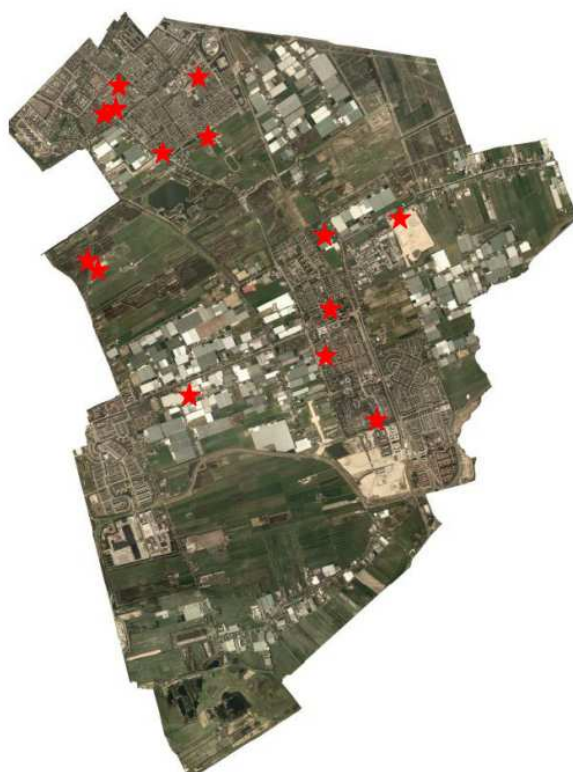


**Notitie van beantwoording inspraak-
en overlegreacties
Voorontwerpbestemmingsplan
'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp
versie 2014'**



September 2014

gemeente  **Pijnacker-Nootdorp**

**Afdeling Backoffice Publiekszaken
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch**

1. Inleiding

Inhoud van het plan

Om bouwplannen te kunnen realiseren welke niet voldoen aan de criteria voor het nemen van een projectbesluit en die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, maakt de gemeente aanvragen mogelijk door deze op te nemen in een verzamelplan. Op deze wordt er tegemoet gekomen aan diverse initiatiefnemers en individuele burgers. Het bestemmingsplan dient zowel een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, als ook ter reparatie van vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014' bestaat uit 14 op zichzelf staande gebiedjes en behelst de volgende projecten:

- een duurzame inrichting van een glastuinbouwperceel aan de Schimmelpenninck v.d. Oyeweg 55-57 te Delfgauw;
- het mogelijk maken van de bouw van drie woningen aan de Oudeweg 43 te Nootdorp;
- het omzetten naar een woonbestemming aan de Kerkweg 64 Pijnacker;
- de herbouw van een woning en schuren aan de Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker;
- het vestigen van een dierenarts op bedrijventerrein Boezem-Oost;
- de woonbestemming aanpassen aan de Geerweg 36 te Nootdorp;
- Bieslandseweg 1 te Delfgauw, de uitbreiding van de bebouwde bebouwing en de herinrichting van het terrein;
- een uitbreiding van het Hippisch centrum aan de Bieslandseweg 2 te Delfgauw
- de aankoop van snippergroen: bestemmen: er is door de gemeente stroken snippergroen verkocht aan particulieren, die nog niet meegenomen zijn in een bestemmingsplan. Het betreft de percelen: Meidoornlaan 4 en Popelenburg 11 te Pijnacker en Kortelandseweg 28 te Nootdorp.
- Realisatie nutsvoorzieningen: er is door de gemeente een drietal percelen verkocht aan NEM Pijnacker BV ter realisatie van nutsvoorzieningen: De Poort, Fellowshiplaan en Koningin Julianastraat te Nootdorp.

Inspraak en burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan via de gemeentelijke internetsite te raadplegen geweest. Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente. Als onderdeel van de inspraakprocedure is op 19 mei 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Bestuurscentrum aan de Emmastraat in Pijnacker. Deze inloopavond is aangekondigd in de Telstar en de gemeentelijke website. Tevens is een brief gestuurd aan de bewoners nabij de Oudeweg 43 om ze extra attenderen op de mogelijke bouw van drie woningen aan de Oudeweg. Tijdens deze bijeenkomst hebben de bezoekers (circa 22 personen) kennis kunnen nemen van het plan en de procedure en is op individueel niveau een toelichting gegeven op diverse planonderdelen. Naar aanleiding van het voorontwerp zijn er 27 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 6 vooroverleg reacties van andere overheden/instanties. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraakreacties is verwoord in de voorliggende Nota van Beantwoording inspraak-en overleg reacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014', hierna de Nota.

Leeswijzer

In dit document wordt verslag gedaan van de inspraakreacties en de reacties die op grond van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn binnengekomen. Elke reactie is samengevat en voorzien van een beantwoording. Op deze manier kunnen insprekers zien wat er met hun reactie is gebeurd, maar ook hoe er gereageerd is op de inbreng van anderen. Tot slot wordt uitleg gegeven over het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Voor wie zijn of haar rechten wil veiligstellen, is het van groot belang kennis te nemen van deze toelichting op de bestemmingsplanprocedure.

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Inspraakreacties	4
3.	Vooroverlegreacties	42
4.	Conclusie en vervolprocedure	53
5.	Bijlagen:	55
	Bijlage 1 Alle inspraakreacties	56
	Bijlage 2 Alle overlegreacties	57
	Bijlage 3 Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl	58
	Bijlage 4 De geurberekening en de bijbehorende rekenresultaten Royal Haskoning DHV	59
	Bijlage 5 Oudeweg 43 FloraFaunaCheck	60
	Bijlage 6 quick scan Weidevogels Biesland door Alterra Wageningen	61
	Bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43	62

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. De inspraakreacties zijn opgenomen als bijlage 1.

**1. Dhr. Holtslag
Ridderspoor 82
2631TL Nootdorp**

Reactie:

a.	Inspreker geeft te kennen graag een uitnodiging te willen zien aan de bewoners en/of VVE van de Dorpskastelen III voor de inloopavond op 19 mei 2014.
b.	Inspreker heeft bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp 3 woningen te realiseren.
c.	Hij vreest dat bij realisatie van dit plan zullen de waardes van de woningen aan het Ridderspoor (appartementen nrs 66 t/m 90) zullen dalen.
d.	Naar de mening van inspreker zal het vrije uitzicht zeer belemmerd worden.
e.	Tevens zal vlak voor deze appartementen een overlast komen van verkeer dat naar en van de woningen afgaat.
f.	Bij de bouw van de appartementen was reeds bekend dat er 1 woning gerealiseerd mocht worden op de grond aan de Oudeweg. Volgens informatie is deze vergunning verlopen.

Beantwoording:

a.	Op 28 april is er een brief gestuurd aan alle bewoners uit de nabije omgeving van de Oudeweg 43 om ze nog extra te attenderen op publicatie alsmede de inloopavond over het 'Verzamelpun Pijnacker-Nootdorp versie 2014'.
b.	Van de reactie van de inspreker wordt kennisgenomen en deze wordt meegenomen in de uiteindelijke afweging. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de aanvraag positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid.
c.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
d.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
e.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan de inspreker een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43.
f.	Op grond van het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum' is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Zodra de eigenaar een invulling wil geven aan deze bestemming kan hij een bouwvergunning aanvragen, welke moet voldoen aan de eisen uit van het bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Mevr. C.G.J. Ouwehand
Ridderspoor 84
2631 TL Nootdorp

Reactie:

a. Inspreker geeft te kennen tegen de bouw van 3 woningen aan de Oudeweg 43 te Nootdorp te zijn.

Beantwoording:

a. Van de reactie van de inspreker wordt kennisgenomen en wordt meegenomen in de uiteindelijke afweging. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de aanvraag positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**3. Dhr. H. van Tilburg
Ridderspoor 104
2631TL Nootdorp**

Reactie:

a.	Inspreker geeft als voorzitter van de VVE ridderspoor 92-116 een inspraakreactie v.w.b. het Voorontwerpbestemmingsplan "Oudeweg 43 2631PA Nootdorp" Als eerste punt geeft hij aan dat er door dit voornemen een drastische vermindering van het uitzicht en dus woongenot plaats vind.
b.	Inspreker voorziet een daling van de verkoopwaarde van de appartementen.
c.	Hij spreekt zijn zorg uit over het toenemen van verkeerslawaaï en –bewegingen direct vóór de appartementen en extra uitvoegend verkeer vanaf de oude weg naar het terrein en invoegend verkeer vanaf het terrein naar- en van de Oudeweg.
d.	Daarnaast geeft hij aan dat er momenteel geen bebouwing in het bestemmingsplan zit hetgeen zo zou moeten blijven.
e.	Als laatste geeft inspreker aan dat zij tegen het weer opnemen van de bebouwing van één huis zijn en helemaal tegen het nieuwe verzoek voor de bebouwing van drie huizen.

Beantwoording:

a.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Ervan uitgaande dat de afstand van de drie woningen en de appartementen meer dan ongeveer 37 m bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden deze aantasting van woongenot dan ook acceptabel. Ook het vervallen van vrij uitzicht kan in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend worden. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
b.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente
c.	De mogelijke overlast van verkeerslawaaï en -bewegingen van en naar de woningen bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan de inspreker een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43. Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen echter niet in dien mate toenemen dat er extra overlast ontstaat vanaf het terrein naar de Oudeweg. Tijdens het overleg van 15 juli met de wethouder is ook de ontsluiting aan de zijkant via de Aardakker ter sprake gekomen. Deze mogelijkheid is nader bekeken, maar het aangedragen alternatief zou, doordat de noodzaak niet aanwezig is, een te grote inbreuk zijn op de financiële en stedenbouwkundige opzet van het initiatief.
d.	Het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum' maakt op dit moment de bouw van 1 woning al wel mogelijk op het perceel Oudeweg 43. Zodra er de eigenaar een invulling wil geven aan deze bestemming kan hij een bouwvergunning aanvragen, welke moet voldoen aan de eisen uit van het bestemmingsplan.
e.	Het college van Burgemeester en wethouders heeft in principe besloten medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging van één naar drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de aanvraag positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**4. Dhr. Linschoten/Ellekoop
Ridderspoor 88
2631TL Nootdorp**

Reactie:

a.	Insprekers verzetten zich sterk tegen het voorontwerpbestemmingsplan Verzamelplan 2014. Bij de koop van hun penthouse in 2001 was de hoogte van de toegezegde bungalow met een goot van 3 en een nok van 7 meter geen bezwaar.
b.	Daarnaast geven insprekers aan dat de toezegging uit 1993 nooit is geëffectueerd wat duidt op nonchalance en gebrek aan urgentie bij de eigenaar en of de gemeente en wensen hun woongenot en uitzicht na 21 jaar niet te laten verpesten door welke bebouwing dan ook.
c.	Insprekers geven aan zich tot het uiterste te zullen verzetten, indien nodig met alle juridische middelen, tegen welke bebouwing dan ook.

Beantwoording:

a.	Op grond van het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondon Nootdorp Centrum' is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Binnen de bestemming 'Wonen' is er inderdaad een bouwvlak opgenomen voor één woning met een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter.
b.	De eigenaar heeft vorig jaar bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de aanvraag positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zogezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocation. De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondon Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.
c.	Op grond van het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondon Nootdorp Centrum' is de bouw van 1 woning al mogelijk. Insprekers zijn echter vrij om gebruik te maken van de wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden en/of om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om een tegemoetkoming in schade in te dienen, indien hij van mening is dat hij daar recht op heeft.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**5. Mevr. Boot
Ridderspoor 80
2631TL Nootdorp**

Reactie:

a.	Inspreker kan zich niet vinden in het plan op het perceel Oudeweg 43 3 woningen te bouwen. Met de toezegging dat er één woning kon worden gebouwd was inspreker bij de aankoop van zijn woning in 2007 bekend en dit zou, was de inschatting, geen afbreuk doen aan het uitzicht en woongenot.
b.	Inspreker geeft aan dat bij de bouw van 3 woningen het vrije uitzicht behoorlijk beperkt.
c.	Hij vreest dat bij realisatie van dit plan de waarde van de woning zal dalen.

Beantwoording:

a.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel.
b.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
c.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

a.	Inspreker heeft bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp 3 woningen te realiseren. Zijn uitzicht wordt hierdoor aanzienlijk beperkt.
b.	Daarnaast vreest inspreker dat het zonlicht verminderd.
c.	Daarnaast komt volgens de tekening een verkeers/verblijf gelegenheid aan de rand van het terrein, liggend tegen de sloot. Te denken valt in ieder geval aan de toename van het verkeer op de Oudeweg, de dag-en nachtverlichting van de auto's, nog daargelaten eventuele vrachtwagens en/of andere grotere auto's. Deze auto 's dienen allemaal in het verkeer/verblijfgebied te komen en zullen dus zowel aan als afrijden waardoor de rust aanzienlijk verstoord wordt op nog minder dan twintig meter afstand van het appartementencomplex.
d.	Inspreker geeft aan dat de verspringing van het talut op het groengebied tot aan de sloot 25 % bedraagt, waardoor het appartementencomplex als het ware onder de te bouwen woningen komt te liggen waardoor de privacy verdwijnt en het vrije uitzicht aanzienlijk belemmerd gaat worden en wordt het uitzicht op het groen en de natuurlijke overgang naar de manege en de bebossing aldaar teniet gedaan.
e.	De (uit-)zichtvermindering vanuit, met name de parterreappartementen is aanzienlijk en door planologische experts berekent tussen de 20 en 50% ten opzichte van de huidige situatie.
f.	De overgang van bebouwing naar groen c.q. naar natuurgebied is op dit moment geheel conform en wordt geheel teniet gedaan door de bouw van de drie woningen. Door deze woningen wordt het groengebied geheel verkwanseld en, volgens inspreker, is er geen sprake van een logische overgang van bebouwing naar groengebied.
g.	Inspreker geeft aan dat het uitzicht van de woning doorslaggevend is geweest bij de aankoop. In het dorpse Nootdorp uitkijken op het groen, de bomen en de manege is nog steeds een aantrekkelijk uitgangspunt voor (ook nieuwe) bewoners. De waarde van de woning zal in aanzienlijke mate dalen en bewoners/eigenaren in de problemen kunnen brengen bij een eventuele verkoop. Voor deze waardedaling zal de gemeente geheel aansprakelijk worden gesteld.
h.	Met ondersteuning van planologische experts is berekend dat daglichttoetreding en zonlicht verminderd kunnen worden met -/15% tot 35 %. Ook hiervoor zal de gemeente volledig aansprakelijk worden gesteld.
i.	Inspreker vindt dat de gemeente geen begrip heeft voor het woongenot van de reeds aanwezige bewoners, het zicht vanaf het appartement is nu vrij, de privacy wordt ernstig aangetast door constante inblik vanuit de geplande woningen en het verkeer/verblijfgebied betekent eveneens een aantasting van de privacy en het uitzicht. Zeker gelet op de voorgestane bouwhoogte van negen meter betekent dit voor hem een aanmerkelijke daling van het woongenot.
j.	Bij de bouw van drie woningen zal de waterhuishouding in ieder geval verstoord worden ten opzichte van de huidige situatie en inspreker vraagt zich af of de huidige afwatering voldoende is/blijft.
k.	Inspreker geeft aan dat de afstand van de woningen het biotoop van de molen ernstig kunnen beïnvloeden. De turbulentie die als gevolg van de bouw tot 9 meter hoogte kan ontstaan, zal wel degelijk van invloed zijn op de werking van de molen en de omgeving. Het zal dus wel degelijk extra hinder veroorzaken
l.	Tot nu toe strekt het uitzicht zich uit tot, voor wat betreft de parterre appartementen de toegang tot de manege, ruim driehonderd meter. Voor wat betreft de hoger gelegen appartementen iets meer dan 350 meter, zo hebben berekeningen uitgewezen. Door een bouwhoogte van maximaal negen meter toe te staan wordt deze beperking van het (uit)zicht alleen maar groter.
m.	Als bewoner van Ridderspoor 96, te Nootdorp maakt inspreker op diverse gronden ernstig bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan en geeft erbij aan dat deze bezwaren niet limitatief zijn en kunnen worden aangevuld c.q. nader gepreciseerd en tevens zal hij zal de gemeente in zijn geheel en volledig en zonder uitzondering, aansprakelijk zal stellen voor de door zijn geleden, c.q. te lijden schade, in welke vorm en welke hoedanigheid dan ook, als gevolg van de uitvoering van dit plan, dan wel onderdelen daarvan die zijn belangen treffen.
n.	Inspreker heeft, naast zijn 1 ^{ste} reactie, nog een uitgebreide onderbouwing van zijn bezwaar toe gestuurd. Deze is opgenomen als punt 16 van deze nota.

