

Diverse adressen

<i>behandeld door</i>	<i>uw brief van</i>	<i>ons kenmerk</i>	<i>datum</i> 1-2-2024
<i>telefoon</i> 14 015	<i>uw kenmerk</i>	<i>bijlagen</i>	<i>verzonden</i>
<i>onderwerp</i>	Offerteverzoek bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2023-2024'		

Geachte heer/mevrouw,

Via deze weg willen wij u vragen een offerte uit te brengen voor het maken van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2023-2024' voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. In deze brief leest u meer informatie over dit plan alsmede over hetgeen wij van u verwachten in uw aanbieding.

Algemeen

Het vertrekpunt van de te verlenen opdracht is de met u (en de andere marktpartij) gesloten mantelovereenkomst voor de vervaardiging van ruimtelijke plannen, zoals door u op het gemeentekantoor van Pijnacker-Nootdorp in januari 2020 is ondertekend. Daarin staan de algemene voorwaarden en uitgangspunten voor te verlenen opdrachten. Ten overvloede wijzen wij er op dat het daarin opgenomen prijs- en kwaliteitsniveau onverkort van kracht blijven. Hieronder staan de specifieke voorwaarden en uitgangspunten die bij dit specifieke ruimtelijke plan in acht genomen moeten worden.

Omschrijving van het plan

Vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo). Om een ruimtelijke ontwikkeling via een omgevingsvergunning mogelijk te maken is het dus nodig om ervoor te zorgen dat het gebruik van gronden/ bouwwerken in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Een strijdigheid van een ruimtelijke ontwikkeling met een bestemmingsplan kan (onder meer) opgeheven worden door een nieuw bestemmingsplan te maken en door twee instrumenten uit de Wabo toe te passen. Deze instrumenten zijn de 'kruimelontheffing' (art. 2.12 lid 1a2 Wabo) en de zogenaamde 'zware ontheffing' (art. 2.12 lid 1a3 Wabo).

In de beleidsnota 'Uitnodigende Ruimtelijke Ordening' van 12 april 2018 is voor de kleinere ontwikkelingen opgenomen dat (met name) de verzamelde kruimelontheffingen in een bestemmingsplan (het 'Verzamelplan') worden opgenomen. Dit plan wordt (minimaal) één keer per jaar vastgesteld. Ook principeverzoeken waarmee het college heeft ingestemd alsmede correcties van evidente fouten, worden in dit verzamelplan opgenomen. Door deze aanpak wordt een

onoverzichtelijke lappendeken aan kleinere postzegelbestemmingsplannen en ontheffingen voorkomen. Tegelijkertijd heeft de procedure voor deze plannen toch een acceptabele doorloopsnelheid. Dit plan van aanpak beschrijft het opstellen en de besluitvorming van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2023-2024' en gaat in op de in het plan opgenomen onderdelen, de planning, de projectorganisatie en de daarvoor benodigde middelen.

Lange tijd is uitgegaan van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2023. In oktober 2022 heeft de minister aan de Tweede Kamer laten weten de invoering (opnieuw) uit te stellen naar 1 juli 2023. Aangezien het niet mogelijk is het ontwerp van het 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2023-2024' vóór 1 juli 2023 ter inzage te leggen, zou dit plan, tenzij de Omgevingswet wederom wordt uitgesteld naar 1 januari 2024, vastgesteld moeten worden als omgevingsplan onder de Omgevingswet en dus niet meer als bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening.

Indien de invoering van de Omgevingswet wel wordt uitgesteld dan kan het voorliggende verzamelplan vermoedelijk wél als bestemmingsplan worden vastgesteld. Aan nieuwe ontwikkelingen kan met gebruikmaking van de 'zware ontheffing' medewerking verleend worden indien de aanvraag om omgevingsvergunning voor de desbetreffende ontwikkeling is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Onderstaande initiatieven en aanpassingen kunnen (soms onder voorbehoud van de uitkomst van nog aanvullende onderzoeken en te tekenen overeenkomsten) meegenomen worden in (de voorbereiding van) het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2023-2024':

- A.  nabij 9 (Nootdorp): bouwen kleine seniorenwoning;
- B.  65 (Nootdorp): bestemmingswijziging perceel C 4971 van Verkeer naar Tuin;
- C.  50 (Pijnacker): bouwen loods;
- D.  32-A (Nootdorp): legaliseren strijdig gebruik yogastudio;
- E.  75 (Pijnacker): splitsing kavel ten behoeve van drie woningen;
- F.  41 (Pijnacker): Verkavelen perceel;
- G. Bedrijvenpark  perceel 6433 (Fugro) (Nootdorp): gevellijn toevoegen aan de ; en,
- H.  1A (Pijnacker)( Pijnacker): het uitbreiden van het tuincentrum op eigen terrein. Het vergroten van het bouwvolume.

