bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'.

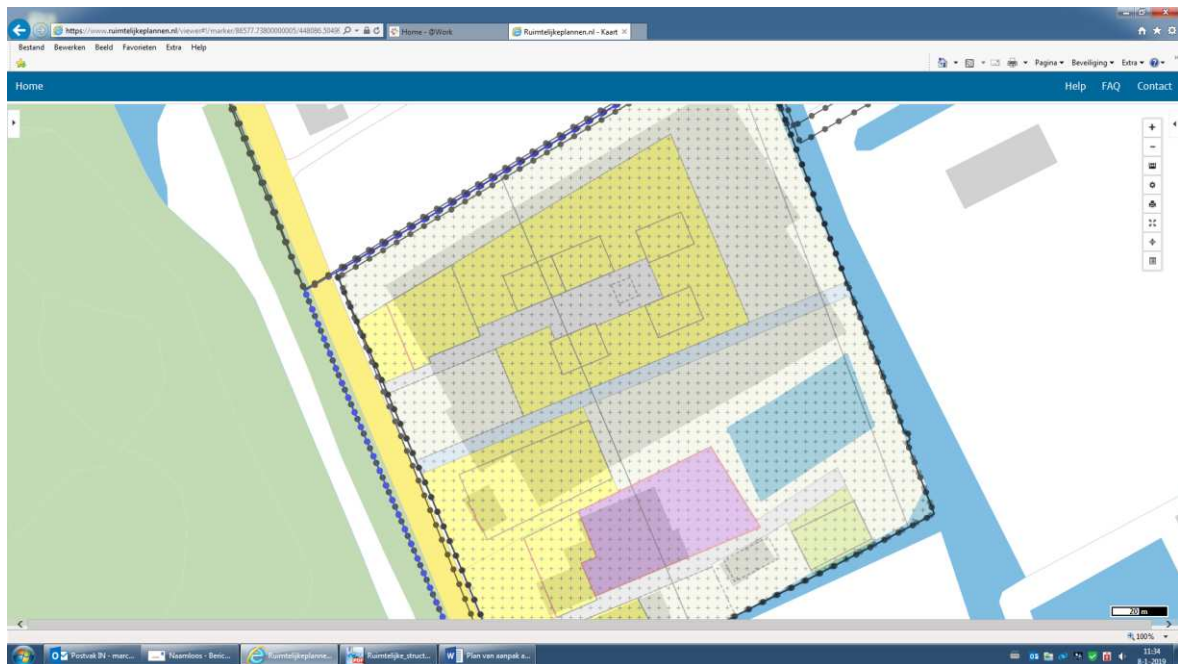
Vraag 2

Er staat: 'Bovendien wordt voorzien in een overgang van het dorp Delfgauw naar het buitengebied en wordt een groene buffer ten opzichte van het glas gerealiseerd.'

Komt er meer of minder groen en opzichte van nu en hoeveel komt er dan bij of gaat er dan af?

Antwoord

Als gevolg van de transformatie van glastuinbouwbedrijf naar woonontwikkeling komt er meer ruimte voor groen. Afgezien van de tuinen van de nieuw te bouwen woningen wordt er rond de herontwikkeling aan Noordeindseweg 48, een groene buffer met de bestemming Agrarisch-Weide, gerealiseerd van ca. 9.000 m2. Een toename van ruim 5.000 m2 ten opzichte van de huidige inrichting van het perceel met glasopstanden en bedrijfsbebouwing. Zie ter illustratie onder de weergave van de Verbeelding van het bestemmingsplan met als ondergrond de bestaande situatie (kas en bedrijfsbebouwing in grijs tint).



Vraag 3

Er staat: 'De in slechte staat verkerende loodsen naast de Noordeindseweg 46 worden gesloopt ten behoeve van een nieuwe woning en een bed & breakfast. Op het perceel staan echter onvoldoende

opstellen om de bouw van een compensatiewoning mogelijk te maken. Dit betekent dat de eigenaar rechten bij moet kopen om zijn plannen te kunnen realiseren. Hiertoe zijn afspraken gemaakt.' Welke afspraken zijn hierover met de eigenaar gemaakt?

Antwoord

De eigenaar is na het onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan een marktconform bedrag verschuldigd voor het ontbrekende deel van zijn bouwrecht. Dit is vastgelegd in een aparte overeenkomst.