Beantwoording:

a.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
b.	Gelet op de afstand van het appartementencomplex en de woning van ongeveer 37 m en de hoogte van de woningen, is in redelijkheid niet te verwachten dat van enige beperking van het zonlicht op het balkon of in het appartement sprake kan zijn. Voor de verdere beantwoording verwijs ik hierbij naar de beantwoording onder punt H.
c.	De mogelijke overlast van verkeerslawaaï en -bewegingen van en naar de woningen bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43.
d.	De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Niemand heeft recht op een blijvend vrij uitzicht. Het vervallen van vrij uitzicht kan in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend worden. Daarnaast is, in een bebouwde omgeving, bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling enige aantasting van het woon- en leefklimaat moeilijk te voorkomen en kan er soms sprake zijn van enig verlies aan privacy. De woningen worden opgericht op een afstand van meer dan 37 meter tot bebouwde appartementen en de woning. Hierdoor is het verlies aan privacy nagenoeg nihil.
e.	De woningen worden opgericht op een afstand van meer dan 37 meter tot bebouwde appartementen en de woning. Wel zal het uitzicht wijzigen. Niemand heeft recht op een blijvend vrij uitzicht. Nieuwe bebouwing moet in een stedelijke omgeving (binnen de bebouwde kom) als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd. Ook het vervallen van vrij uitzicht kan in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend worden.
f.	De visie van de gemeente is inderdaad dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. Door de kleinschaligheid is er echter geen sprake enige verstoring om de overgang naar de gebieden met natuurwaarden geleidelijk te laten verlopen.
g.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
h.	Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan normen van TNO: een "lichte" norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een "strengere" norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. In het kader van dit bestemmingsplan is voor de maatgevende dagen de nieuwe situatie bekeken. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van schaduw hinder op de gevels. Bovendien is het planvoornemen getoetst aan de lichte én de strenge norm. Hieruit blijkt dat voor alle appartementen ruimschoots wordt voldaan aan de TNO-normen. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.
i.	Inspreker geeft aan dat hij aangetast wordt in zijn woongenot/uitzicht. Ervan uitgaande dat de afstand van de drie woningen en de appartementen meer dan ongeveer 37 m bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Deze eventuele aantasting van woongenot kan dan ook acceptabel worden geacht. Zoals onder punt d ook al wordt aangegeven heeft echter niemand recht op een blijvend vrij uitzicht. Ook het vervallen van vrij uitzicht kan in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend worden.
j.	Te veel of te weinig water leidt tot problemen als wateroverlast, natte kelders en tuinen, paalrot en verzilting. Klimaatverandering en bodemdaling zijn belangrijke oorzaken, maar ook de verstedelijking speelt een rol. Er komt steeds meer verhard oppervlak, waardoor er minder water in de bodem kan infiltreren en er te weinig ruimte voor water overblijft.

	<p>In het voorliggend plan is slechts sprake van een kleinschalige ontwikkelingen en moet er voldaan worden aan het stand still principe. Dit betekent dat ontwikkelingen niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mogen leiden. Het gaat er in de eerste plaats om dat de locatie waterhuishoudkundig geschikt is voor de beoogde functie, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die Delfland hieraan stelt. In het geval van de Oudeweg 43 zal er ter compensatie 286 m2 grond worden afgegraven. Dit is vervangend water als compensatie van de verharding.</p>
k.	<p>Om een molen wordt een molenbeschermingszone (molenbiotoop) ingesteld, die voorkomt dat de windvang van de wieken wordt belemmerd. Binnen de molenbeschermingszone zijn hoge constructies niet toegestaan en bij nieuwbouw moet daarom rekening worden gehouden met de bouwhoogte binnen de molenbeschermingszone. Het plangebied valt inderdaad binnen de invloedssfeer van een molenbiotoop. Deze molenbiotoop heeft betrekking op windmolen Windlust, gelegen aan de Oudeweg 70. De molenbiotoop stelt beperkingen aan de bouwhoogte van objecten binnen een straal van 400m en het plangebied ligt binnen deze straal. De nieuwe woningen op het perceel Oudeweg 43 liggen wel binnen de molenbiotoop van de molen, maar ten noordwesten van de nieuwe woningen staat al veel bebouwing die hoger is dan de gewenste hoogte van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen daarom geen extra hinder veroorzaken voor de molen. Wel is in naar de hoogtes van de nieuwe woningen een stedenbouwkundig advies visie gevraagd op de aansluiting bij de huidige lintbebouwing. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.</p>
l.	<p>De goothoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Oudeweg is 4m en de nokhoogte 9m. Dit sluit aan, aan de hoogtes van de bestaande woning. We hebben op dit onderdeel een stedenbouwkundig advies gevraagd om speciaal deze gewenste hoogtes in vergelijking met de totale lintbebouwing aan de Oudeweg te beoordelen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de hoogtes van het lint komt naar voren dat de traditionele bebouwing van het lint veelal is gebouwd met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Als we de hoogte van de te realiseren woningen hieraan aanpassen trekken we het lint door en ontstaat er voor de woningen zelf een interactie tussen de ruimtes binnen en de groene tuinen. Daarnaast ontstaat er op deze wijze een heel duidelijk onderscheid tussen de nieuw te ontwikkelen lintbebouwing en het naastgelegen woonbuurtje dat ligt opgesloten tussen de Oudeweg en de Aardakker. De bebouwing van deze woonbuurt grenst aan de Oudeweg en heeft een goothoogte van ca. 3m en nokhoogte van 9m. Naar aanleiding van dit advies en zo het onderscheid duidelijk te houden wordt, voor de ontwikkeling van het lint en de nieuwe lintbebouwing, gekozen voor de lagere bouwhoogte met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.</p>
m.	<p>Wij nemen kennis van hetgeen betrokkene naar voren brengt en betreuren het feit dat deze van mening is dat het woongenot, door het voorliggend plan, negatief beïnvloed zal worden. In bovenstaande antwoorden zijn we naar onze mening op al deze punten ingegaan.</p>
n.	<p>De inspraakreactie van 25 mei(punt 16 van deze nota), die als aanvulling op deze 1^{ste} reactie is ingebracht, maakt deel uit van deze samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties. Beide zijn hiermee beantwoord.</p>

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Mevr. A.J.M.Pigmans
Ridderspoor 96
2631TL Nootdorp

Reactie:

a.	Inspreker heeft bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp 3 woningen te realiseren. Dit betekent een afname van de daglicht toetreding.
b.	Naar de mening van inspreker zal het vrije uitzicht vanaf de parterre aanzienlijk teniet gedaan.
c.	Daarnaast wordt aangedragen dat er verkeer komt voor het terras op nog geen 15 meter
d.	Inspreker maakt bezwaar tegen het verdwijnen van de groenstrook als logische overgang tussen de sloot en de Oudeweg.
e.	Als laatste vreest inspreker dat bij realisatie van dit plan de waarde van de woning zal dalen.
d.	Inspreker heeft, later naast deze 1 ^{ste} reactie, nog een uitgebreide onderbouwing van zijn bezwaar toe gestuurd.

Beantwoording:

a.	Gelet op de afstand van het appartementencomplex en de woning van ongeveer 37 m en de hoogte van de woningen, is in redelijkheid niet te verwachten dat van enige beperking van het zonlicht op het balkon of in het appartement sprake kan zijn. Het planvoornemen getoetst aan de lichte én de strenge TNO-normen. Hierbij blijkt dat de zonlichttoetreding van de nieuwbouw in relatie tot de bebouwde bebouwing niet substantieel verslechterd en dat van verslechtering van zonlichttoetreding door de bouw van de woningen dan minimale sprake is. Alleen in de late namiddag/vooravond treedt er mogelijk een kleine verslechtering op, maar dit geldt dan niet voor bewoners van de verdiepingen, maar enkele voor de bewoners van de appartementen op de begane grond. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.
b.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevend betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
c.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen werd is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43.
d.	de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie.
e.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**8. Dhr. L.A.M. Mooijman
RIDDERSPOOR 90
2631 TL Nootdorp**

Reactie:

- | | |
|----|---|
| a. | Naar de mening van inspreker zal het uitzicht aanzienlijk belemmerd worden. |
| b. | Tevens vreest hij een grote waardevermindering bij realisatie van dit plan. |

Beantwoording:

- | | |
|----|---|
| a. | Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten. |
| b. | Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente. |

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

9. A.A.C.M. Maiburg en J. Saaltink
Ridderspoor 108
2631 TL NOOTDORP

Reactie:

a.	Insprekers geven aan dat ze op de hoogte waren van één woning, maar nu staan er drie woningen ingetekend in het ter inzage liggend plan. Insprekers ervaren dit als een aantasting van hun persoonlijke levenssfeer. Hun eerste bezwaar is het verminderde uitzicht.
b.	Daarnaast maken insprekers bezwaar tegen het verkeerslawaaï en verkeersbewegingen.
c.	Ze vrezen dat bij realisatie van dit plan de waarde van de woning zal dalen. Destijds zouden insprekers naar het Dorpshof gaan, maar menen dat door allerlei procedurefouten bij de gemeente de bouwvergunning zo vertraagd was dat ze schade hebben opgelopen. Ze zouden nu dan voor een tweede keer door de gemeente gestraft worden
d.	Insprekers vinden het vreemd dat de eigenaar niet eerder gebruik heeft gemaakt van de toegezegde 1 woning en nu een waardevermeerdering zou kunnen realiseren

Beantwoording:

a.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
b.	De mogelijke overlast van verkeerslawaaï en -bewegingen van en naar de woningen bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43.
c.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
d.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zogezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocation. De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouw en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

10. A.M. Tode en C. Tode-Mes
Mede namens
J.C. Kwaadland en B.J.M.C.P. Kwaadland-Verhoeven

Reactie:

a.	Insprekers geven aan dat ze op de hoogte waren van één woning, maar nu staan er drie woningen ingetekend in het ter inzage liggend plan. Insprekers ervaren dit als een aantasting van hun persoonlijke levenssfeer en vrezen dat dit hun woongenot gaat schaden.
b.	Insprekers vrezen dat bij realisatie van dit plan de waardes van hun de woningen zeker zullen dalen.
c.	Als laatste geven insprekers bang te zijn voor ontstane schade door het heien van de woningen, ze hebben ervaren dat in een soortgelijke situatie vele scheuren ontstonden in de muren door het heien voor de woningen.

Beantwoording:

a.	Insprekers geven dat zij aangetast worden in hun woongenot/uitzicht. Ervan uitgaande dat de afstand van de drie woningen en de appartementen meer dan ongeveer 37 m bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden deze aantasting van woongenot dan ook acceptabel. Ook het vervallen van vrij uitzicht kan in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend worden.
b.	Er moet onderscheid gemaakt worden tussen planschade en schade wat veroorzaakt wordt door de bouwwerkzaamheden. Planschade wordt geregeld in de wet, te weten in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, en komt voor rekening van de gemeente. Als insprekers van mening zijn als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
c.	Schade veroorzaakt door het bouwen betreft schade tussen de bouwer en de omwonenden. Deze schade komt voor rekening van de ontwikkelende partij. De gemeente is hierbij geen partij.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**11. Dhr. J.A.Schaap
Ridderspoor 106
2631TL Nootdorp**

Reactie:

a.	Inspreker heeft bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp 3 woningen te realiseren. Naar de mening van inspreker zal het uitzicht drastisch verminderd worden.
b.	Hij vreest dat bij realisatie van dit plan de verkoopwaarde van de woning zal dalen.
c.	Tevens vreest hij verkeerslawaaai van de nieuwe doorgaande weg richting Pijnacker.
d.	Bij de bouw van de appartementen was reeds bekend dat er één woning gerealiseerd mocht worden in plaats van drie.

Beantwoording:

a.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
b.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
c.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43. Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen echter niet in dien mate toenemen dat er extra verkeerslawaaai ontstaat van de nieuwe doorgaande weg richting Pijnacker
f.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**12. Dhr. S. Kadijk
Ridderspoor 86
2631TL Nootdorp**

Reactie:

- | | |
|----|---|
| a. | Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp en heeft liever geen 3 woningen voor zijn deur. |
|----|---|

Beantwoording:

- | | |
|----|--|
| a. | <p>Van da reactie van de inspreker wordt kennisgenomen en deze wordt meegenomen in de uiteindelijke afweging. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was in principe al mogelijk. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de aanvraag positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zogezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie.</p> <p>De reactie geeft aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Mocht uiteindelijk inspreker van mening zijn als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.</p> |
|----|--|

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

13. Mevr. B. van Krevelen
Ridderspoor 98
2631 TL Nootdorp

Reactie:

a.	Inspreker heeft bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp 3 woningen te realiseren. Op deze manier wordt haar het vrij uitzicht ontnomen.
b.	Daarnaast geeft inspreker aan dat haar privacy wordt ontnomen.
c.	Inspreker vreest dat bij realisatie van dit plan de waarde van de woning drastisch zal dalen.
d.	Tevens zal een overlast ontstaan door verkeerslawaaï en bewegingen direct voor het balkon.
e.	Inspreker vind het een verlies van het landelijke karakter van dit mooie stukje Nootdorp
f.	Daarnaast is er, volgens inspreker, op dit moment geen bebouwing opgenomen in het bestemmingsplan en dit zou zo moeten blijven. Ze ziet het nut niet dat de eigenaar van woonhuis 43 daar nog één huis laat staan 3 moet bouwen.
g.	Graag ontvangt ze een ontvangstbevestiging van het aangetekende bezwaar.