Voor de onderdelen waarvoor de noodzakelijke overeenkomsten reeds zijn gesloten of waarvan de verwachting is dat die op korte termijn zullen worden gesloten, wordt de gemeenteraad voorgesteld die onderdelen aan te wijzen als categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Met gebruikmaking van dat besluit kan het college vervolgens – behoudens zwaarwegende zienwijzen – zelfstandig de ontheffingsprocedure afwikkelen en zowel de omgevingsvergunning als de ontheffing verlenen.

Voor de onderdelen waar medewerking aan verleend kan worden met een zogenoemde 'kruimelontheffing' zal het college – na instemming van de gemeenteraad op het voorontwerpbestemmingsplan – overgaan tot het verlenen van de vergunning met ontheffing in de situaties dat daarvoor aanvragen om omgevingsvergunning zijn ingediend.

2. Plangebied

Het plangebied bevindt zich verspreid over het gehele grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en bestaat uit op zichzelf staande gebieden (zie overzicht hierboven). Van elk van deze onderdelen wordt hieronder een nadere beschrijving gegeven.

A. (Onder voorbehoud van een tijdig gesloten anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst)

Onderdeel plangebied	000000 nabij 9 (Nootdorp)
Beschrijving	Door de eigenaar is verzocht om op het naastgelegen perceel een seniorenwoning te mogen bouwen. Een eerder ingediend principeverzoek is positief beoordeeld.
Vigerend bestemmingsplan	Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan Ypenburg-Centraal alwaar het de bestemmingen 'Wonen en 'Tuin' heeft.
Voorstel bestemmingsregeling	Het verzoek betreft het realiseren van een seniorenwoning van circa 80m ² , bestaande uit een bouwlaag in de tuin bij de bestaande woning aan de 000000 9. Waar de extra woning gerealiseerd moet worden, zal een bouwvlak opgenomen worden. De bouwhoogte worden bepaald op respectievelijk maximaal 4 meter. De voorgevel georiënteerd op de 000000. Er dient een bouwvlak te worden opgenomen.

B.

Onderdeel plangebied	000000 65 (Nootdorp)
Beschrijving	Het perceel C 4971 is het naastgelegen perceel aan de 000000 65 (zelfde eigenaren) en heeft momenteel de bestemming verkeer. Het perceel wordt gebruikt als tuin en heeft destijds een foutieve bestemming gekregen. Derhalve dient de bestemming gewijzigd te worden naar Tuin.
Vigerend bestemmingsplan	Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan Nootdorp-Zuid alwaar het perceel momenteel de bestemming 'Verkeer' heeft.
Voorstel bestemmingsregeling	De bestemming 'Verkeer' dient te worden gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'.

C. (Onder voorbehoud van een tijdig gesloten anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst)

Onderdeel plangebied	000000 50 (Pijnacker):
Beschrijving	Verzocht is om een loods te bouwen die qua bebouwing in het aantal vierkante meters en bouwhoogte nu in strijd is met het bestemmingsplan te legaliseren.
Vigerend bestemmingsplan	Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouw gebieden'. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'.
Voorstel bestemmingsregeling	Voorgesteld wordt om in het verzamelplan het aantal te bebouwen vierkante meters uit te breiden en de bouwhoogte dusdanig aan te passen naar het bouwplan.

D.

Onderdeel plangebied	000000 32-A (Nootdorp)
Beschrijving	Naar aanleiding van een handhavingsverzoek van het pand aan de 000000 32-a is geconstateerd dat de activiteit, het houden van de yogastudio, in strijd is met het bestemmingsplan.
Vigerend bestemmingsplan	Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Oostambacht 2017'. Hierin heeft een deel van het perceel de bestemming 'bedrijf'.
Voorstel bestemmingsregeling	In de nieuwe regeling zal het strijdig gebruik omtrent de yoga studio worden gelegaliseerd.

E. (Onder voorbehoud van een tijdig gesloten anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst)

Onderdeel plangebied	000000 75 (Pijnacker)
Beschrijving	De eigenaar van het perceel 000000 75 heeft een verzoek ingediend om het perceel op te splitsen ten behoeve van 3 kavels. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
Vigerend bestemmingsplan	Het geldende bestemmingsplan is 'Tuindershof 2019'. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.
Voorstel bestemmingsregeling	Het perceel dient te worden gesplitst ten behoeve van drie kavels. Op deze kavels dienen bouwvlakken te worden opgenomen.

