

Burgemeester en wethouders van Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

<i>behandeld door</i> PC	<i>uw brief van</i>	<i>ons kenmerk</i>	<i>datum</i> 7-12- 2020
<i>telefoon</i> 06 - 48475780	<i>uw kenmerk</i>	<i>bijlagen</i>	<i>verzonden</i>
<i>onderwerp</i> Wijzigingsplan Katwijkerlaan 15 Pijnacker			

Geacht College,

Het Milieuplatform heeft kennisgenomen van het 'Wijzigingsplan Katwijkerlaan 15 Pijnacker'. We vinden de argumentatie en de beweegredenen voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid summier. Dit is de reden waarom we meerdere vragen hebben over dit Wijzigingsplan. Bij een meer transparante toelichting waren deze vragen waarschijnlijk overbodig geweest.

Om de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.3.2. uit het bestemmingsplan 'Katwijk en Nieuwkoop'. Volgens dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd, als blijkt dat 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 onder andere de bepaling dat wijziging uitsluitend is toegestaan indien bij elk glastuinbouwbedrijf dat bij de wijziging is betrokken, ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft.

Voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dus 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. Het Milieuplatform ontvangt graag een verduidelijking van deze punten.

In de toelichting op de financiële uitvoerbaarheid lezen we overigens, 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. Op deze vragen ontvangt het Milieuplatform graag heldere antwoorden.

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.

Kunt u aangeven 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?

In de toelichting op het plan lezen we: *'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.'*

Opmerkelijk is de zinsnede dat hervatting van de bedrijfsactiviteiten *niet aannemelijk* 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?

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.

In de Lintenvisie, die de gemeenteraad op 26 oktober 2017 heeft vastgesteld, wordt namelijk benadrukt dat het nodig is in dit deel van de Katwijkerlaan het landelijk karakter van het lint, de ruimte tussen de erven en de doorzichten te koesteren om zo de ruimtelijke kwaliteit van het lint te versterken. Het is daarom logisch niet het gehele plangebied te bestemmen tot 'Wonen'. Dit zou namelijk niet in overeenstemming zijn met de vastgestelde Lintenvisie.

Ook de mogelijke, toekomstige inrichting van het Balijade gebied voor woningbouw maakt het gewenst zo veel mogelijk goede doorzichten vanaf de Katwijkerlaan naar het toekomstige woongebied te waarborgen.

Met vriendelijke groet,
Namens het Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp,
Paul Clabbers

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.