Beantwoording:

a.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
b.	In een bebouwde omgeving is bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling enige aantasting van het woon- en leefklimaat moeilijk te voorkomen en kan er soms sprake zijn van enig verlies aan privacy. De woningen worden opgericht op een afstand van meer dan 37 meter tot bebouwde appartementen en de woning. Hierdoor is het verlies aan privacy nagenoeg nihil.
c.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
d.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen werd is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43.
e.	Hoewel het uitzicht van inspreker zal wijzigen, zal het karakter van het gebied door deze kleinschalige ontwikkeling niet in belangrijke mate worden aangetast. Wij verwachten dan ook dat de nieuwe bebouwing op dit punt geen onevenredig nadelige invloed op de omgeving heeft.
f.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouw en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.
g.	Het ontvangst van de inspraakreactie is door de gemeente bevestigd via een standaard reactie.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

14. A.J. Kranenburg namens de heer Notenboom

Reactie:

a.	Inspreker geeft aan een aanvraag te hebben gedaan voor het vernieuwen van de woning Nieuwkoopseweg 9. Vervolgens is het Verzamelplan 2014 opgesteld dat de realisering van dit voornemen in principe mogelijk maakt. De heer Notenboom noch zijn adviseurs hebben echter in een eerder stadium van de gemeente begrepen, dat alleen maar medewerking kan worden verleend bij sloop van alle bebouwde bebouwing.
b.	Een verplichting tot sloop van al het bebouwde is, volgens inspreker, in geen enkel document dat hem is gestuurd te lezen.
c.	Gelet op het vorenstaande verzoek inspreker de procedure van het verzamelplan 2014 vlot te vervolgen, zodat aan hem zo snel mogelijk vergunning kan worden verleend voor de bouw van een nieuwe woning.
d.	Inspreker geeft aan dat de voorste grens van het bouwvlak in één lijn ligt met de voorgevellijn van het naastliggende bedrijfsgebouw, maar de thans aangegeven grens van het bouwvlak is niet juist. Inspreker verzoekt de voorste begrenzing van het bouwvlak te situeren conform de tekening Bijlage C bij de anterieure overeenkomst.

Beantwoording:

a.	Bij de beoordeling van het principeverzoek, na de zomer van 2013, is uitgegaan van sloop van de bestaande bebouwing gevolgd door vervangende nieuwbouw van een woning met erfbebouwing op het perceel Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker. Op het perceel staat momenteel een woning alsmede 520 m2 aan bijgebouwen. Beide verkeren in slechte staat. Het voornemen om de opstallen te slopen en in een kleinere vorm terug te bouwen, zou onder voorwaarden een aanzienlijke kwaliteitsverbetering kunnen betekenen.
b.	Het collegebesluit ging wel degelijk uit van de verplichte sloop van al de bebouwde bebouwing. In een overleg van 18 oktober 2013 met de heer Notenboom en de heer Kranenburg is dit besluit van het college, de te voeren procedure, de benodigde overeenkomsten en de benodigde onderzoeken uitvoerig besproken. Nu blijkt dat aanvrager uitgaat van een beoogde ontwikkeling die voorziet (na sloop van de bebouwde woning inclusief een gedeelte van de bebouwde bijgebouwen) in de bouw van een nieuwe woning.
c.	In verband met het feit, dat de bestaande erfbebouwing grotendeels gehandhaafd zal blijven, achten wij het in eerste instantie niet gewenst aan het verzoek verdere medewerking te verlenen. Na overleg met de heer Notenboom en de heer Kranenburg is gekeken onder welke voorwaarden er eventueel alsnog medewerking kan worden verleend. Het resultaat hiervan bepaalt of er uiteindelijk daadwerkelijk medewerking kan worden verleend. Het bouwplan Nieuwkoopseweg 9 blijft tot die tijd in de procedure van het Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014.
d.	Inspreker verwijst hier naar de anterieure overeenkomst waarin tekeningen en schetsen zijn gebruikt die niet ten grondslag hebben gelegen aan de aanvraag van juli 2013 en het collegebesluit van september 2013. De plankaart(verbeelding) van het voorontwerp Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014 was aangepast aan de tekening zoals die bijgevoegd is aan het collegebesluit van 27 augustus 2013 en de door de inspreker aangeleverde tekening van de nieuwe situatie van 10 juli 2013. Doordat besloten is dat het bouwplan Nieuwkoopseweg 9 onder voorwaarden in de procedure van het Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014 blijft, zal de gewenste voorste begrenzing van het bouwvlak beoordeeld worden in het kader van het, door ons, gevraagde inrichtingsplan.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**15. Mevr. R. da Wit
Ridderspoor 110
2631TL Nootdorp**

Inspraakreactie

a.	inspreker heeft haar woning gekocht op basis van het toen geldende bestemmingsplan en maakt bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp 3 woningen te realiseren. inspreker verwacht een drastische vermindering van het uitzicht en dus woongenot
b.	Daardoor verwacht inspreker dat bij realisatie van dit plan de verkoopwaarde van de woning zal dalen.
c.	Daarnaast verwacht ze verkeerslawaaï en –bewegingen direct vóór de appartementen en extra uitvoegend verkeer vanaf de Oudeweg naar het terrein en invoegend verkeer vanaf het terrein naar de Oudeweg.
d.	Momenteel is er geen bebouwing hetgeen zo zou moeten blijven. Inspreker is tegen het weer opnemen van de bebouwing van één huis en helemaal tegen het nieuwe verzoek voor de bebouwing van drie huizen

Beantwoording:

a.	Inspreker geeft aan dat zij aangetast wordt in haar woongenot/uitzicht. Ervan uitgaande dat de afstand van de drie woningen en de appartementen meer dan ongeveer 37 m bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden deze aantasting van woongenot dan ook acceptabel. Ook het vervallen van vrij uitzicht kan in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend worden.
b.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
c.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43. Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen echter niet in dien mate toenemen dat er extra overlast ontstaat vanaf het terrein naar de Oudeweg. Tijdens het overleg van 15 juli met de wethouder is ook de ontsluiting aan de zijkant via de Aardakker ter sprake gekomen. Deze mogelijkheid is nader bekeken, maar het aangedragen alternatief zou, doordat de noodzaak niet aanwezig is, een te grote inbreuk zijn op de financiële en stedenbouwkundige opzet van het initiatief.
d.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**16. Dhr. S. van der Wal
Ridderspoor 96
2631TL Nootdorp**

Reactie:

23 mei 2014

Inspraakreactie

a. Inspreker geeft in deze inspraakreactie een aanvulling op zijn inspraakreactie van 11 mei 2014.

Beantwoording:

a. Deze inspraakreactie, die als aanvulling op de 1^{ste} inspraakreactie van 11 mei is ingebracht, maakt deel uit van de samenvatting en de beantwoording van de inspraakreacties onder punt 6. Beide zijn hiermee beantwoord.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

17. Stichting Achmea namens S. Buitelaar

Inspiraakreactie

a.	Inspreker geeft aan dat daar waar cliënte nu vrij uitzicht heeft op een weiland, dit vervalt als de plannen doorgaan.
b.	Inspreker heeft zijn woning gekocht op basis van het toen geldende bestemmingsplan en maakt bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp 3 woningen te realiseren.
c.	Door de realisering van de drie woningen Inspreker een drastische vermindering van het uitzicht en dus van het woongenot.
d.	De betreffende woning zou een goot- en bouwhoogte krijgen van 3 respectievelijk 7 meter. Nu dreigt er een invulling met drie bouwvlakken en drie woningen met goot en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.
e.	Daardoor verwacht inspreker dat bij realisatie van dit plan de verkoopwaarde van de woning zal dalen en is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënte stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waard verminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.
f.	Op het perceel Oudeweg 43 komt een ontsluitingsweg en inspreker verwacht verkeerslawaaai en – bewegingen achter de woningen en nabij het appartementencomplex.
g.	De omgeving van cliënte dreigt dus aanzienlijk te veranderen; dit ten nadele van haar woon/leefklimaat. Dit klemt temeer omdat bebouwde groenvoorzieningen (bestemming Tuin) verdwijnen terwijl juist voor de leefbaarheid ter plaatse dat groen essentieel is.
h.	Er is sprake van een slechte ruimtelijke ordening nu zonder slag of stoot wordt voldaan aan het verzoek van de eigenaar van het perceel Oudeweg 43 te Nootdorp om 3 ter plaatse te mogen bouwen.
i.	De geplande woningen staan volgens inspreker binnen de molenbiotoop van de molen Windlust Onvoldoende is onderzocht of deze geen extra hinder voor deze molen zullen gaan vormen.
j.	Verder is op een deel van de gronden de dubbelbestemming Waterstaat en Waterstaat-Waterkering gelegd. Volgens planartikel 21.1. zijn de betreffende gronden mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding met daarbij behorende voorzieningen. Het is niet helder of deze bestemmingen, geleet op de primaire bestemmingen, wel gerealiseerd kunnen worden. Namens cliënte vraag ik u het voorontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen, althans niet voor de locatie Oudeweg 43 te Nootdorp.
k.	Inspreker vraagt ten slotte namens cliënte het voorontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen, althans niet voor de locatie Oudeweg 43 te Nootdorp.

Beantwoording:

a.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van inspreker wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Reclamant heeft weliswaar destijds zijn woning gekocht vanwege de vrije uitzicht maar kunnen aan een bebouwde situatie geen rechten ontlennen. Het is immers altijd mogelijk dat bepaalde ontwikkelingen wijzigingen aan de bebouwde situatie brengen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
b.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de

	<p>Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie.</p> <p>De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.</p>
c.	<p>Inspreker geeft aan dat zij aangetast wordt in haar woongenot/uitzicht. Ervan uitgaande dat de afstand van de drie woningen en de appartementen meer dan ongeveer 37 m bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden deze aantasting van woongenot dan ook acceptabel. Ook het vervallen van vrij uitzicht kan in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend worden.</p>
d.	<p>De goothoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Oudeweg is 4m en de nokhoogte 9m. Dit sluit aan, aan de hoogtes van de bestaande woning. We hebben op dit onderdeel een stedenbouwkundig advies gevraagd om speciaal deze gewenste hoogtes in vergelijking met de totale lintbebouwing aan de Oudeweg te beoordelen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de hoogtes van het lint komt naar voren dat de traditionele bebouwing van het lint veelal is gebouwd met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Als we de hoogte van de te realiseren woningen hieraan aanpassen trekken we het lint door en ontstaat er voor de woningen zelf een interactie tussen de ruimtes binnen en de groene tuinen. Daarnaast ontstaat er op deze wijze een heel duidelijk onderscheid tussen de nieuw te ontwikkelen lintbebouwing en het naastgelegen woonbuurtje dat ligt opgesloten tussen de Oudeweg en de Aardakker. De bebouwing van deze woonbuurt grenst aan de Oudeweg en heeft een goothoogte van ca. 3m en nokhoogte van 9m. Naar aanleiding van dit advies en zo het onderscheid duidelijk te houden wordt, voor de ontwikkeling van het lint en de nieuwe lintbebouwing, gekozen voor de lagere bouwhoogte met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.</p>
e.	<p>Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.</p>
f.	<p>De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43.</p>
g.	<p>Door de realisatie van de 3 woningen zijn er gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. De bestemming verandert dan wel weliswaar, maar rond de bouwvlakken is er ook een bestemming 'tuin' aangegeven. De gevolgen voor het verdwijnen van de bestemming 'tuin' zullen daardoor echter beperkt zijn. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing en de inrichting van het plan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamanten.</p>
h.	<p>Zoals verwoord onder antwoord b. was de bouw van 1 woning reeds mogelijk. Toen de eigenaar bij de gemeente informeerde naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen is deze aanvraag getoetst op verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet, mogelijke belemmeringen vanuit milieu, archeologie, waterhuishouding, externe veiligheid, de ruimtelijke effecten op de omgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie.</p> <p>In onze ogen is hier dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>
i.	<p>Om een molen wordt een molenbeschermingszone (molenbiotop) ingesteld, die voorkomt dat de windvang van de wieken wordt belemmerd. Binnen de molenbeschermingszone zijn hoge constructies niet toegestaan en bij nieuwbouw moet daarom rekening worden gehouden met de bouwhoogte binnen de molenbeschermingszone. Het plangebied valt inderdaad binnen de invloedssfeer van een molenbiotop. Deze molenbiotop heeft betrekking op windmolen Windlust, gelegen aan de Oudeweg 70. De molenbiotop stelt beperkingen aan de bouwhoogte van objecten binnen een straal van 400m en het plangebied ligt binnen deze straal. De nieuwe woningen op het perceel Oudeweg 43 liggen wel binnen de molenbiotop van de molen, maar ten noordwesten van de nieuwe woningen staat al veel bebouwing die hoger is dan de gewenste hoogte van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen daarom geen extra hinder veroorzaken voor de molen.</p>

	Wel is in naar de hoogtes van de nieuwe woningen een stedenbouwkundig advies visie gevraagd op de aansluiting bij de huidige lintbebouwing.
j.	De voor Waterstaat- Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer en behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam. Bouw- en gebruiksbepalingen van de dubbelbestemming ten behoeve van de andere bestemmingen van de gronden mag uitsluitend nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding. Deze beheerder van de waterkering waak ervoor dat bestemmingen, gelet op de primaire bestemmingen, te allen tijde gerealiseerd kunnen worden.
k.	Gelet op bovenstaande constateren wij dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende gemotiveerd is dat de invulling, na een zorgvuldige ruimtelijke afweging, mogelijk is en dat er in onze ogen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

18. Stichting Achmea namens H van Tilburg

Inspraakreactie

a.	inspreker geeft aan moeite te hebben dat de gemeente, zonder verdere toelichting, wil meegaan in het verzoek om ter plaatse meerdere woningen te mogen bouwen. Er is eerder over 1 woning gesproken. Nergens blijkt uit dat er goed is bekeken of die woningen ter plaatse ruimtelijk gezien wel inpasbaar zijn en inspreker vindt dat het plan in dat opzicht in strijd met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. In dit kader wenst inspreker nog op te merken dat de gemeente geen enkel belang bij heeft de woningen te realiseren.
b.	Daarnaast geeft inspreker aan dat bij de twee extra bouwvakken de goot- en bouwhoogte niet 3 en 7 meter maar 6 en 9 meter is. Hij vindt de nieuwe bebouwing te hoog.
c.	Wanneer de woningen worden gebouwd raakt inspreker zijn vrije uitzicht kwijt. Dit is een grote inbreuk op de bebouwde situatie en een onaanvaardbare beperking.
d.	Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk op de Oudeweg kan volgens inspreker niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.
e.	Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning vreest inspreker veel geluidsoverlast en ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot.
f.	Inspreker geeft aan dat door de gemeente onvoldoende onderzocht is of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is en verzoek de gemeente dit alsnog te doen.
g.	Daardoor verwacht inspreker dat bij realisatie van dit plan de verkoopwaarde van de woning zal dalen.
h.	Als laatste vraagt hij het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan zijn inspraakreactie.