F. (Onder voorbehoud van een tijdig gesloten anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst)

Onderdeel plangebied	000000 41 (Pijnacker)
Beschrijving	De eigenaar van het perceel heeft een verzoek gedaan om het achterliggende perceel te verkavelen naar twee percelen.
Vigerend bestemmingsplan	Het geldende bestemmingsplan is Ackerswoude 2022. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen'.
Voorstel bestemmingsregeling	Reeds in het verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2017-2018 is de realisatie van twee woningen op de locatie van de schuur mogelijk gemaakt. Enkel is het bouwvlak en voorgeveleijn wat ongelukkig om tot een verkaveling te komen voor 2 woningen. Daarom dit verzoek tot overleg om hier een aanpassing op mogelijk te maken.

G.

Onderdeel plangebied	Bedrijvenpark 000000 perceel 6433 (Fugro) (Nootdorp)
Beschrijving	Ten behoeve van het nieuwe hoofdkantoor van Fugro is er een plan opgesteld voor het kantoor en parkeergarage op perceel 6433. De geveleijn aan de kant van de 000000 is bij de 1 ^e Partiele herziening komen te vervallen. In het bouwplan is aangegeven dat er een parkeergarage op de erfgrans aan de kant van de 000000 wordt gerealiseerd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.
Vigerend bestemmingsplan	Het geldende bestemmingsplan is 1 ^e Partiele herziening bedrijvenpark 000000. Ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'.
Voorstel bestemmingsregeling	Om de parkeergarage te legaliseren dient er een nieuwe geveleijn te worden aangebracht op of nabij de erfgrans aan de kant van de 000000.

H.

Onderdeel plangebied	000000 Pijnacker, 000000 1A (Pijnacker)
Beschrijving	Door de eigenaar is aangegeven dat er een wens is om het tuincentrum uit te breiden.
Vigerend bestemmingsplan	Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden alwaar het de bestemmingen 'Detailhandel en 'Wonen' heeft.
Voorstel bestemmingsregeling	Het verzoek betreft het uitbreiden van het tuincentrum op eigen terrein. Het verzoek heeft met name te maken met het vergroten van het bouwvolume.

Uw offerte: de procedure

Tijdsbestek indienen vragen

Uw vragen dienen uiterlijk 8 februari 2024 door ons ontvangen te zijn. Vragen dienen gebundeld in één mail en/of document aangeleverd te worden bij de contactpersoon van de gemeente: contactpersoon@pijnacker-nootdorp.nl. De vragen zullen door de gemeente uiterlijk 15 februari 2024 beantwoord worden. Alle partijen ontvangen alle vragen en antwoorden (geanonimiseerd) in één document.

Te laat ingediende vragen kunnen we niet in behandeling nemen.

Tijdsbestek indienen offerte

Uw offerte dient uiterlijk door ons op 22 februari 2024 ontvangen te zijn. U dient de offerte per e-mail verzenden naar de contactpersoon van de gemeente: contactpersoon@pijnacker-nootdorp.nl.

Te laat ingediende offertes kunnen we niet in behandeling nemen.

Beoordeling offertes

Beoordeling van de offertes geschiedt op basis van de laagste prijs. Uiterlijk 28 februari 2024 ontvangen alle partijen bericht over de winnende offerte.

Uw offerte: de inhoud

Opdrachthorizon en beschrijving planprocedure

Uw offerte dient uit te gaan van het opstellen van het ruimtelijke plan als concept-voorontwerp-, voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan. Na beoordeling van het concept-voorontwerp wordt het plan als voorontwerp definitief gemaakt. Met definitief wordt bedoeld dat het plan kwalitatief voldoende is om ter inzage te leggen voor het indienen van inspraakreacties en het voeren van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De beantwoording van de inspraak- en overlegreacties – en later in de procedure ook de zienswijzen – geschiedt door de gemeente. U hoeft in uw offerte geen rekening te houden met de beantwoording ervan.

Mocht in voorkomend geval toch een beroep worden gedaan op uw expertise in dezen dan zal hierover met de partij die de opdracht heeft gekregen in overleg worden getreden ten behoeve van aanvullende werkzaamheden. Aanvullende werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat vooraf schriftelijk (per brief of e-mail) akkoord is gegeven door de gemeente. Na de beantwoording van alle reacties op zowel het voorontwerp- als het ontwerpbestemmingsplan ontvangt het bureau dat de opdracht uitvoert een Nota van wijzigingen. De daarin vermelde wijzigingen dienen in het plan doorgevoerd te worden, zodat daarmee de versies ontwerp en conform vaststelling van het ruimtelijke plan ontstaan. Dit zal kort na de raadsbesluiten uitgevoerd moeten worden.

Digitalisering en aan te leveren bestanden

De verbeelding dient in beginsel te worden getekend op een schaal van 1:1.000 en het ruimtelijk plan dient te voldoen aan de DURP-normen en de voorschriften aan de nieuwe standaarden ter zake alsmede aan het Besluit ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk plan (toelichting, regels en eventuele figuren en bijlagen) dient in iedere fase digitaal aangeleverd te worden, als IMRO-gecodeerde dataset alsmede in de vorm van een of meer PDF-bestanden. De PDF-bestanden dienen als informatieverstrekking en eventueel voor plaatsing op de gemeentelijke internetsite.