Vraag 4

Er staat: 'Volgens uitspraak RvS zijn de provinciale regels m.b.t. stedelijke ontwikkeling n.v.t. omdat het minder dan 11 woningen zijn en er dan geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' Het gaat hier om 8 woningen, een gemeenschappelijk gebouw en een Bed & Breakfast, waardoor de 11 woningen docht wordt benaderd.'

Wordt er in het geheel geen rekening gehouden met deze regels? En zo ja, op welke wijze wordt hiermee rekening gehouden?

Antwoord

Met verwijzing naar de betreffende paragraaf 2.4 van de Toelichting – gaat het in dit geval om de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals deze onder andere is vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie. Met verwijzing naar de door de provincie verleende ontheffing is het college van Gedeputeerde Staten (met de gemeente) van mening dat het plan voldoet aan deze regels. Binnen de regio Haaglanden is grote vraag naar extra woningen. Daarnaast bieden de gemeentelijke kernen onvoldoende ruimte om aan de lokale behoefte tegemoet te komen. Het college van Gedeputeerde Staten concludeert derhalve dat de ontwikkeling niet in strijd is met de in de verordening opgenomen regels omtrent de ladder van duurzame verstedelijking. Deze ontheffing is als bijlage 1 bij de Toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Vraag 5

Er wordt aangegeven: 'Het deelgebied past gezien de huidige functies en inrichting niet bij het glastuinbouwgebied.'

Is er geïnventariseerd welke glastuinbouwbedrijven in onze gemeente nog meer niet meer passen bij het glastuinbouwgebied? En zo ja, welke zijn deze gebieden? En zo nee, wordt dit nog gedaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ja, een dergelijke inventarisatie heeft plaatsgevonden in het kader van de gemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie 'Ruimte makenruimte laten' zoals vastgesteld door de raad op 20 februari 2014. De in de structuurvisie genoemde vier transformatiegebieden zijn Dwarskade, de delen van Pijnacker-West grenzend aan de Zuideindseweg en Noordeindseweg en de zogenaamde groene scheg aan de noordkant van Pijnacker.

Vraag 6

In dit bestemmingsplan wordt een andere definitie gehanteerd voor een B&B dan in de standaardregels. Kort samengevat mist de toevoeging 'ondergeschikt aan de woonfunctie' in de definitie 1.10 in dit bestemmingsplan. Dat leidt tot de vraag
Waarom wordt er afgeweken van de standaardregels?

Antwoord

De Standaardregels die onlangs door de raad zijn vastgesteld zijn geschreven voor het stedelijk gebied. De ontwikkeling ligt niet in het stedelijk gebied. Daarnaast is in dit geval sprake van een B&B die geen onderdeel uitmaakt van een woonperceel (met een woonbestemming), maar een perceel dat een aparte recreatieve bestemming heeft verkregen.

Vraag 7

De Flora en Fauna quickscan is in de winter met sneeuw en 3 graden C uitgevoerd toen alle dieren in winterslaap waren.

Is er daarnaast nog een andere toets uitgevoerd, omdat de uitgevoerde toets onvoldoende betrouwbaar is?

Antwoord

Nee, Er is naast de quickscan flora en fauna (1710/089/LM-01) geen extra ecologische toets uitgevoerd. De quickscan volstaat voor het beoogde doel namelijk de toetsing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Op basis van het bronnenonderzoek en het veldbezoek dat op 14 december 2017 is uitgevoerd, kon voldoende worden bepaald of op de locatie een overtreding is te verwachten van de Wet natuurbescherming. De sneeuw was maar beperkt aanwezig op de locatie tijdens het veldbezoek en had daardoor geen belemmerende werking op de beoordeling van het plangebied. Ook de winterslaap van enkele soorten is geen belemmerende factor geweest voor de conclusies van deze uitgevoerde quickscan flora en fauna. Overtreding van de Wet natuurbescherming wordt niet verwacht en de uitvoering van een andere toets is niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht en het broedseizoen van vogels zonder jaarrond beschermde verblijfplaats.

Vraag 8

Er is een aantal 'ambtshalve' wijzigingen op het plan. Ambtshalve wordt de ontsluitingsweg Noordeindseweg 48 door de boomgaard gerealiseerd in plaats van over de huidige brug.

Om wat voor soort fruitbomen gaat het hier (hoogstamfruit?) en hoe oud zijn deze fruitbomen en hoe oud is de boomgaard?

Antwoord

Het betreft in dit geval een nieuw aan te leggen boomgaard, die is bedacht met het oog op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.



drs. J.P.R. Woudstra
secretaris



mw. F. Ravestein
burgemeester