Beantwoording:

a.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondon Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet, mogelijke belemmeringen vanuit milieu, archeologie, waterhuishouding, externe veiligheid, de ruimtelijke effecten op de omgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In onze ogen is dit plan dan ook in dit opzicht niet in strijd met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, maar is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. In dit kader kunnen wij bevestigen dat de gemeente inderdaad geen enkel belang bij heeft de woningen te realiseren, maar enkel een ruimtelijke afweging heeft gemaakt.
b.	De goothoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Oudeweg is 4m en de nokhoogte 9m. Dit sluit aan, aan de hoogtes van de bestaande woning. We hebben op dit onderdeel een stedenbouwkundig advies gevraagd om speciaal deze gewenste hoogtes in vergelijking met de totale lintbebouwing aan de Oudeweg te beoordelen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de hoogtes van het lint komt naar voren dat de traditionele bebouwing van het lint veelal is gebouwd met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Als we de hoogte van de te realiseren woningen hieraan aanpassen trekken we het lint door en ontstaat er voor de woningen zelf een interactie tussen de ruimtes binnen en de groene tuinen. Daarnaast ontstaat er op deze wijze een heel duidelijk onderscheid tussen de nieuw te ontwikkelen lintbebouwing en het naastgelegen woonbuurtje dat ligt opgesloten tussen de Oudeweg en de Aardakker. De bebouwing van deze woonbuurt grenst aan de Oudeweg en heeft een goothoogte van ca. 3m en nokhoogte van 9m. Naar aanleiding van dit advies en zo het onderscheid duidelijk te houden wordt, voor de ontwikkeling van het lint en de nieuwe lintbebouwing, gekozen voor de lagere bouwhoogte met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.
c.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo

	zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
d.	Ten opzichte van de huidige situatie komen er drie woningen bij. De hierdoor te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen is miniem en kan prima worden opgevangen door de bebouwde infrastructuur en ontsluiting en zal niet lijden tot onaanvaardbare overlast ontstaat vanaf het terrein naar- en van de Oudeweg. Tijdens het overleg van 15 juli met de wethouder is ook de ontsluiting aan de zijkant via de Aardakker ter sprake gekomen. Deze mogelijkheid is nader bekeken, maar het aangedragen alternatief zou, doordat de noodzaak niet aanwezig is, een te grote inbreuk zijn op de financiële en stedenbouwkundige opzet van het initiatief.
e.	Inspreker geeft aan dat hij aangetast wordt in zijn rust dus zijn woongenot. Ervan uitgaande dat de afstand van de drie woningen en de appartementen meer dan ongeveer 37 m bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Daarnaast is mogelijke overlast door verkeerslawaaï door de afdeling verkeer onderkend en is naar aanleiding daarvan het plan door aanvrager aangepast. Gezien de afstand alsmede de situering van de appartementen ten opzichte van de nieuwbouw wordt het woongenot dan ook naar mening van de gemeente op zeer beperkte schaal geschaad, voor zover daarvan al kan worden gesproken.
f.	Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet, mogelijke belemmeringen vanuit milieu etc., maar natuurlijk ook op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.
g.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
h.	Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

19. J. Saaltink en A.A.C.M. Maiburg

Inspraakreactie

a.	Tijdens de inloopavond werd gemeld dat de tekening, zoals getoond en opgenomen in het verzamelplan al is gewijzigd. Het zou dan logisch zijn om de gecorrigeerde versie te tonen. Graag ontvangen inspreker aangepaste versie.
B	Inspreker vraagt zich af of de afzonderlijke deelplannen ook afzonderlijk goed- of afgekeurd worden of dat een verzamelplan in zijn geheel wordt goed- of afgekeurd.
c.	Op de inloopavond is gezegd dat de gemeente geen belangen heeft. Wel werd opgemerkt dat de gemeente kosten heeft moeten maken voor o.a. een stedenbouwkundig onderzoek. Inspreker gaat er van uit dat deze kosten voor de aanvrager komen. Graag verneemt hij hoe hoog de kosten zijn en wil graag de rapporten hierover ontvangen.
d.	Inspreker vraagt zich af of de indiener het verzoek doet als individu of doet hij dit namens een familie als uitvloeisel van een erfeniskwestie.
e.	Daarnaast vraagt hij naar de effecten van de geplande op de mogelijke hinder voor de molen Windlust
f.	Bij de koop van zijn woning heeft inspreker geïnformeerd naar het bestemmingsplan en was reeds bekend dat er 1 woning gerealiseerd mocht worden op de grond aan de Oudeweg. Nu blijkt dat er al geruime tijd gesprekken gaande zijn bij de gemeente.
g.	Inspreker geeft aan dat zijn woongenot vermindert en een deel van zijn privacy.
h.	Woongenot wordt door niet alleen gedefinieerd als uitzicht, maar ook verkeersbewegingen, lawaai, en vermindering van de luchtkwaliteit.
i.	Door de realisatie van de drie woningen verwacht inspreker dat de waarde van de woning zal dalen.
j.	Daarnaast vraagt inspreker zich af of het vigerende bestemmingsplan 2008 ontstaan is omdat de optie tot het bouwen van de woning anders zou zijn verlopen. Inspreker vind het merkwaardig dat er nu over 3 woningen wordt gesproken
k.	Daarnaast vraagt hij zich af of er een verkeersonderzoek is verricht.
l.	Als laatste vraag inspreker de belangen van een individu goed af te wegen tegen het belang van een groep inwoners (bewoners Dorpskastelen) van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Beantwoording:

a.	De mogelijke overlast verkeerslawaaai en –bewegingen direct vóór de appartementen van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u de nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43.
b.	Het bestemmingsplan kan, als het over 1 onderdeel gaat, gedeeltelijk of op onderdelen worden vernietigd.
c.	De gemeente heeft geen financieel belang bij de ontwikkeling van de woningen. Met de anterieure overeenkomst worden enkel de kosten verhaald die de gemeente maakt in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan. Verder is met de eigenaar afgesproken dat hij op zijn kosten aan de zijde van de Oudeweg een uitritconstructie en voetpad zal realiseren, ten behoeve van een goede inpassing van het bouwplan in de bebouwde infrastructuur.
d.	Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. De gemeente treedt bij ruimtelijke ontwikkelingen niet in de privésfeer van aanvrager.
e.	Om een molen wordt een molenbeschermingszone (molenbiotoop) ingesteld, die voorkomt dat de windvang van de wieken wordt belemmerd. Binnen de molenbeschermingszone zijn hoge constructies niet toegestaan en bij nieuwbouw moet daarom rekening worden gehouden met de bouwhoogte binnen de molenbeschermingszone. Het plangebied valt inderdaad binnen de invloedssfeer van een molenbiotoop. Deze molenbiotoop heeft betrekking op windmolen Windlust, gelegen aan de Oudeweg 70. De molenbiotoop stelt beperkingen aan de bouwhoogte van objecten binnen een straal van 400m en het plangebied ligt binnen deze straal. De nieuwe woningen op het perceel Oudeweg 43 liggen wel binnen de molenbiotoop van de molen, maar ten noordwesten van de nieuwe woningen staat al veel bebouwing die hoger is dan de gewenste hoogte van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen daarom geen extra hinder veroorzaken voor de molen.

	Wel is in naar de hoogtes van de nieuwe woningen een stedenbouwkundig advies visie gevraagd op de aansluiting bij de huidige lintbebouwing.
f.	Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondon Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. Voordat een plan ook daadwerkelijk opgenomen kan worden in een bestemmingsplan gaan daar verschillende onderzoeken en studies aan vooraf.
g.	In een bebouwde omgeving is bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling enige aantasting van het woon- en leefklimaat moeilijk te voorkomen en kan er soms sprake zijn van enig verlies aan privacy. De woningen worden opgericht op een afstand van meer dan 37 meter tot bebouwde appartementen en de woning. Hierdoor is het verlies aan privacy nagenoeg nihil.
h.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43. Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen echter niet in dien mate toenemen dat er extra verkeerslawaaï of ernstige vermindering van de luchtkwaliteit ontstaat.
i.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
j.	In 1993 is door de gemeente Nootdorp aan de eigenaar van het perceel een toezegging gedaan voor de realisatie van 1 woning op het nog onbebouwde terrein achter hun woning. Deze toezegging is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rondon Nootdorp Centrum in 2005 niet geëffectueerd. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om in het vigerende plan alsnog te doen. In een later stadium heeft vervolgens hij geïnformeerd naar de mogelijkheden voor meer dan 1 woning op zijn perceel.
k.	Door de afdeling verkeer is de impact van de drie woningen zeker onderzocht. Op grond hiervan is onder andere het plan aangepast door de aanvrager en wordt bijvoorbeeld nu, om mogelijke overlast van verkeer te verminderen, aan de voorkant van de geplande woningen geparkeerd.
l.	Een college en de gemeenteraad moeten een afweging van belangen maken. Bij een ruimtelijke ordening en dus zeker bij een bestemmingsplan moeten alle belangen worden afgewogen. Dat betekent dus dat de algemene belangen, de belangen van de initiatiefnemers en die van de omwonenden daarbij voldoende aan de orde moeten komen. Het college maakt een zorgvuldige afweging tussen de belangen van u als omwonende en het belang dat is gemoeid met realisering van het bouwplan.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

20. Stichting Achmea namens de heer en mevrouw Brouwer

Inspraakreactie

- | | |
|----|--|
| a. | De reactie namens de heer en mevrouw Brouwer komt inhoudelijk en puntsgewijs precies overeen met de inspraakreactie onder 18: de reactie namens S. Buitelaar |
|----|--|

Beantwoording:

- | | |
|----|---|
| a. | Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 18. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord. |
|----|---|

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

21. Natalya Martens en Sara van Dalen

Reactie:

a.	Insprekers maken bezwaar tegen de uitbreiding Bieslandseweg nummer 1 en 2 te Delfgauw. Zij vinden de Noordeindseweg niet geschikt voor de grotere hoeveelheden verkeer, die de uitbreidingen met zich mee zullen brengen. Zij zijn al enkele maanden bezig met een 30 km pilot op de Noordeindseweg en aangrenzende straten waar dit ook geldt. Door de grotere toestroom van verkeer zal er weer een deel van de bestuurders zich niet houden aan de toegestane snelheid. Ook zal het verkeer dat de Graaf Willem II als short cut gebruikt toenemen.
b.	Voor de Noordeindseweg zou dit betekenen dat het op meerdere plaatsen verbreed moet worden, omdat er grotere hoeveelheden en zwaarder verkeer, zoals paardentrailers, de weg zullen gaan gebruiken.
c.	het indienen van bezwaar betreffende de verbreding van de Noordeindseweg zou niet tot de mogelijkheden behoren, omdat de verbreding van de weg al eerder in een ander plan zou zijn vastgesteld.

Beantwoording:

a.	Ook zonder deze uitbreidingsplannen zal de Noordeindseweg aangepakt moeten worden om op sommige plekken het passeren beter mogelijk te maken. Door beide uitbreidingsplannen wordt een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Noordeindseweg verwacht. Daarom worden in het tweede gedeelte van de weg op termijn (de 60 km zone) enkele passeermogelijkheden gerealiseerd en wordt de Bieslandseweg deels verbreed. De initiatiefnemers van het verkeersproject in de 30 km zone van de Noordeindseweg zijn afzonderlijk over deze ontwikkelingen geïnformeerd. Het betreffende verkeersproject maakt onderdeel uit van het Leefbaarheidsplan Delfgauw 2014-2018. Omdat het te hard rijden in 30 km zones van de Noordeindseweg een veelgehoorde klacht is, is een project gestart voor de bebouwde 30 km zone van de Noordeindseweg (het gedeelte vanaf de kruising met de Delftsestraatweg tot aan grofweg de kruising met de Kooltuin). Het gaat om gedragsbeïnvloeding door middel van (ludieke) acties die in samenwerking tussen omwonenden, gemeente, politie en Bewonersvereniging Delfgauw tot stand komen. De gemeente neemt de klachten en de acties zeer serieus en werkt hier vanaf het begin aan mee.
b.	De afdeling verkeer heeft de ontwikkelingen onderzocht en de verwachte toename van verkeersbewegingen valt mee. Daarnaast blijkt uit de resultaten uit van de verkeersmeting die in 2013 op verschillende locaties is gehouden dat bijvoorbeeld het gemiddelde aantal motorvoertuigen op de Delftsestraatweg na de ingebruikneming van de Tuindersweg is teruggelopen van 10.400 (in 2009) naar 7.400. Door de betere doorstroming op de Delftsestraatweg is zowel de Noordeindseweg als ook de Graaf Willem II Laan geen aantrekkelijk alternatief meer als sluiproute van en naar Delft.
c.	De uitbreidingen aan de Bieslandseweg zullen ongetwijfeld extra verkeersbewegingen opleveren. Wij hebben uiteraard begrip voor uw ongerustheid. Aan de andere kant zal ook dat extra verkeer zich aan de geldende regels en 30 km zone moeten houden. Daar is het project ook op gericht, dus ons inziens doorkruisen de ontwikkelingen niet automatisch het project, maar het heeft er wel invloed op.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

22. ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Oers

Reactie:

a.	Insprekers hebben bezwaar tegen het plan om aan de Oudeweg 43 te Nootdorp om in plaats van 1 woning nu 3 woningen te realiseren.
b.	Daarbij gaat de goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter naar een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter
c.	Naar de mening van insprekers zal het uitzicht drastisch verminderd worden.
d.	Daarnaast vrezen ze voor een toename van verkeerslawaaï en -bewegingen welke direct vóór het appartement zal plaatsvinden. Tevens zal er extra uitvoegend verkeer vanuit de Oudeweg en zal extra verkeer de Oudeweg op rijden.
e.	Voorts is het de vraag of de beoogde woningen wel gerealiseerd kunnen worden in verband met het feit dat zich tegenover het perceel Oudeweg 43 een manege bevindt en met de komst van de beoogde drie woningen naar verwachting niet voldaan wordt aan minimumafstand tot geurgevoelige objecten (Activiteitenbesluit milieubeheer) waardoor ter plaatse onacceptabele milieuhinder dreigt op te treden.
f.	Door de inrij in hun woning c.q. op hun balkon claimen insprekers schending van de privacy door de toekomstige bewoners van de drie woningen en gebruikers van het eveneens kennelijk langs de Oude weg beoogde aan te leggen nieuwe voetpad.
g.	Daarnaast geven insprekers aan dat de beoogde planologische wijziging naar verwachting een negatieve invloed hebben zal op de waarde van de onroerende zaak van cliënten. Zij zullen dan ook te zijner tijd een aanvraag om tegemoetkoming in de schade bij het college in dienen.
h.	Tenslotte zetten insprekers, gezien de economische crisis, vraagtekens bij de economische haalbaarheid van het plan.