De plantoelichting

De plantoelichting is weliswaar geen juridisch bindend onderdeel van het ruimtelijk plan, maar is desondanks dat toch niet onbelangrijk, omdat de in het plan gemaakte keuzes worden verantwoord en verduidelijkt. De plantoelichting begint met een beschrijving van het plangebied, de vigerende regeling en de aanleiding het ruimtelijk plan op te stellen. Ingeval het plan opgesteld wordt ten behoeve van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt hierbij ook dat aspect belicht. Tevens is uitgangspunt dat in de toelichting aandacht wordt besteed aan de ladder duurzame verstedelijking. Vervolgens wordt het relevante beleid vermeld en toelicht. Volstaan met de mededeling dat er provinciaal en/of gemeentelijk beleid is en het plan daaraan voldoet of woorden van gelijke strekking zijn in ieder geval te summier en zal door ons dan ook niet als een inhoudelijk voldoende oordeel van de toelichting worden aangemerkt. Het volgende onderdeel van de plantoelichting is een beschrijving en verantwoording van alle relevante sectorale belangen. Hierbij valt te denken aan de aspecten akoestiek, flora en fauna alsmede aan de waterparagraaf. De waterparagraaf/watertoets zien wij als essentieel onderdeel van het plan en dus niet als een apart onderzoek of iets dergelijks. Het laatste deel van de toelichting bestaat uit de artikelsgewijze toelichting van de planregels.

De planregels

Voor het stedelijk gebied beschikt de gemeente Pijnacker-Nootdorp over standaardregels. Deze standaardregels vormen de basis waarvan uitgegaan moet worden voor de bestemmingen waarvoor er standaardregels zijn. Zijn er voor een bepaalde in het nieuwe ruimtelijk plan noodzakelijke bestemming geen standaardregels, dan moet in maatwerk worden voorzien. Verder vormen de standaardregels een vertrekpunt. Mocht om wat voor reden dan ook de standaardregels niet goed passen, dan mag er – in overleg met de gemeente en beargumenteerd – van afgeweken worden. Daarbij dient dan wel in de toelichting uitgelegd te worden op welke onderdelen en om welke reden van de standaardregels

afgeweken is.

De verbeelding

De verbeelding dient uiteraard juridisch correct te zijn; dat wil zeggen volgens de geldende IMRO-normen gecodeerd en in overeenstemming met de planregels. Verder dient de verbeelding 'prettig leesbaar' te zijn. In beginsel wordt de verbeelding getekend in schaal 1:1.000, maar wanneer daar aanleiding voor bestaat, kan ook voor een andere schaal gekozen worden.

Onderzoeken

Afhankelijk van de aard en omvang van het ruimtelijk plan zal een aantal onderzoeken uitgevoerd of geactualiseerd dienen te worden. Zoals in de mantelovereenkomst reeds aan de orde komt, kunt u voor het uitvoeren van de onderzoeken gebruik maken van derden, maar u blijft als contractant en voor de gemeente het aanspreekpunt en als zodanig dus ook verantwoordelijk en aansprakelijk.

Wij verzoeken u in uw aanbieding aan te geven welke onderzoeken volgens u (voor welke onderdelen van het plan) noodzakelijk zijn en daarvoor stelposten op te nemen.

Beschikbare gegevens

De partij die op basis van de uitkomst van de offerteronde de opdracht wordt gegund, krijgt van ons zoveel mogelijk beschikbare gegevens op basis waarvan het ruimtelijk plan opgesteld dient te worden, maar in ieder geval nadere gegevens van de in het verzamelplan op te nemen initiatieven.

Planning

Voor u zijn de volgende deadlines van belang.

- | | |
|---|----------------------------|
| • Mogelijkheid stellen vragen | uiterlijk 8 februari 2024 |
| • Indienen offerte | uiterlijk 22 februari 2024 |
| • Opdrachtverstrekking/gunning | uiterlijk 28 februari 2024 |
| • Aanleveren conceptvoorontwerpbestemmingsplan | uiterlijk 31 maart 2024 |
| • Aanpassen en gereedmaken voorontwerpbestemmingsplan | uiterlijk 7 april 2024 |

Over het vervolg zullen in overleg nadere afspraken worden gemaakt.

Wie is uw contactpersoon?

De contactpersonen vanuit de gemeente Pijnacker-Nootdorp voor dit ruimtelijke plan is:

C. Persoon

015-XXXXXXX

contactpersoon@pijnacker-nootdorp.nl

Wij vertrouwen erop u hiermede thans genoegzaam geïnformeerd te hebben en zien uw offerte met belangstelling tegemoet.