Beantwoording:

a.	<p>Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie.</p> <p>De reactie geeft wel aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouw en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.</p>
b.	<p>De goothoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Oudeweg is 4m en de nokhoogte 9m. Dit sluit aan, aan de hoogtes van de bestaande woning. We hebben op dit onderdeel een stedenbouwkundig advies gevraagd om speciaal deze gewenste hoogtes in vergelijking met de totale lintbebouwing aan de Oudeweg te beoordelen. In de ruimtelijke onderbouw voor de hoogtes van het lint komt naar voren dat de traditionele bebouwing van het lint veelal is gebouwd met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Als we de hoogte van de te realiseren woningen hieraan aanpassen trekken we het lint door en ontstaat er voor de woningen zelf een interactie tussen de ruimtes binnen en de groene tuinen. Daarnaast ontstaat er op deze wijze een heel duidelijk onderscheid tussen de nieuw te ontwikkelen lintbebouwing en het naastgelegen woonbuurtje dat ligt opgesloten tussen de Oudeweg en de Aardakker. De bebouwing van deze woonbuurt grenst aan de Oudeweg en heeft een goothoogte van ca. 3m en nokhoogte van 9m. Naar aanleiding van dit advies en zo het onderscheid duidelijk te houden wordt, voor de ontwikkeling van het lint en de nieuwe lintbebouwing, gekozen voor de lagere bouwhoogte met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouw en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.</p>

c.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
d.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43. Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen echter niet in dien mate toenemen dat dit tot knelpunten in de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid zal leiden. Tijdens het overleg van 15 juli met de wethouder is ook de ontsluiting aan de zijkant via de Aardakker ter sprake gekomen. Deze mogelijkheid is nader bekeken, maar het aangedragen alternatief zou, doordat de noodzaak niet aanwezig is, een te grote inbreuk zijn op de financiële en stedenbouwkundige opzet van het initiatief.
e.	Er is gekeken of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" is hierbij een hulpmiddel om in het kader van ruimtelijke ordening afstanden te bepalen. In bijlage 1 van de brochure is (met SBI-code 9261.2) opgenomen "maneges". Een manege kent een richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geur. De afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving waar de woningen (zullen) zijn gelegen. We zijn uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk". Daarnaast geldt bij het hanteren van de brochure de kanttekening dat de richtafstanden zijn gegeven voor "gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met de gebruikelijke processen en voorzieningen". Er wordt van uitgegaan dat de manege als zodanig kan worden aangemerkt. Temeer daar de milieuvergunning vrij recent is afgegeven. Voorts is van belang dat het bij de brochure gaat om de afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning. Het is de bedoeling de woningen te realiseren op een afstand van meer dan 50 meter van de manege. Daarnaast heeft de gemeente een geurenonderzoek laten uitvoeren door Royal HaskoningDHV met de vraag of ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. De conclusie van deze berekening is dat de berekende geuremissie als gevolg van de manege, op de woningen in het plangebied, ruim zit onder de geurnorm van 2,0 oudour units per m3 lucht uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit is de geurnorm die van toepassing is op geurgevoelige objecten, zoals woningen, binnen de bebouwde kom. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De geurberekening en de bijbehorende rekenresultaten zijn opgenomen als bijlage 4.
f.	In een bebouwde omgeving is bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling enige aantasting van het woon- en leefklimaat moeilijk te voorkomen en kan er soms sprake zijn van enig verlies aan privacy. De woningen worden opgericht op een afstand van meer dan 37 meter tot bebouwde appartementen en de woning en de afstand tot het voetpad aan de Oudeweg is nog groter. Hierdoor is het verlies aan privacy, in onze ogen, zoveel mogelijk beperkt.
g.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
h.	Het besluit van het college van Burgemeester en wethouders om in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet, mogelijke belemmeringen vanuit milieu etc., maar natuurlijk ook op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

23. ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Kwaadland

Inspraakreactie

- | | |
|----|---|
| a. | De reactie namens de heer en mevrouw Kwaadland komt inhoudelijk en puntsgewijs precies overeen met de inspraakreactie onder 24: de reactie namens de heer en mevrouw Oers |
|----|---|

Beantwoording:

- | | |
|----|---|
| a. | Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 24. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord. |
|----|---|

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

24. DAS Rechtsbijstand namens de VvE Dorpskasteel III

Reactie:

a.	Inspreker is van mening dat het plan tot het mogelijk maken van de extra woningbouw niet in lijn is met de zogeheten SER-ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt immers niet dat er sprake is van een regionale behoefte aan woningen en dat er eerder behoefte is om het ruimtebeslag voor wonen te reduceren en zo de kwaliteit in de steden en het landelijk gebied te versterken.
b.	Het plan is, in de ogen van de inspreker, onzorgvuldig is voorbereid nu er nog geen onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting en de bodemkwaliteit van het plan. Ze vreest geluidsoverlast voor haar bewoners door de toename van; het wegverkeer(slawaaï) alsook het intensievere gebruik van de percelen waarbij de kant aan het Ridderspoor vermoedelijk in gebruik zal komen als achtertuin.
c.	Inspreker vreest door de toename van het verkeer alsmede het aanleggen van de ontsluiting van de woningen, grotere verkeerseffecten en een toename van de concentratie fijnstof. Tevens zal er extra uitvoegend verkeer vanaf de Oudeweg naar perceel 43 plaatsvinden en zal extra verkeer vanaf Oudeweg 43 de Oudeweg op rijden en dit de verkeersveiligheid mogelijk zal aantasten.
d.	Daarnaast is hij van mening dat de woningen ter plaatse niet kunnen worden toegestaan omdat deze te dicht bij de bebouwde manege liggen en zullen de nieuwe bewoners veel hinder hiervan ondervinden.
e.	Verder vreest inspreker voor de privacy van de bewoners van de appartementen en van de nieuwe bewoners.
f.	Tevens maakt inspreker bezwaar tegen de opgenomen hoogte van de nieuwe woningen. Ten opzichte van de toegestane hoogte in het vigerende bestemmingsplan met daarin een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter wordt nu een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter toegestaan.
g.	Het is voor inspreker onduidelijk op grond vanaf welk peil deze maximale hoogte is berekend want het perceel Oudeweg 43 ligt 1,20 meter onder het niveau van de Oudeweg. Inspreker vreest dat het perceel voordat wordt begonnen met de woningbouw nog (kunstmatig) zal worden opgehoogd tot het peilniveau van de Oudeweg, Hierdoor neemt de hoog te van de bouwwerken de facto nog met 1,20 meter toe ten opzichte van de huidige situatie.
h.	Er zal zeker in het najaar en de wintermaanden sprake zijn van extra schaduwwerking.
i.	Inspreker merkt op dat met betrekking tot de Flora en fauna is geen nader onderzoek uitgevoerd, dit is in strijd met de verplichting uit artikel 2 van de Flora- en faunawet. Zonder het doen van voldoende onderzoek kan voor u immers niet duidelijk zijn of er beschermde plant- en of diersoorten in het gebied leven of foerageren zoals vleermuizen. Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen diep ingrijpen in het ecosysteem hierdoor plaatselijke flora en fauna aantasten. Het is derhalve noodzakelijk dat erop zijn minst een verkennend ecologisch onderzoek plaatsvindt.
j.	Inspreker merkt daarnaast op dat hij heeft gehoord dat door gemeente na realisatie een voetpad mag worden aangelegd op terrein van de eigenaar van de percelen. Cliënte verkrijgt graag duidelijkheid over de vraag in hoeverre uw gemeente hierdoor voordeel heeft bij medewerking aan dit bestemmingsplan.
k.	Inspreker vindt het vreemd dat, nog geen vier jaar na het onherroepelijk worden van een partiële herziening van het bestemmingsplan waarin is vastgelegd dat de eigenaar (conform toezegging van de gemeente) één woning mag bouwen, mee wordt gewerkt aan het afwijken van dit plan en de bouw van twee extra woningen toestaat. Door het afwijken van zeer recent vastgestelde bestemmingsplannen komt de betrouwbaarheid van het bestemmingsplan en daarmee de rechtszekerheid in gevaar.
l.	Tot slot vreest inspreker voor de vermindering van de waarde van haar gebouw en behoudt zich het recht voor om (bij vaststelling van het plan) een verzoek in te dienen om een tegemoetkoming in planschade.

Beantwoording:

a.	De visie van de gemeente is inderdaad dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt
----	---

	als een inbreilocatie. Door de kleinschaligheid en de locatie is dit in de lijn met de SER-ladder voor duurzame verstedelijking.
b.	De mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen is ook door de afdeling verkeer onderkend. Naar aanleiding daarvan is het plan door de aanvrager aangepast. Na het overleg van 15 juli j.l. met de wethouder is ook aan u een nieuwe situatieschets toegestuurd. Zie ook bijlage 7 bestaande en nieuwe situatie Oudeweg 43. Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen echter niet in dien mate toenemen dat er extra wegverkeer (slawaai) ontstaat. Het is niet uit te sluiten dat er, in de bebouwde omgeving, ontwikkelingen plaats vinden en is ook enige aantasting van het woon- en leefklimaat moeilijk te voorkomen. Soms kan er dan sprake zijn van geluiden uit de tuinen van (nieuwe) bewoners. Wij zien dat echter niet als een dusdanige aantasting van woongenot dat hieraan doorslaggevend betekenis toekomt.
c.	Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen niet in dien mate toenemen dat er extra hinder van fijnstof ontstaat. De ontwikkeling is zo kleinschalig dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen niet in dien mate toenemen dat er extra overlast ontstaat vanaf het terrein naar- en van de Oudeweg. Tijdens het overleg van 15 juli met de wethouder is ook de ontsluiting aan de zijkant via de Aardakker ter sprake gekomen. Deze mogelijkheid is nader bekeken, maar het aangedragen alternatief zou, doordat de noodzaak niet aanwezig is, een te grote inbreuk zijn op de financiële en stedenbouwkundige opzet van het initiatief. De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. De aanvraag is dan ook positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid. De reactie geeft aanleiding de toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Deze worden bepaald op de thans ingevolge het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondon Nootdorp Centrum', voor de te bouwen woning toegestane hoogten.
d.	Er is gekeken of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" is hierbij een hulpmiddel om in het kader van ruimtelijke ordening afstanden te bepalen. In bijlage 1 van de brochure is (met SBI-code 9261.2) opgenomen "maneges". Een manege kent een richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geur. De afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving waar de woningen (zullen) zijn gelegen. We zijn uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk". Daarnaast geldt bij het hanteren van de brochure de kanttekening dat de richtafstanden zijn gegeven voor "gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met de gebruikelijke processen en voorzieningen". Er wordt van uitgegaan dat de manege als zodanig kan worden aangemerkt. Temeer daar de milieuvergunning vrij recent is afgegeven. Het is hierbij van belang dat het bij de brochure gaat om de afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning (!). Het is de bedoeling de woningen te realiseren op een afstand van meer dan 50 meter van de manege. Daarnaast heeft de gemeente een geurenonderzoek laten uitvoeren met de vraag of ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. De conclusie van deze berekening is dat de berekende geuremissie als gevolg van de manege, op de woningen in het plangebied, ruim zit onder de geurnorm van 2,0 oudour units per m3 lucht uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit is de geurnorm die van toepassing is op geurgevoelige objecten, zoals woningen, binnen de bebouwde kom. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De geurberekening en de bijbehorende rekenresultaten zijn opgenomen als bijlage 4.
e.	In een bebouwde omgeving is bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling enige aantasting van het woon- en leefklimaat moeilijk te voorkomen en kan er soms sprake zijn van enig verlies aan privacy. De woningen worden opgericht op een afstand van meer dan 37 meter tot bebouwde appartementen en de woning. Hierdoor is het verlies aan privacy nagenoeg nihil. De nieuwe bewoners weten wat ze kopen en kunnen, als ze daar behoefte aan hebben, met gepositioneerde beplanting de privacy waarborgen
f.	De goothoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Oudeweg is 4m en de nokhoogte 9m. Dit sluit aan, aan de hoogtes van de bestaande woning. We hebben op dit onderdeel een stedenbouwkundig advies gevraagd om speciaal deze gewenste hoogtes in vergelijking met de totale

	<p>lintbebouwing aan de Oudeweg te beoordelen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de hoogtes van het lint komt naar voren dat de traditionele bebouwing van het lint veelal is gebouwd met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Als we de hoogte van de te realiseren woningen hieraan aanpassen trekken we het lint door en ontstaat er voor de woningen zelf een interactie tussen de ruimtes binnen en de groene tuinen. Daarnaast ontstaat er op deze wijze een heel duidelijk onderscheid tussen de nieuw te ontwikkelen lintbebouwing en het naastgelegen woonbuurtje dat ligt opgesloten tussen de Oudeweg en de Aardakker. De bebouwing van deze woonbuurt grenst aan de Oudeweg en heeft een goothoogte van ca. 3m en nokhoogte van 9m. Naar aanleiding van dit advies en zo het onderscheid duidelijk te houden wordt, voor de ontwikkeling van het lint en de nieuwe lintbebouwing, gekozen voor de lagere bouwhoogte met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.</p>
g.	<p>In het bestemmingsplan staat aangegeven dat het peil het punt is waar vanuit de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:</p> <p>a. de hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;</p> <p>b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn toegestane functies voorzien van een maximale maat en zodoende in omvang beperkt teneinde de rechtszekerheid te waarborgen. Wel wordt uitgegaan de maximale inpassing en dit staat los van welke hoogte er begonnen wordt met de bouw.</p>
h.	<p>Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan normen van TNO: een "lichte" norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een "strengere" norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. In het kader van dit bestemmingsplan is voor de maatgevende dagen de nieuwe situatie bekeken. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van schaduw hinder op de gevels. Bovendien is het planvoornemen getoetst aan de lichte én de strengere norm. Hieruit blijkt dat voor alle appartementen ruimschoots wordt voldaan aan de TNO-normen. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 3.</p>
i.	<p>In 2011 en 2012 heeft Regelink Ecologie & Landschap een grootschalige broedvogel en vleermuis inventarisatie uitgevoerd. De gegevens met betrekking tot broedvogels en alle vleermuizen zijn via deze portal direct beschikbaar voor het toetsen van effecten van ruimtelijke ingrepen op de Flora- en faunawet. Via FloraFaunaCheck.nl hebben we gebruik gemaakt van deze grootschalige potentie inschatting van Regelink Ecologie & Landschap. Deze potentie inschatting vervangt de potentie inschatting van een ecologische quickscan voor alle kleine ingrepen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De uitkomst voor de ontwikkeling aan de Oudeweg 43 is dat wat betreft de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet de plannen mogen uitgevoerd worden zonder aanvullende onderzoeken, vermijdende, mitigerende of compenserende maatregelen. De resultaten van deze FloraFaunaCheck vind u in de bijlage 5.</p>
j.	<p>De gemeente is met de aanvrager overeen gekomen dat, nu het voetpad niet aan de achterkant gerealiseerd kan worden, dit aan de voorkant van de percelen wordt gerealiseerd. Het voordeel voor de gemeente waar de inspreker hier op doelt maakt voor ons onderdeel uit van de zorg voor een goede en stelselmatige ontwikkeling en ontsluiting van dit gebied. Er is echter geen sprake van geldelijk gewin. In een anterieure zijn de verplichtingen van beide partijen opgenomen. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de ontwikkeling te verlenen vergunningen tijdig zullen worden verleend. De gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsproces.</p> <p>De aanvrager vervaardigt een inrichtingsplan voor de realisatie van de woning en zorgt er zelf voor dat tijdig alle benodigde vergunningen worden aangevraagd.</p> <p>De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de in dit kader noodzakelijke onderzoekskosten, alsmede andere gemeentelijke kosten, komen voor rekening van aanvrager. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan verzekerd.</p>
k.	<p>Op grond van het bestemmingsplan 1e partiële herziening Rondon Nootdorp Centrum is de bouw van 1 woning mogelijk op het perceel naast Oudeweg 43. Nu heeft de eigenaar van het perceel bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de drie woningen op betreffend perceel. Dit besluit is genomen op basis van de toetsing van verschillende ruimtelijke aspecten. Zo is, zoals ook al onder de beantwoording van punt f al is aangegeven, de invulling van het perceel positief beoordeeld op aspecten als stedenbouwkundige opzet en verkeersveiligheid.</p>

I.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
----	--

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

25. Dhr M. Eijkelenboom
Straatweg 96b
3051BL Rotterdam

Reactie:

a.	Inspreker geeft aan dat op de verbeelding betreffende de locatie Bieslandseweg 2 Delfgauw in het Voorontwerp Bestemmingsplan Verzamelplan een onjuist bebouwingsvlak is aangegeven, waardoor de voorgenomen ontwikkeling van de manege niet binnen het bebouwingsvlak past.
b.	In de toelichting wordt het initiatief van de eigenaar van de manege uiteengezet met een correcte tekening. Tevens wordt in de toelichting het initiatief van de manege uiteengezet, alleen wordt in de tekst vermeld dat uitbreiding naar het noorden gewenst is terwijl dit naar het zuiden moet zijn.
c.	Inspreker vertrouwd er op dat dit in het vervolg van de procedure kan worden gecorrigeerd, zodat de initiatiefnemer zijn plannen kan realiseren, zoals ook is omschreven in de toelichting

Beantwoording:

a.	Helaas hebben wij geconstateerd dat de uitbreiding niet juist is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Weliswaar staat in de toelichting een juiste tekening van de toekomstige situatie, maar dit is niet goed opgenomen in het juridische deel van het bestemmingsplan: de regels en de verbeelding. Dat betekent ook dat geen gebruik kan worden gemaakt van het besluit van de raad om het gebied aan te wijzen als categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is.
b.	In de toelichting van het voorontwerp van het Verzamelplan staat de juiste tekening van de toekomstige situatie. Deze tekeningen hebben ook wij bij de aanvraag ook beoordeeld en is het uitgangspunt geweest om medewerking te gaan verlenen aan de uitbreiding van de manege. Helaas is deze uitbreiding niet correct opgenomen in het juridische gedeelte.
c.	Om zo snel mogelijk medewerking te kunnen verlenen, is voor het perceel Bieslandseweg 2 een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en in de maand juni door de raad is behandeld en voor inspraak is vrijgegeven. Daarbij heeft de raad ook het plangebied aan gewezen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Het voorontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke manier gepubliceerd in de Telstar. Eventuele inspraak- en overlegreacties worden beantwoord en uiteindelijk zal dit voorontwerpbestemmingsplan weer worden meegenomen in het ontwerp van het 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014'.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

26. DAS Rechtsbijstand namens de VvE Dorpskasteel IV

Inspraakreactie

- | | |
|----|---|
| a. | De reactie namens de VvE Dorpskasteel IV komt inhoudelijk en puntsgewijs precies overeen met de inspraakreactie onder 24: de reactie namens de VvE Dorpskasteel III |
|----|---|

Beantwoording:

- | | |
|----|---|
| a. | Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 24. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord. |
|----|---|

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

27. Dhr van der Lans

Reactie:

a.	Inspreker vindt de invulling van de Oudeweg een aantasting van het resterende voormalige groen c.q. agrarisch gebied van Nootdorp wat op dit gedeelte zeer markant is te noemen.
b.	De bebouwing sluit trouwens qua karakter niet aan op de bebouwde bebouwing aan de Oudeweg.
c.	Verder is de bebouwing gesitueerd aan een kruising hetgeen uit een verkeersveilig oogpunt niet aanbevelenswaardig is.
d.	Naar de mening van inspreker wordt het uitzicht van zijn woning aangetast.
e.	Hij vreest hierdoor de waarde van de woning wordt aangetast en ziet een overmaking graag op kort termijn op zijn bankrekening tegemoet.

Beantwoording:

a.	De visie van de gemeente is dat verstedelijking voornamelijk moet plaatsvinden door middel van verdichting binnen de rode contouren, van zagezegde inbreiding en dat de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp, hard zijn. De locatie aan de Oudeweg 43 bevindt zich in het stedelijk gebied van de gemeente en is hierdoor geschikt als een inbreilocatie. Door de kleinschaligheid is er geen sprake een aantasting van het resterende voormalige groen c.q. agrarisch gebied van Nootdorp maar vormt een overgang vanuit het stedelijke gebied naar de gebieden met natuurwaarden.
b.	De goothoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Oudeweg is 4m en de nokhoogte 9m. Dit sluit aan, aan de hoogtes van de bestaande woning. We hebben op dit onderdeel een stedenbouwkundig advies gevraagd om speciaal deze gewenste hoogtes in vergelijking met de totale lintbebouwing aan de Oudeweg te beoordelen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de hoogtes van het lint komt naar voren dat de traditionele bebouwing van het lint veelal is gebouwd met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Als we de hoogte van de te realiseren woningen hieraan aanpassen trekken we het lint door en ontstaat er voor de woningen zelf een interactie tussen de ruimtes binnen en de groene tuinen. Daarnaast ontstaat er op deze wijze een heel duidelijk onderscheid tussen de nieuw te ontwikkelen lintbebouwing en het naastgelegen woonbuurtje dat ligt opgesloten tussen de Oudeweg en de Aardakker. De bebouwing van deze woonbuurt grenst aan de Oudeweg en heeft een goothoogte van ca. 3m en nokhoogte van 9m. Naar aanleiding van dit advies en zo het onderscheid duidelijk te houden wordt, voor de ontwikkeling van het lint en de nieuwe lintbebouwing, gekozen voor de lagere bouwhoogte met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter. Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en Zonlichtstudie Oudeweg 43 OD205sl.
c.	Door de komst van drie woningen zal het aantal verkeersbewegingen echter niet in dien mate toenemen dat er extra overlast ontstaat naar en van de Oudeweg. Tijdens het overleg van 15 juli met de wethouder is ook de ontsluiting aan de zijkant via de Aardakker ter sprake gekomen. Deze mogelijkheid is nader bekeken, maar het aangedragen alternatief zou, doordat de noodzaak niet aanwezig is, een te grote inbreuk zijn op de financiële en stedenbouwkundige opzet van het initiatief.
d.	Door de bouw van de drie woningen zal het uitzicht van bewoners van appartementen de Ridderspoor wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. De mogelijkheid van de bouw van 1 woning was al mogelijk waardoor het uitzicht al iets zou wijzigen. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van inspreker niet zo zwaarwegend zijn dat daarom afgezien zou moeten worden van bouw van de woningen op de locatie. Daarbij blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast kan de eigenaar op dit moment al op zijn achtererfgebied een schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij plaatsen of een rij bomen neerzetten.
e.	Als inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Vooroverlegreacties

In dit hoofdstuk zijn de binnengekomen vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage 2.

OVERLEGREACTIES (ARTIKEL 3.1.1 Bro)

A. Dunea Duin & Water
De heer W.kerkhoven
Postbus 3061
2601 DB Delft

Reactie:

1. Binnen de grenzen van betreffend bestemmingsplan ligt een belangrijke regionale watertransportleidingen. Deze leidinginfra is van groot belang voor de levering van drinkwater aan een groot deel van het voorzieningsgebied in de regio van de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland en Zuidplas. In de herziening van het bestemmingsplan zien zij de ligging van onze transportleidingen graag geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken, vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden.

Beantwoording:

De verbeelding en regels zal conform verzoek worden aangepast.

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

B. NMP
Postbus 26
2641 AA Pijnacker

Reactie:

De inspraak richt zich op de uitbreiding van het bouwvlak aan de Bieslandseweg 1 in Delfgauw en de uitbreiding van het hippisch centrum aan de Bieslandseweg 2 in Delfgauw.

Reactie

1. Uitbreiding bouwvlak Bieslandseweg 1.
De bezwaren richten zich met name op de geplande locatie voor de koeientuin en de nadelige effecten daarvan op natuur- en recreatiewaarden in het gebied. Uit veldonderzoek van de afgelopen jaren is gebleken dat op en in de nabijheid van de geplande locatie voor de koeientuin kwetsbare weidevogels, zoals de grutto broeden (zie bijlage 1: verspreidingskaart weidevogels). Deze soort is uitermate gevoelig voor verstoringen in de vorm van licht, geluid en beweging. De koeientuin levert niet alleen meer van dergelijke verstoring op, maar verkleint ook het oppervlak aan weidegebied dat voor grutto's als broedterrein geschikt is.

Beantwoording

het plangebied (Polder van Biesland en de Bieslandse Bovenpolder) is inderdaad door de provincie Zuid-Holland aangewezen als belangrijk weidevogel gebied. De gemeente ziet het belang van bescherming van de weidevogels en heeft een quick scan door Alterra Wageningen laten uitvoeren naar de mogelijke effecten van een aan te leggen koeientuin aan het adres Bieslandseweg 1. De conclusie is dat het aanleggen van de koeientuin geen significante effecten heeft (achteruitgang < 5%) op de weidevogelpopulatie; de provinciale weidevogelstellingen blijven behouden. In bijlage 6 is de quick scan Weidevogels Biesland Alterra opgenomen.

Reactie

2. Het NMP is ervan overtuigd dat de negatieve gevolgen strijdig met de doelstellingen van het concept "Boeren voor Natuur" dat door de boerderij in dit gebied wordt toegepast.

Beantwoording

De bebouwde en verouderde ligboxenstal past niet langer bij de filosofie van dit bedrijf en sluit niet aan bij de eisen van de huidige bedrijfsvoering. Het DCMR geeft dan ook aan in zijn advies dat de plannen doelmatig en volwaardig van opzet zijn, waar mede gezien de voorgenomen schaalvergroting de continuïteit is gewaarborgd. De aangevraagde uitbreiding van de vrijloopstal en de verbouwing van de ligboxenstal beoordelen zij vanuit agrarisch oogpunt als doelmatig en noodzakelijk en adviseren medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek. De DCMR concludeert dat dit voor een gezonde exploitatie noodzakelijk is. Samen met betrokkenen, deskundigen, maar ook met "Boeren voor Natuur" is gezocht naar de beste manier om dit gebouw in het landschap in te passen en de weidevogels te ontzien. De gedachte is om een onderkomen voor de melkkoeien te bouwen dat beter in het bedrijfssysteem Boeren voor Natuur past dan de gangbare ligboxenstal. Het wordt een vrijloopstal, dus zonder ligboxen, met een compostbodem waar de koeien vier keer zoveel ruimte krijgen als in een gangbare stal. "Boeren voor Natuur" spreekt dan ook liever van een 'Tuin' dan van een stal. Door hogere polderpeilen in het voorjaar, waardoor de vegetatieontwikkeling vertraagd wordt (later maaien) en de toepassing van uitsluitend organische mest, zijn nieuwe landschapselementen die een bijdragen leveren aan een toename van water- en moerasvogels.

Reactie

3. Voorts vindt de NMP vanuit landschappelijk oogpunt de voorgestelde locatie de meest ongunstige optie. De stal komt nu vanuit alle kanten pontificaal in het zicht te staan. Deze aantasting van het open karakter van de polder vermindert dus ook de recreatieve waarde van het gebied.

Beantwoording

Het Bieslandse Bos biedt rust en ontspanning in de buurt van de stad en is een groeiende groene long van zo'n duizend hectare. Meest kenmerkend is de afwisseling. In het Bieslandse Bos is er juist sprake van afwisselend bos, moeras, ruigte, broekbossen en open polder, maar het bied ook een plek voor recreatie, speel- en picknickplekken. Ook de stichting Vrienden van Biesland staan tegenover het idee van een koeientuin zeker niet negatief. Samen met betrokkenen, deskundigen, maar ook met "Boeren voor Natuur" is gezocht naar de beste manier om dit gebouw in het landschap in te passen. Door het open karakter van de stal spreekt "Boeren voor Natuur" dan ook liever van een 'Tuin'.

Reactie

4. De voorkeur van het NMP voor de locatie van de stal gaat uit naar een locatie ten noorden van de boerderij. Het weidegebied op die plek is minder rijk dan in het deel ten zuiden van de boerderij, zodat die locatie veel minder verstoring voor weidevogels oplevert. En doordat de koeientuin op die locatie vanaf het Virulypad gezien achter de boerderij ligt, is de verstoring van landschap en uitzicht minimaal.

Beantwoording

Zoals het NMP zelf al aangeeft in zijn reactie is het een feit dat de gronden bezit zijn van de Dienst Landelijk Gebied (DLG). De gemeente heeft, naar aanleiding van deze reactie, ook zelf nog een keer contact opgenomen met het DLG.

Het DLG geeft duidelijk aan dat het terrein niet beschikbaar is. Door onteigening is de grond nu ruim een jaar in handen van de DLG. Bij de onteigening is in de gehele procedure aangegeven dat dit voor de voor de aanleg van een bos is. De DLG zal niet afwijken van de plannen om hier bos aan te planten.

Reactie

4. het NMP heeft daarnaast bezwaren tegen de uitbreiding van parkeerfaciliteiten op de boerderij. Bij de uitbreiding van parkeerfaciliteiten ten behoeve van educatie-activiteiten is er geen sprake meer van 'ondergeschiktheid' aan de primaire bestemming van het gebied. De extra ruimte die deze voorzieningen gaat eveneens ten koste van de ruimte voor weidevogels en de landschappelijke beleving.

Beantwoording

Het bedrijf heeft een natuurgerichte bedrijfsvoering volgens Boeren voor Natuur. Hierbij zijn landbouw, natuur en landschap met elkaar verweven. Het bedrijfssysteem is gericht op hogere natuurwaarden, maar richt zich ook op lezingen, excursies en educatie. Het verder verbreden en de juiste samenhang tussen al die activiteiten wordt de kracht van Hoeve Biesland.

De uitbreiding van parkeerfaciliteiten ten behoeve van deze activiteiten zien wij daarom zeker als 'ondergeschiktheid' aan de primaire bestemming.

Reactie Uitbreiding hippisch centrum Bieslandseweg 2

5. het NMP geeft aan dat voor de uitbreiding van het hippisch centrum ook geldt dat deze uitbreiding niet alleen een ruimtelijk aspect heeft maar ook zal leiden tot meer activiteiten op de manege. Dit zal leiden tot meer verkeersbewegingen.

Beantwoording

De uitbreiding betreft een kleinschalige ontwikkelingen. Voor deze uitbreiding is een zorgvuldige inpassingvisie opgesteld. De uitbreiding betekent echter wel meer verkeerverkeersbewegingen over de Noordeindseweg en de Bieslandseweg. Om de grotere hoeveelheden verkeer te kunnen opvangen zullen er verkeerskundige aanpassingen moeten plaatsvinden aan de Bieslandseweg en de Noordeindseweg.

Reactie

6. het NMP achten dit in strijd met het huidige autoluwe karakter van het gebied, die belangrijk is voor zowel de recreatieve beleving door fietsers en wandelaars als de rust voor vele vogels die gebruik maken van de weiden, sloten en plas in het gebied.

Beantwoording

Het Bieslandse Bos biedt rust en ontspanning in de buurt van de stad. Het meest kenmerkend is de afwisseling van bos, moeras, ruigte, broekbossen en open polder, maar het biedt ook een plek voor recreatieve beleving. De uitbreiding van de manege betreft een kleinschalige ontwikkelingen. In de aanvraag gaat men uit van 74 extra verkeersbewegingen per dag. De extra verkeersbewegingen zullen niet dusdanig veel zijn dat dit in strijd is met het autoluwe karakter van het gebied. De gemeente ziet het belang van bescherming van de weidevogels en heeft een quick scan laten uitvoeren naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1 en 2.

Reactie

7. Het NMP heeft bezwaren tegen de bosstrook met struweelrand om zo de zachte overgang richting het open landschap ten zuiden van de manege te creëren en het inplanten met bomen op de open strook aan de noordzijde van de manege. Voor de Polder van Biesland is de prioriteit het openhouden van het gebied en behoud of mogelijk zelfs verbetering van de weidevogelstand. Verdere inruil van weidegebied voor bos of struweel is daar mee in strijd.

Beantwoording

De gemeente ziet het belang van bescherming van de weidevogels en heeft een quick scan laten uitvoeren naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1 en 2. Weidevogels mijden over het algemeen opgaande begroeiing, (Bruinzeel en Schotman 2011), maar de vermijding is niet absoluut. Indien de omstandigheden dicht bij versturende landschapselementen gunstig zijn of als er geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn, vestigen weidevogels zich toch in de buurt van bomen en andere verstoringsbronnen. Het aanbrengen van een bosstrook van 50m breed aan de zuidzijde van de manege (Bieslandse weg 2) heeft geen significant effect op de weidevogelpopulatie; de provinciale weidevogelstelling blijft behouden. In bijlage 6 is de quick scan Weidevogels Biesland Alterra opgenomen.

Reactie

8. Het NMP ziet geen overtuigende (economische) redenen voor uitbreiding van het hippische centrum temeer ook omdat wij begrepen hebben dat de huidige eigenaren alleen de verkoopwaarde ervan willen vergroten. De belangen van een individuele eigenaar wegen voor wat de NMP betreft onvoldoende zwaar om op te kunnen wegen tegen de schade aan collectieve belangen op het gebied van natuur- en recreatieve waarden die het gevolg zijn van de extra verstoring in het gebied.

Beantwoording:

In het buitengebied wordt door de gemeenten en provincie de toets van volwaardigheid gehanteerd. Een bedrijf moet een duurzaam en doelmatig karakter kennen alvorens er kan worden meegewerkt aan de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Aanvrager heeft hiervoor door DCMR een bedrijfsplan laten opstellen met hierin de diverse verbeteringen die noodzakelijk zijn om dit bedrijf als een volwaardig hippisch sportcentrum te kunnen exploiteren. De ingediende plannen zijn doelmatig van opzet.

De huidige accommodatie wordt optimaal ingezet en met de schaalvergroting kunnen de kosten van de nieuwe noodzakelijke binnenhal worden gedragen. Het bedrijf wordt door ons duurzaam en doelmatig beschouwd die een bepaalde mate van werkgelegenheid verschaft en waarbij tevens het geïnvesteerde vermogen terug gegenereerd kan worden. Zoals blijkt uit de beantwoording van bovenstaande reacties is de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig dat de uitbreiding van zowel Bieslandseweg 1 alsook van Bieslandseweg 2 geen doorgang zouden kunnen vinden.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

**C. Vogelwacht Delft en Omstreken
Zuideindseweg 68
2645 BH Delfgauw**

Reactie:

1. De Vogelwacht Delft en Omstreken(hierna de Vogelwacht) geeft een reactie op Bieslandseweg 1 en geeft hierin aan dat uitgangspositie bij het opstarten van het project Boeren voor Natuur ca 120 koeien waren. De doelstellingen zijn hiermee opgerekt en heeft diverse consequenties nl. begrazingseenheid per ha en nu dus een grotere potstal. Ze zijn benieuwd naar de stellingname van DLG in deze.

Beantwoording:

De gemeente heeft contact gehad met de DLG. Op basis van een grondige kennis van de gebieden adviseert DLG provinciale overheden, terrein- weg- en waterbeheerders bij natuurbehoud, -herstel en bij inrichtingsopgaven. Zo stelt DLG in opdracht van provincies inrichtingsplannen voor nieuwe natuurgebieden op. In de Balij en Bieslandse Bos verwerft de DLG grond, maakt de plannen en realiseert de inrichting in opdracht van de provincie Zuid-Holland. Een stellingname is in deze dan ook niet aan de DLG maar aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft aan de gemeente aangegeven dat zij geen nadrukkelijke mening heeft over de ruimtelijke inpasbaarheid. Ze benadrukken wel het belang van het weidevogel gebied, de doelstelling en de bescherming van de weidevogels.

Reactie:

2. De Vogelwacht heeft grote moeite met de grootte van de stal en de geplande locatie. Het zou, in hun ogen, veel beter zijn de stal aan de bomenrand te plannen. Ze beseffen dat de gronden verschillende eigenaren hebben, maar ze zijn bereid om een gesprek aan te gaan met de DLG.

Beantwoording:

Ruimtelijk gezien maakt het voor de verstoring van het landschap niet uit of de stal links danwel rechts geplaatst wordt. De gemeente heeft eerder contact gehad met de DLG over de mogelijkheid de stal in het noorden. Het DLG geeft duidelijk aan dat het terrein niet beschikbaar is. Door onteigening is de grond nu ruim een jaar in handen van de DLG. Bij de onteigening is in de gehele procedure aangegeven dat dit voor de voor de aanleg van een bos is. De DLG zal niet afwijken van de plannen om hier bos aan te planten. De provincie Zuid-Holland bevestigt dit standpunt en geeft ook aan dat dit een onbegaanbare weg is.

Reactie:

3. De Vogelwacht geeft aan dat weidevogels sterk onder druk staan zeker in onze regio. De heer Duijndam heeft zich altijd geafficheerd als weidevogelboer en staat als zodanig ook bij Vogelbescherming Nederland bekend. Wij wensen hem daarin te steunen. Ook het DLG zal begrijpen dat voor de bescherming van de weidevogels een dergelijk bouwsel beter aan de rand kan worden gesitueerd.

Beantwoording:

Zowel de DLG als ook de provincie benadrukken het belang van het weidevogel gebied, de doelstelling en de bescherming van de weidevogels. Uit de quick scan, die de gemeente heeft uit laten voeren door Alterra Wageningen naar de mogelijke effecten, blijkt dat het aanleggen van de koeientuin op de weidevogelpopulatie geen significante effecten (achteruitgang < 5%) heeft en de provinciale weidevogeldoelstellingen behouden blijven. De provincie is blij met deze uitkomst en zegt geen

nadrukkelijke mening te hebben over een verdere ruimtelijke inpassing. In bijlage 6 is de quick scan Weidevogels Biesland Alterra opgenomen.

Reactie:

4. De bovengenoemde bezwaren gelden ook voor de uitbreiding van het hippisch centrum. De gewenste uitbreiding is volgens ons ook niet een voorwaarde om de commerciële bedrijvigheid veilig te stellen.

Beantwoording:

In het buitengebied wordt door de gemeenten en provincie de toets van volwaardigheid gehanteerd. Een bedrijf moet een duurzaam en doelmatig karakter kennen alvorens er kan worden meegewerkt aan de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Aanvrager heeft hiervoor door DCMR een bedrijfsplan op laten stellen met hierin de diverse verbeteringen die noodzakelijk zijn om dit bedrijf als een volwaardig hippisch sportcentrum te kunnen exploiteren. De ingediende plannen zijn doelmatig van opzet. De huidige accommodatie wordt optimaal ingezet en met de schaalvergroting kunnen de kosten van de nieuwe noodzakelijke binnenhal worden gedragen. Het bedrijf wordt door ons duurzaam en doelmatig beschouwd die een bepaalde mate van werkgelegenheid verschaft en waarbij tevens het geïnvesteerde vermogen terug gegenereerd kan worden.

Zoals blijkt uit de beantwoording van bovenstaande reacties is de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig dat de uitbreiding van zowel Bieslandseweg 1 alsook van Bieslandseweg 2 geen doorgang zouden kunnen vinden.

Reactie:

5. Het is, volgens de Vogelwacht, voor een dergelijk kleine polder fnuikend om een extra lichtbron(nen) toe te moeten staan.

Beantwoording:

Volgens de quick scan van Alterra Wageningen, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1 en 2, is de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig dat de uitbreiding van zowel Bieslandseweg 1 alsook van Bieslandseweg 2 geen doorgang zouden kunnen vinden. Wel adviseren zij voor de Bieslandseweg 1 om de verlichting in het broedseizoen van de weidevogels te beperken tot alleen verlichting bij de melkstal. Verstrooiing van licht dient te worden gemitigeerd met zogeheten lichtkappen, zodat licht alleen naar de bodem toe schijnt. In bijlage 6 is de quick scan Weidevogels Biesland Alterra opgenomen.

Reactie:

6. De Vogelwacht stelt als laatste met klem voor om met alle betrokken partijen (dus ook DLG) in overleg te treden om zo tot een goede en verantwoorde invulling van deze kleine polder te komen. Een invulling waarin bedrijvigheid en natuur een juiste plaats toegekend krijgen.

Beantwoording:

In het buitengebied wordt door de gemeenten en provincie de toets van volwaardigheid gehanteerd. Een bedrijf moet een duurzaam en doelmatig karakter kennen alvorens er kan worden meegewerkt aan de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Hiervoor zijn bedrijfsplannen opgesteld met hierin de diverse verbeteringen die nodig zijn om dit bedrijf als een volwaardig bedrijf te kunnen exploiteren. De ingediende plannen zijn doelmatig van opzet. De ontwikkelingen worden duurzaam en doelmatig beschouwd.

Er is meermalen overleg met het DLG, met de provincie en de heer Duijndam en de heer Van Dijk geweest. Daarnaast zijn er onderbouwingen en Landschappelijke inpassingsplannen opgesteld. Daarnaast zijn onderzoeken verricht zoals de de quick scan, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1 en 2.

Zoals blijkt uit de beantwoording van bovenstaande reacties is de verstoring van natuur- en recreatieve waarden niet dusdanig dat de uitbreiding van zowel Bieslandseweg 1 alsook van Bieslandseweg 2 geen doorgang zouden kunnen vinden.

Het advies voor de Bieslandseweg 1 om de verlichting in het broedseizoen van de weidevogels te beperken tot alleen verlichting bij de melkstal zullen wij overnemen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Reactie:

1. De Stichting Commissie Natuur en milieu Delft (hierna de Stichting) stelt voor de indeling van het in dit voorontwerp opgenomen vergrote bouwvlak van Bieslandseweg 1 om te keren. Zo zou de stal op de plek van de terrein voor logistieke activiteiten moeten komen. Aan de hand van onderstaande tekeningen wordt dit verduidelijkt. Door de nieuwe stal niet aan de zuidkant (zoals in afbeelding b.) maar aan de noordkant van het bouwvlak te situeren, en de logistieke bedrijfsactiviteiten (zoveel mogelijk met taluds van storende werking ontdaan) aan de oostkant van de huidige opstallen te plaatsen, kan een groot deel van de nadelige effecten op natuur en landschap worden ondervangen. Het eerste argument hiervoor het open houden van de polder zich vooral laat beleven vanaf de zuidkant (Virulypad) en oostkant (Noordkade).



a. Het uitgebreide bouwvlak van het voorontwerp bestemmingsplan.



b. Schema van het bouwplan dat de Bieslandhoeve wil realiseren. 1 = de stal ("koeientuin"), 2. Terrein voor logistieke activiteiten (landschappelijk in te passen).



c. Schema van ons voorstel om de nadelige gevolgen voor natuur en landschap te beperken.

Beantwoording:

We zijn blij met deze constructieve inspraakreactie. Ruimtelijk gezien maakt het echter voor de verstoring van het landschap niet echt veel uit of de stal aan de zuidkant danwel aan de noordkant van het bouwvlak wordt geplaatst. Qua afmeting blijft de stal immers even groot.

In het buitengebied wordt door de gemeenten en provincie de toets van volwaardigheid gehanteerd. Een bedrijf moet een duurzaam en doelmatig karakter kennen alvorens er kan worden meegewerkt aan de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Hiervoor zijn bedrijfsplannen opgesteld met hierin de diverse verbeteringen die nodig zijn om dit bedrijf als een volwaardig bedrijf te kunnen exploiteren. De ingediende plannen zijn doelmatig van opzet. De ontwikkelingen worden duurzaam en doelmatig beschouwd.

Er is meermalen overleg met het DLG, met de provincie en de heer Duijndam geweest. Daarnaast zijn er onderbouwingen en Landschappelijke inpassingsplannen opgesteld. Tevens zijn onderzoeken verricht zoals de de quick scan van Alterra Wageningen, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1.

De ruimtelijke inpassing zal zeker een verstoring geven van het landschap, maar de inpassingsplannen laten zien dat de verstoring niet dusdanig is dat de uitbreiding van Bieslandseweg 1 geen doorgang zouden kunnen vinden.

Reactie:

2. Het tweede argument, voor het omkeren de stal op de plek van de terrein voor logistieke activiteiten, is dat de nieuwe stal door deze omkering noodzakelijkerwijs minder lang (andere breedte/lengteverhoudingen) wordt dan de erg afschrikwekkende 170 meter die nu wordt voorzien.

Beantwoording:

Ruimtelijk gezien maakt het voor de verstoring van het landschap niet echt veel uit of de stal een andere breedte/lengteverhoudingen heeft. Qua afmeting blijft de stal even groot. Ook de stichting Vrienden van Biesland staan tegenover het idee van een koeientuin zeker niet negatief. Samen met betrokkenen, deskundigen, maar ook met "Boeren voor Natuur" is gezocht naar de beste manier om dit gebouw in het landschap in te passen. Door het open karakter van de stal spreekt "Boeren voor Natuur" dan ook liever van een 'Tuin'. De nokhoogte is beperkt tot ca. acht meter, de zijwanden zijn transparant en de kleurstelling en vormgeving zijn terughoudend. Het dak heeft een dakoverstek van één meter met op de zichtkanten een groen sedumdak. Op deze wijze heeft de stal een rustige uitstraling en valt het minder op in het landschap. De afmetingen van de vrijloopstal zijn 180 x 35 m.

Reactie:

3. Het derde argument is, dat de landschappelijke inpassing (verbergen achter een talud) van wat nu een verstorende, vooral logistieke ruimte is, de gevreesde druk op de broedvogelpopulatie ten zuiden van het boerenerf zoveel mogelijk kan beperken.

Beantwoording:

Er is onderzoek verricht door middel van een quick scan van Alterra Wageningen, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1. Uit deze scan blijkt dat het aanleggen van de koeientuin (Bieslandse weg 1) geen significante effecten (achteruitgang < 5%) heeft op de weidevogelpopulatie en de provinciale weidevogeldoelstellingen behouden blijven. In bijlage 6 is de quick scan Weidevogels Biesland Alterra opgenomen.

Reactie:

4. Als laatste punt geeft de Stichting aan dat door de lagere broedvogeldichtheid (de laatste jaren zelfs nagenoeg ontbrekend) aan de noordoostkant van het boerenerf de plaatsing van de nieuwe stal aldaar minder schadelijk is voor het broedvogelbestand, ook al door de veel grotere afstand tot de bosranden aan de noordkant. De zorgvuldige landschappelijke inpassing en afscherming van die bedrijfsactiviteiten blijft van vitaal belang.

Beantwoording:

Er is onderzoek verricht door middel van een quick scan door Alterra Wageningen, naar de mogelijke effecten van de ontwikkelingen aan de Bieslandseweg 1. Uit deze scan blijkt dat het aanleggen van de koeientuin (Bieslandse weg 1) geen significante effecten (achteruitgang < 5%) heeft op de weidevogelpopulatie en de provinciale weidevogeldoelstellingen behouden blijven. Wel adviseren zij om de verlichting in het broedseizoen te beperken tot alleen verlichting bij de melkstal. In bijlage 6 is de quick scan Weidevogels Biesland Alterra opgenomen.

Milieutechnisch is de ontwikkeling afgestemd, bedrijfskundig ligt er een inrichtingsplan waar de heer Duijndam mogelijkheden ziet en ruimtelijk is er met meerdere partijen in een eerder stadium reeds overleg is geweest over de invulling van de plannen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

**E. Hoogheemraadschap van Delfland
De heer W.J. Vincent
Postbus 3061
2601 DB Delft**

Reactie:

1. Delfland geeft aan opmerkingen te hebben over de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit en over de invulling van de waterparagraaf.
Waterkwantiteit
Voor het thema waterkwantiteit is het 'standstill' principe van toepassing. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen geen extra belasting op het oppervlaktewater mogen veroorzaken. Op basis van dit voorontwerp bestemmingsplan is het ons onduidelijk hoe invulling is gegeven aan het standstill principe. Zij verzoeken voor de ontwikkelingen aan te geven of er een toename in verharding mogelijk wordt gemaakt, hoe groot deze toename in verharding is en op welke manier deze toename wordt gecompenseerd.

Beantwoording:

Wij zullen deze gegevens opnemen in de waterparagraaf en dit voorleggen aan het Hoogheemraadschap.

Reactie:

2. Delfland geeft daarnaast aan opmerkingen te hebben waterkwaliteit.
Waterkwaliteit
Ook voor de waterkwaliteit is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen hier geen negatief effect op hebben. Wij verzoeken u aan te geven op welke manier wordt geborgd dat de waterkwaliteit niet verslechterd bij de voorgenomen ontwikkelingen.

Beantwoording:

Wij zullen deze gegevens opnemen in de waterparagraaf en dit voorleggen aan het Hoogheemraadschap.

Reactie:

3. Delfland geeft aan opmerkingen te hebben over de thema's waterkwantiteit en Waterparagraaf Delfland vraagt de waterparagraaf uit te werken conform de thema's die genoemd zijn in de Handreiking watertoets voor gemeenten van Delfland. Hierin komen onder andere de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, onderhoud & bagger en afvalwater & riolering aan de orde.

Beantwoording:

Wij zullen de waterparagraaf uitwerken conform de thema's die genoemd zijn in de Handreiking watertoets voor gemeenten van Delfland en dit voorleggen aan het Hoogheemraadschap.

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

**F. Provincie Zuid Holland
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem
Postbus 90602
2509 LP Den Haag**

Reactie:

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het Verzamelplan aanleiding geeft tot een reactie. Naar verwachting stellen Provinciale Staten op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit 2014 vast, waarvan de Verordening ruimte 2014 onderdeel uitmaakt. Het nieuwe beleid wordt omstreeks 1 augustus 2014 van kracht. Ze verzoeken in de toelichting van het bestemmingsplan te motiveren dat de in het bestemmingsplan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen niet strijdig zijn met de Verordening ruimte 2014.

Beantwoording:

In de toelichting wordt gemotiveerd dat de in het bestemmingsplan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen niet strijdig zijn met de Verordening ruimte 2014.

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

**G. Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)
De heer M.T.M. van Velzen
Postbus 52155
2505 CD Den Haag**

Reactie:

1. Gelet op de aard van het bestemmingsplan geeft de Veiligheidsregio Haaglanden te kennen een aantal specifieke adviezen noodzakelijk te achten. In het kader van externe veiligheid wordt per ontwikkeling aangegeven welke maatregelen worden geadviseerd.

Beantwoording:

De punten Afschakelbare ventilatie, Voorbereiding interne organisatie en Risicocommunicatie zijn geen item voor het bestemmingsplan want ze zijn ruimtelijk niet relevant.

Reactie

2. de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en/of bluswatervoorzieningen bij de ontwikkelingen Bieslandseweg 2 te Delfgauw en Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost zijn onvoldoende of behoeven nadere aandacht.

Beantwoording:

Bieslandseweg 2 te Delfgauw

In de directe omgeving van dit deelgebied zijn geen bluswatervoorzieningen aanwezig: in de omgeving liggen geen brandkranen, daarnaast is de aanwezige secundaire bluswatervoorziening (zgn. open

water) ongeschikt, aangezien de aanwezige sloot onvoldoende diep is. De Risicobeheerder van de VRH is ter plekke de situatie gaan bekijken en geeft aan dat de beste optie een geboorde put in de nabijheid van de Bieslandsweg 2 zou zijn. Daarnaast dient er een opstel plaats gecreëerd te worden voor de brandweer (verharde ondergrond).

Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost

De omgeving van dit deelgebied is nog in ontwikkeling. Daardoor zijn zowel de bereikbaarheid voor de hulpdiensten als de bluswatervoorzieningen nog niet volledig gerealiseerd, maar hier zal invulling aan worden gegeven bij de totale inrichting.

Reactie

3. de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en/of bluswatervoorzieningen bij de ontwikkelingen Bieslandseweg 2 te Delfgauw en Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost zijn onvoldoende of behoeven nadere aandacht.

Beantwoording:

Bieslandseweg 2 te Delfgauw

In de directe omgeving van dit deelgebied zijn geen bluswatervoorzieningen aanwezig: in de omgeving liggen geen brandkranen, daarnaast is de aanwezige secundaire bluswatervoorziening (zgn. open water) ongeschikt, aangezien de aanwezige sloot onvoldoende diep is. De Risicobeheerder van de VRH is ter plekke de situatie gaan bekijken en geeft aan dat de beste optie een geboorde put in de nabijheid van de Bieslandsweg 2 zou zijn. Daarnaast dient er een opstel plaats gecreëerd te worden voor de brandweer (verharde ondergrond).

Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost

De omgeving van dit deelgebied is nog in ontwikkeling. Daardoor zijn zowel de bereikbaarheid voor de hulpdiensten als de bluswatervoorzieningen nog niet volledig gerealiseerd, maar hier zal invulling aan worden gegeven bij de totale inrichting.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast. De noodzaak voor een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en/of bluswatervoorzieningen bij de ontwikkelingen Bieslandseweg 2 te Delfgauw en Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost zal worden opgenomen in de toelichting.

4. Conclusie en vervolgprocedure

De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

- Oudeweg naast nummer 43, voor een betere inpassing van de drie nieuwe woningen in de lintbebouwing is gekozen voor de lagere bouwhoogte met een goothoogte 4 en de nokhoogte 7 meter om mogelijke overlast van verkeer van en naar de woningen en bij het parkeren aan de achterkant van de geplande woningen te voorkomen is het plan door de aanvrager aangepast. De toelichting, regels en plankaart zal hierop aangepast worden;
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de gewenste uitbreiding van de manege uit het 'Voorontwerp Bieslandseweg 2 Delfgauw' overgenomen. De toelichting, verbeelding en de regels worden aangepast.

De overlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben eveneens aanleiding gegeven in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

- De ligging van de transportleidingen zal op de plankaart worden opgenomen en de voorwaarden zoals door de leidingbeheerder zijn gesteld worden in de regels opgenomen.
- Ook zullen wij het advies voor de Bieslandseweg 1 om de verlichting in het broedseizoen van de weidevogels te beperken tot alleen verlichting bij de melkstal overnemen in de toelichting.
- De waterparagraaf zal in de toelichting worden uitgewerkt conform de thema's die genoemd zijn in de Handreiking watertoets voor gemeenten van Delfland en dit voorleggen aan het Hoogheemraadschap.
- In de toelichting wordt gemotiveerd dat de in het bestemmingsplan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen niet strijdig zijn met de Verordening ruimte 2014.
- De noodzaak voor een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en/of bluswatervoorzieningen bij de ontwikkelingen Bieslandseweg 2 te Delfgauw en Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost zal worden opgenomen in de toelichting.

Er zijn twee nieuwe locaties toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

- Het vergroten van de woning aan de Zusterhof 10 te Nootdorp door een aanbouw aan de zijkant. De toelichting, verbeelding en de regels worden aangepast.
- Voor die woningen waar een opbouw mogelijk is, aan de Nederrijn/Grevelingen/Oosterdiep in Pijnacker, deze boven de garages mogelijk gemaakt. De toelichting, verbeelding en de regels worden aangepast.

Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker is uit het Verzamelplan gehaald.

- In verband met het feit, dat de bestaande erfbouwing grotendeels gehandhaafd zal blijven, wordt er aan het verzoek geen verdere medewerking verleend. De toelichting en verbeelding worden aangepast.

In de fase tussen het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan zijn, zoals gebruikelijk, de meeste, benodigde onderzoeken verricht. In het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor een deel zijn de wijzigingen tekstueel van aard, voor een deel zijn ze ook praktisch van aard (zoals de wijziging van de naam van het bestemmingsplan). De tekstuele wijzigingen zijn niet opgenomen in dit overzicht, de inhoudelijke wijzigingen wel.

Het digitale kenmerk (IDN) is aangepast omdat het bestemmingsplan een stap verder in de procedure is. Het planidentificatienummer (IDN) wordt hierdoor in alle planonderdelen gewijzigd van NL.IMRO.1926.bp000120082-2001 (voorontwerp) naar NL.IMRO.1926.bp000120082-3001 (ontwerp). Ambtshalve is geconstateerd dat het aspect externe veiligheid in het ontwerpbestemmingsplan verduidelijkt c.q. aangevuld dient te worden en derhalve aanleiding heeft gevormd op dat punt wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Tegen de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties is geen bezwaar of beroep mogelijk. In het Ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de inspraak-en overlegreacties zijn verwerkt, alsmede mogelijke ambtshalve wijzigingen. Indien belanghebbenden van mening zijn dat onvoldoende met hun reactie is gedaan, dienen zij in de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure opnieuw te reageren. Hieronder staat beschreven hoe dat in zijn werk gaat.

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn is het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

De ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld. De gemeenteraad besluit vervolgens omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en beslist daarbij tevens op de ingediende zienswijzen. Wie tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan bezwaren heeft en binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt geen zienswijze indient, verliest in het vervolg van de procedure zijn / haar rechten. Tegen wijzigingen die de gemeenteraad aanbrengt bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen kan eenieder beroep instellen.

5. Bijlagen:

