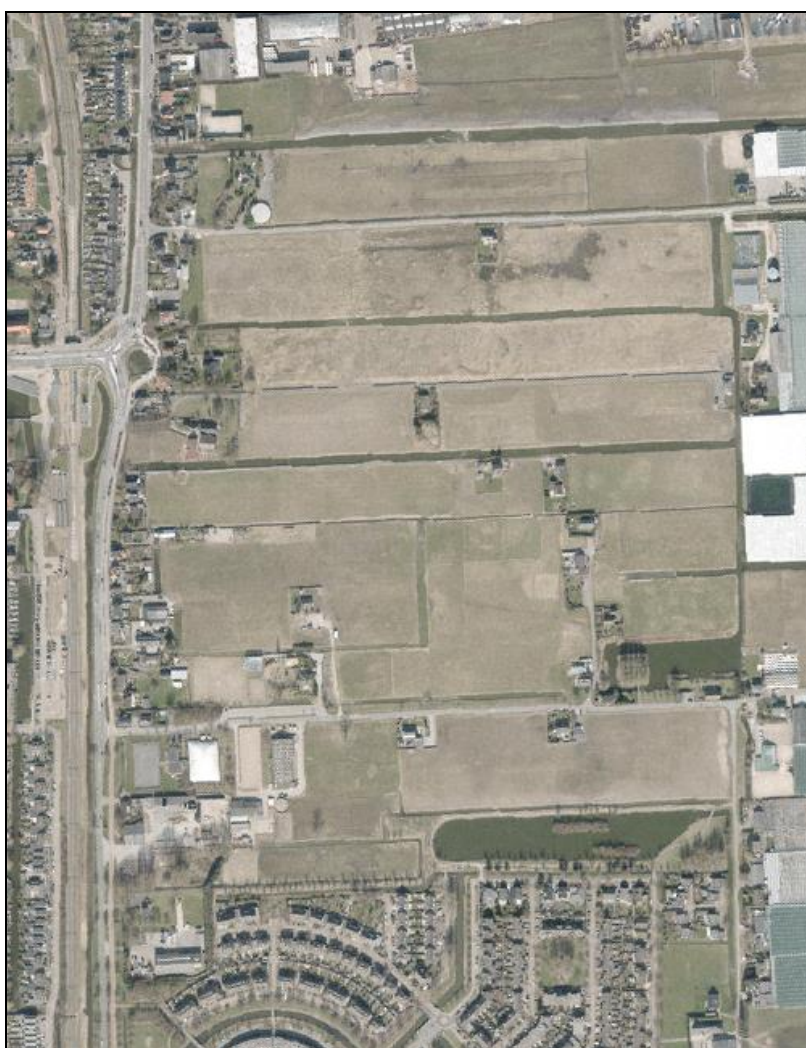


Notitie van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan “Ackerswoude 2013”

29 oktober 2013



gemeente  Pijnacker-Nootdorp

Afdeling Backoffice Publiekszaken
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch

INLEIDING

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan “Ackerswoude 2013” vormt een herziening van het bestemmingsplan “AckersWoude” uit 2009. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Pijnacker, tussen de woonwijk Klapwijk en het bedrijventerrein Boezem-West, en voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de veranderde economische omstandigheden, is gebleken dat het gebied niet meer kan worden ontwikkeld op de manier die is voorzien. Om woningbouw daadwerkelijk te kunnen realiseren in het gebied, is maximale flexibiliteit gewenst. Het gebied zal in kleinere clusters gerealiseerd worden. Het kunnen inspelen op de marktvraag is daarbij essentieel. Hiertoe is onlangs een zogenoemde ‘ruimtelijke essentiële kaart’ opgesteld waarin de (minimale) randvoorwaarden voor ontwikkeling van de wijk zijn opgenomen. Dit voorontwerpbestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van de ruimtelijke essentiële kaart en zal dienen als toetsingskader voor afwijkingsprocedures die per cluster zullen worden gevoerd zolang als het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden.

Inspraak en burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 juni 2013 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 10 juni 2013 een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Bestuurscentrum aan de Emmastraat in Pijnacker. Tijdens deze bijeenkomst hebben de bezoekers (circa 25 personen) kennis kunnen nemen van het plan en de procedure en is op individueel niveau een toelichting gegeven op diverse planonderdelen.

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.

SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES

1. Architectenburo Houweling (namens familie G.A.E. Kouwenhoven)
Postbus 47
2665 ZG Bleiswijk

Reactie:

Inspreker geeft in een eerste inspraakreactie namens opdrachtgever aan de bouwmogelijkheden op het perceel van opdrachtgever aangepast te willen zien. Hiertoe is als bijlage bij de inspraakreactie een ontwerpboekje gevoegd waaruit de plannen blijken. Opdrachtgever heeft het voornemen de huidige woning aan de Monnikenweg 15 te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe te bouwen. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodat de nieuwe woning in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan is en de nieuwe woning gerealiseerd kan worden.

Voorts geeft inspreker namens opdrachtgever in een tweede inspraakreactie aan dat opdrachtgever de wens heeft een perceel grond binnen het plangebied van het bestemmingsplan met een oppervlakte van circa 170,5 m² te ruilen tegen gronden die momenteel in eigendom van de gemeente zijn. Daarbij kan ook een deel water worden gecompenseerd. Ter verduidelijking heeft inspreker situatietekeningen bijgevoegd. Verzocht wordt de te ruilen gronden op te nemen binnen een wijzigingsbevoegdheid.

Beantwoording:

Met betrokkenen zijn inmiddels gesprekken gevoerd die hebben geleid tot een principe-overeenstemming. Als beantwoording van de inspraakreacties kan derhalve worden volstaan met de opmerking dat ten behoeve van hetgeen de opdrachtgever van inspreker wenst te realiseren een adequate juridisch-planologische regeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen en met de initiatiefnemer(s) een (anterieure) overeenkomst gesloten zal worden.

2. De heer R. Luyten
Vlielandseweg 6-B
2641 KC Pijnacker

Reactie:

Inspreker geeft aan zorgen te hebben over de achteruitgang van het woonmilieu in de nabijheid van zijn woning als gevolg van de nieuwe plannen voor Ackerswoude. Hij wijst er op dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de Lange Campen een breedte heeft van 6 tot 7 meter, maar dat de breedte van deze weg in werkelijkheid varieert tussen de 4,60 en 5,50 meter. Een verbreding van de weg is naar zijn mening dan ook noodzakelijk. Hij betwijfelt of daarvoor mogelijkheden zijn. Ook zal de weg verhoogd moeten worden om voor een acceptabele afwatering te worden. In de toelichting van het bestemmingsplan mist hij een uitleg daarover. Ook mist inspreker een verkeersrapport.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit merkt inspreker op dat zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting omlaag gaat als de verkeersintensiteit op de Lange Campen van 70 naar 2.500 verkeersbewegingen per etmaal gaat. Dat bevreemdt inspreker. De verbetering van de luchtkwaliteit wordt toegeschreven aan autonome ontwikkelingen. Inspreker verzoekt om een duidelijker uitleg hierover.

Ten aanzien van het aspect geluid brengt inspreker naar voren dat het hem niet duidelijk is met welke verkeersaantallen gerekend is. Wel voldoet de geluidsbelasting kennelijk niet aan het gemeentelijk geluidsbeleid. Het gemeentelijk geluidsbeleid aanpassen aan de berekeningen vindt inspreker onwenselijk.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid wijst inspreker erop dat in eerdere correspondentie is aangegeven dat de verkeersintensiteit met een factor 36 zal toenemen. De verkeerstoename zou beperkt kunnen worden door een zogenaamde 'knip' in de Lange Campen te realiseren. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat dit een 'zachte knip' zou kunnen zijn in de vorm van een verkeersdrempel. Dit is in tegenspraak met andere gemeentelijke stukken, waaronder de ruimtelijke essentiekaart, waarin een 'harde knip' wordt gesuggereerd. Wanneer de Lange Campen toch als sluiproute gebruikt kan worden, baart dat inspreker zorgen.

Beantwoording:

De zorgen van inspreker zijn te begrijpen. Echter, wegen binnen het plangebied, dus ook de Lange Campen, zullen zodanig worden ingericht en waar nodig ook verbreed, dat die wegen geschikt zijn voor het doel waarvoor ze gebruikt worden. Daarbij is niet uitsluitend de gebruiksintensiteit van belang, maar ook het snelheidsregime. Daaruit vloeit een feitelijke inrichting (waarbij ook de afwatering meegenomen wordt) voort die past bij algemeen aanvaarde en landelijk gehanteerde normen ten aanzien van civieltechnisch veilige verkeersoplossingen. Hoewel de vrees van inspreker derhalve te begrijpen is, is deze gestoeld op onjuiste aannames.

Ten aanzien van hetgeen inspreker naar voren brengt met betrekking tot luchtkwaliteit wordt het volgende opgemerkt. Bij de berekeningen van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de daarvoor bedoelde landelijk toegepaste berekeningsmodellen. In deze berekeningsmodellen wordt rekening gehouden met de gevolgen van het landelijke beleid ten aanzien van luchtkwaliteit voor de komende jaren. Het landelijk beleid leidt tot verlaging van de emissies van luchtverontreinigende stoffen door wegverkeer, industrie en landbouw. In de uitkomsten van de berekeningen is daarom vrijwel altijd een verlaging van de luchtverontreinigende stoffen te zien, zo ook bij de Lange Campen.

Voor wat betreft het akoestische aspect zijn in bijlage 1 (akoestisch onderzoek) de gehanteerde verkeersgegevens voor alle wegvakken opgenomen. De conclusie dat deels niet voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid is onjuist gesteld in de rapportage. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden gecorrigeerd. Er wordt geheel voldaan aan het gemeentelijk beleid, omdat de eerstelijnsbebouwing onderdeel is van de stromingszone en daar hogere geluidwaarden zijn toegestaan.

Over de verkeersveiligheid en de 'knip' in de Lange Campen het volgende. Het is vanzelfsprekend niet de bedoeling dat de route door Ackerswoude via de Lange Campen als sluiproute gebruikt gaat worden. Dat kan worden tegengegaan door een knip aan te brengen in deze route. Een 'harde' knip door middel van een fysieke afsluiting is geen optie, omdat deze verbinding in stand moet blijven, maar een 'zachte knip' is wel mogelijk. Door het op deze wijze onaantrekkelijk maken van deze route wordt bereikt dat deze route aanzienlijk meer tijd vergt door obstakels (bijvoorbeeld drempels of wegversmallingen) dan de normale route. Door de sluiproute onaantrekkelijk te maken, zal van verkeersonveilige situaties, waar inspreker bang voor is, geen sprake zijn.

**3. Mevrouw R. Polderman - De Jong
Freule Wttewaal van Stoetwegensingel 12
2642 DC Pijnacker**

Reactie:

Inspreekster verzoekt de mogelijkheid een rondje te kunnen lopen rond de waterplas ten noorden van de Corry Vonklaan in stand te laten en vast te leggen in het bestemmingsplan. Dagelijks wordt van de mogelijkheid een rondje te lopen door vele mensen gebruikgemaakt, met name door veel hondenbezitters. Mocht dat in de toekomst niet langer mogelijk zijn, dan vindt inspreker dit een verlies aan woonkwaliteit in de wijk Klapwijk.

Beantwoording:

De mening van inspreker op het recreatieve gebruik van het gebied rond de waterplas ten noorden van de Corry Vonklaan wordt gedeeld. In het ontwerpbestemmingsplan zal ook aan de noordzijde van de waterplas de bestemming “Groen” worden gelegd. Daarmee wordt juridisch vastgelegd dat die gronden een openbare bestemming krijgen en houden en niet uitgegeven kan worden aan nieuwe bewoners van Ackerswoude. Het blijft dus ook in de toekomst mogelijk een rondje rond de plas te blijven lopen.

4. Vereniging voor Natuur en Milieubescherming Pijnacker
De heer N.J.P. van der Helm
De Gouwe 19
2642 KH Pijnacker

Reactie:

Inspreker geeft namens de Vereniging voor Natuur en Milieubescherming Pijnacker aan in het bestemmingsplan aandacht voor duurzame stedenbouw te wensen. Hoewel de mogelijkheden daartoe beperkt zijn, kunnen bestemmingsplannen wel bijdragen aan verwezenlijking van de duurzaamheidsdoelstellingen. In een aparte paragraaf zou daaraan aandacht besteed moeten worden. In de bestemmingen kan aandacht worden besteed aan een ecologische structuur die aansluit bij het aangrenzende gebied, doorgaande fietsroutes, zongerichte of zuid-verkaveling van bebouwing en zaken als compact bouwen / dubbel ruimtegebruik. Het voorontwerpbestemmingsplan doet te weinig met deze mogelijkheden en daarom wordt verzocht de volgende zaken concreet in het bestemmingsplan te regelen.

- Oevers en groenstructuren de dubbelbestemming “Ecologie” geven.
- Woonbestemmingen zoveel mogelijk op het zuiden georiënteerd.
- Een snelle fietsverbinding met de RandstadRailhalte en de busverbindingen.
- Het bestemmen van wadi’s in het gebied voor opvang van water.
- Autowasplaatsen met aansluiting op het riool.
- Water en groen (zowel privé als openbaar) laten aansluiten op de ecologische structuren buiten de wijk.

Voorts verzoekt inspreker de groene en recreatieve functie van de plas ten noorden van de Corry Vonklaan te handhaven, zodat bewoners een rondje rond het water kunnen blijven lopen.

Beantwoording:

Het is juist – zoals inspreker zelf ook al aangeeft – dat de mogelijkheden regels voor duurzame stedenbouw in het bestemmingsplan op te nemen beperkt zijn. Vooropgesteld moet worden dat het bestemmingsplan een globale bestemmingsregeling kent waarbinnen hetgeen inspreker en de Vereniging voor Natuur en Milieubescherming Pijnacker wensen mogelijk is. Ten aanzien van hetgeen concreet gevraagd wordt in het bestemmingsplan te regelen, wordt het volgende opgemerkt.

In de gemeentelijke ecologische kaart staan de structuren die vanwege het ecologische belang een medebestemming als ecologische waarde in het bestemmingsplan behoeven. Inspreker wijst er terecht op dat een dergelijke medebestemming ontbreekt. Die zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen en ook de toelichting zal op dit punt worden

aangepast. Vanzelfsprekend worden daarbij zoveel als redelijkerwijs mogelijk water en groen (zowel privé als openbaar) wel verbonden met elementen en structuren die bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. Ook deze verbindingszones zullen in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid worden en voorzien worden van een juridische regeling. Het bestemmingsplan staat het oriënteren van woningen op het zuiden en het realiseren van een snelle fietsverbinding met het in de nabijheid aanwezige openbaar vervoer niet in de weg. Dat geldt ook voor de mogelijkheid wadi's in het gebied ten behoeve van de opvang van water en autowasplaatsen met aansluiting op het riool te realiseren, maar het dwingend opnemen van daartoe strekkende regels is niet wenselijk.

Het opnemen van andere of nadere regels in het bestemmingsplan is niet wenselijk, omdat dit op gespannen voet staat met het globale en flexibele karakter van het bestemmingsplan. Dit flexibele karakter is van wezenlijk belang om in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt.

Voor wat betreft de recreatieve functie van de plas ten noorden van de Corry Vonklaan kan, met verwijzing naar de beantwoording van inspraakreactie 3, worden aangegeven dat het recreatieve gebruik van de gronden rond de plas in een passende, openbare bestemming tot uitdrukking zal worden gebracht.

<p>5. De heer A.P. van der Ploeg Klapwijkseweg 1-A 2641 KK Pijnacker</p>

Reactie:

Inspreker is eigenaar van het pand/perceel Klapwijkseweg 1-A en heeft een tweeledig verzoek.

- I. In het voorontwerpbestemmingsplan is de goot-/bouwhoogte van de bestaande woning bepaald op 4 respectievelijk 8 meter. Inspreker wenst de mogelijkheid de woning uit te breiden met een extra verdieping en verzoekt de maximale goot- en bouwhoogte aan te passen naar 7,5 respectievelijk 9 meter.
- II. Het perceel van inspreker heeft een oppervlakte van 3.765 m². In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over verdichting rond de halte van RandstadRail, binnen welke invloedssfeer ook het perceel van inspreker gelegen is. Hij verzoekt op zijn perceel (naast de bestaande woning) een extra woning te mogen realiseren. Hij denkt daarbij aan een vrijstaande woning op circa 190 m² grond met twee lagen en een kap op een totaal deel van het perceel met een oppervlakte van 1.200 m². Ter verduidelijking heeft inspreker een situatieschets bijgevoegd. Inspreker geeft aan te kunnen voldoen aan alle gemeentelijke eisen, zoals de parkeernorm en verzoekt deze mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording:

Het is alleszins begrijpelijk dat inspreker zijn verzoek doet in het kader van dit bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan AckersWoude (2009) erin voorzorg dat de woning van inspreker moest wijken voor de aanleg van de weg tussen de Klapwijkseweg en de Zijdeweg. Nu dit niet langer het geval is, brengt hij zijn wensen naar voren.

Tegen het verlenen van medewerking aan het eerste deel van het verzoek van inspreker bestaat ruimtelijk geen bezwaar. Wel zal met betrokkene een overeenkomst met betrekking tot het planschadeaspect gesloten moeten worden. De periode tot de vaststelling van het bestemmingsplan zal daarvoor benut moeten worden.

Ook het tweede deel van het verzoek van inspreker kan gehonoreerd worden, in die zin, dat de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning op het perceel dat inspreker aanduidt in een wijzigingsbevoegdheid vervat zal worden. Aldus kunnen ten behoeve van die ontwikkeling de exploitatietechnische aspecten alsmede het planschadeaspect

doorgeschoven worden naar het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruikgemaakt wordt.

In het ontwerpbestemmingsplan zullen beide onderdelen van het verzoek van inspreker opgenomen worden, zoals hierboven omschreven. Voorts is gebleken dat de grens tussen de bestemmingen Wonen en Tuin anders, namelijk voor inspreker gunstiger, gelegd kan worden. Ook dat zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden.

**6. De heer J.H. Wubben
Vlielandseweg 4-A
2641 KC Pijnacker**

Reactie:

Inspreker mist op de verbeelding de bouwkel die hem in 2008 is toegezegd, zoals verwoord in de brief aan hem waarvan hij een afschrift heeft bijgevoegd. Eveneens op de verbeelding wijst hij op een aantal zaken die volgens hem niet juist zijn; bebouwing die er wel staat, ontbreekt op de verbeelding en reeds gesloopte bebouwing staat wel ingetekend. Voorts wijst inspreker op de regeling voor erfbebouwing in het geldende bestemmingsplan voor Ackerswoude. Deze – van de standaardregels afwijkende – erfbebouwingsregeling vindt inspreker niet terug in het bestemmingsplan “Ackerswoude 2013” en wijst erop dat die regeling een bewuste keuze is geweest bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan. In relatie tot de woningen aan de Vlielandseweg 4 en 4-B die inspreker momenteel te koop heeft staan, vraagt hij met het oog op de informatieverstrekking aan potentiële kopers of de hoeveelheid erfbebouwing bij deze woningen nog steeds 75 m² bedraagt.

Beantwoording:

Het is correct dat inspreker de hem toegezegde bouwkel op de verbeelding mist. De reden daarvoor is dat de percelen van inspreker, evenals de andere percelen aan de Vlielandseweg 4 tot en met 14, die wel in het bestemmingsplan voor Ackerswoude uit 2009 zijn opgenomen, buiten het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zijn gelaten. Voor de percelen van inspreker geldt dus nog gewoon het ‘oude’ bestemmingsplan AckersWoude. Daarin zijn de bouwrechten die inspreker beschrijft juridisch vastgelegd. Het nieuwe bestemmingsplan Ackerswoude 2013 verandert daar niets aan. Dat de topografische ondergrond bebouwing laat zien die reeds gesloopt is en dat reeds gerealiseerde bebouwing nog niet ingetekend staat, is ongetwijfeld een correcte bemerking van inspreker, maar is niet relevant. De ondergrond bestaat uit de Grootschalige BasisKaart van Nederland (GBKN), die veelal niet de exacte situatie weergeeft. De ondergrond dient ter oriëntatie en is juridisch niet van belang. De bestemmingsregeling is dat wel en die is – zoals gezegd – ongewijzigd gebleven.

OVERLEGREACTIES (ARTIKEL 3.1.1 Bro)

**A. Provincie Zuid-Holland
Mevrouw J.W. Plugge
Postbus 90602
2509 LP Den Haag**

Reactie:

De provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vormen het provinciale beoordelingskader, omdat in die documenten het provinciaal beleid is vastgelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan is op enkele punten in strijd met dat beleid.

Ten aanzien van woningbouw wordt opgemerkt dat er een planvoorraad van circa 2.100 woningen ontstaat terwijl in de woningbehoefteraming (WBR2010) een behoefte circa 1.750 wordt aangeduid. De provincie constateert derhalve dat Pijnacker-Nootdorp een deel van de planvoorraad naar omvang en woonmilieus ontwikkelt ten behoeve van andere gemeenten binnen Haaglanden en dat daarover geen regionale afstemming en instemming is bereikt. Aangezien de regio geen actuele regionale woonvisie heeft, dient de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte afgestemd te worden en dient een verantwoording hieromtrent in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid wordt geconstateerd dat in de plantoelichting onvoldoende aandacht is besteed aan buisleidingen. De reactie van de provincie geeft daarvoor een tekstvoorstel.

Voor wat betreft kantoren wordt geconstateerd dat de verwijzing in de plantoelichting naar de Provinciale Structuurvisie verouderd is. Er wordt niet voldaan aan de Verordening Ruimte, omdat er geen sprake is van een aantoonbare behoefte en regionale afstemming achterwege is gebleven. Dit dient alsnog in de plantoelichting nader onderbouwd te worden.

Ten aanzien van detailhandel voldoet het bestemmingsplan op een aantal punten niet aan het detailhandelsbeleid zoals opgenomen in artikel 9 van de Verordening Ruimte. In de toelichting dient verwezen te worden naar het actuele detailhandelsbeleid en de planregels dienen op een aantal punten aangepast te worden.

De provincie verzoekt in deze gecoördineerde reactie van alle betrokken directies het bestemmingsplan aan te passen en in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid.

Beantwoording:

Ten aanzien van de regionale afstemming van de woningbouw in Ackerswoude wordt het navolgende opgemerkt.

Provinciaal Kader

Het provinciaal kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen zonder regionale woonvisie, is neergelegd in artikel 2 van de Verordening Ruimte (VR) en houdt in dat een gemeente moet aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte (artikel 2 lid 1 VR);
Uitgangspunt, dat de provincie hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw, is dat *alleen sprake is van een dergelijke behoefte indien na realisatie van een bestemmingsplan de totale gemeentelijke plancapaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen de woningbehoefteraming (WBR) van de gemeente niet overschrijdt*. Indien na realisatie van een bestemmingsplan de

woningbehoefteraming van een gemeente wél overschreden wordt, kan dit alleen wanneer dat past binnen het (boven)regionaal afgesproken programma, zoals verwoord in de PSV, en hierover aantoonbare regionale instemming bestaat.

2. is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd (artikel 2 lid 1 VR);
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde: eerst 1. herstructurering, dan 2. aansluitend aan bestaande bebouwing (artikel 2 lid 2 VR).

Ackerswoude voldoet aan deze drie criteria. Onderstaand wordt dit nader gemotiveerd.

Aantoonbare behoefte

Motivering als voorschot op regionale visie

De bestaande plancapaciteit van Ackerswoude neemt af van 1.500 naar 1.300. Dit past beter binnen de gewenste kwaliteit van het plan, maar zal uiteindelijk wel nodig zijn voor een haalbare uitvoering. De reden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen is gelegen in de flexibilisering van gebruiksvoorschriften als onderdeel van vraaggericht ontwikkelen. Om het lopende project consequent te kunnen vermarkten wordt het bestemmingsplan met zo min mogelijk vertraging geactualiseerd. In dit geval nog lopende de afronding van de regionale afstemming. Daarom wordt hierbij ook alvast een zelfstandige motivering gegeven welke regionale behoefte wordt vervuld met dit plan.

In Pijnacker-Nootdorp lopen thans de uitlegprojecten Pijnacker-Zuid (nog ongeveer 1.500 woningen) en Ackerswoude. Ontstaan vanuit respectievelijk de VINEX-periode, en de BLS-VINAC en RSP Haaglanden. Hoewel voor een deel deze projecten zich lenen voor het realiseren van een evenwichtiger lokale woningmarkt, dienen deze projecten vooral een regionaal doel. De projecten zijn een antwoord op een grote *regionale* behoefte aan goede en betaalbare grondgebonden woningen in veilige en kindvriendelijke wijken.

Regionale behoefte

In regionaal opzicht is vanuit de demografie een trend waarneembaar van trek naar het stedelijk gebied en groeiende vraag naar woningen voor kleine huishoudens. Uit onderzoek (o.a. WoON 2012) blijkt echter dat er vooral een groot structureel tekort is aan goede en betaalbare eengezinswoningen in de gewenste rustig stedelijke wijken. Aangezien in de gewilde wijken (veelal in Den Haag) onvoldoende bereikbaar nieuwbouwaanbod aan eengezinswoningen mogelijk blijkt, dienen in de regio alternatieve locaties de vraag op te vangen.

Uit onderzoek (Grote Woontest Haaglanden, 2012) blijkt eveneens dat er overaanbod is in de suburbane woonmilieus die worden gezien als “wijk met vooral eengezinswoningen” of “wijk met eengezinswoningen en appartementen”. De VINEX-wijken en naoorlogse uitbreidingswijken worden hiermee geassocieerd en gezien als monofunctioneel. Gewenst zijn rustig stedelijke, dorpsere (gemengde), landelijke en hoogwaardige woonmilieus (voorzieningen nabij of hoge kwaliteit). Door de ligging spelen de verschillende delen van Ackerswoude in op een aantal van deze woonmilieubehoeftes, met een sterk accent op het dorpsere/rustig stedelijke en op het hoogwaardige.

Regionaal aanbod

In de regio Haaglanden is volgens de WBR in de periode 2010-2020 behoefte aan ruim 48.000 extra woningen. Volgens de laatste actuele regionale overzichten is het geplande aantal opleveringen ruim 13.000 lager, met zo’n 35.000. Alle negen gemeenten bouwen te veel voor

de eigen vraag, behalve Den Haag. Bij elkaar bouwen de negen gemeenten juist te weinig. Zeker als men verder kijkt. Van 2020-2030 is de WBR voor Haaglanden opnieuw hoog: 46.000 woningen zijn gewenst. De plannen die er tegenover staan, daarvan zijn er in het kader van de (ontwerp) regionale Woonvisie slechts 14.000 bekend. Daarbij moet aangetekend worden dat Pijnacker-Nootdorp de geplande projecten Ackerswoude, Keijzershof en Tuindershof af zal maken en daarna geen uitbreidingen meer nastreeft. Conclusie is dat er in regionaal opzicht geen overaanbod is in totaal maar dat vooral het aansluiten op de vraag naar woonmilieus het centrale aandachtspunt is.

In regionaal opzicht lijkt namelijk getalsmatig sprake van overaanbod in eerdergenoemd suburbaan woonmilieu. Daardoor sluiten vraag en aanbod qua woonmilieus op basis van de locatie niet goed op elkaar aan. In het proces van de regionale afstemming blijkt dat dit vraagstuk wordt onderkend. Maar ook wordt onderkend dat onvoldoende locaties beschikbaar zijn voor de gewenste combinatie van woningkwaliteit en (rustig-stedelijk) woonmilieu. Vanuit de beschikbare locaties moet worden gewerkt en deze bieden voldoende mogelijkheden. Op de locaties wordt het woonmilieu beter aangesloten op de vraag. De komende jaren is daarbij sprake van een transitiefase waarin plannen worden herijkt en zonodig worden 'verkleurd' van suburbaan naar een gevraagd concept. Ackerswoude is een voorbeeld van een gewenste herijking van het woonmilieuconcept.

Ackerswoude: metropolitaan en dorps

Door de ligging naast het centrum en door het aangeboden dorpsere dan wel landelijker woonmilieu zal Ackerswoude de lokale woningmarkt sterker aanspreken dan Pijnacker-Zuid. Maar nog steeds geldt dat het project zich grotendeels richt op de regionale markt. De regionale woonconsument wil grondgebonden, wil kwaliteit, bereikbaarheid en veiligheid, is vaak niet tevreden met het bestaande aanbod in de regio, en is mobiel en desnoods bereid een groot zoekgebied te hanteren. Dankzij de Stedenbaan-plus-locaties rondom Randstadrail, dankzij de N470 en goede aansluitingen op de A12 en A4, dankzij het kleinstedelijke lokale voorzieningenniveau en grootstedelijke voorzieningencentra op 15 minuten, en dankzij de eigen herkenbare identiteit van het dorp blijkt Pijnacker een realistisch en aantrekkelijk alternatief, gezien ook de recente succesvolle realisatie van Tolhek en vlotte start van Keijzershof.

Met de realisatie van Ackerswoude, naast halte en kleinstedelijk winkelcentrum, wordt eerdergenoemde structurele tekort aan dit kwalitatieve woningaanbod verkleind in Haaglanden. De wijk draagt dankzij de in 2012/2013 herijkte ontwikkeling per segment bij aan gevraagd dorps, hoogwaardige en landelijke woonmilieuaanbod, en speelt zo ook nadrukkelijk in op regionale tekorten die er op de markt zijn aan gevraagde woonmilieus en product marktcombinaties (Grote Woontest Haaglanden, 2012). Dankzij de Stedenbaan-plus-halte en de 200.000-400.000 bereikbare banen draagt Ackerswoude bij aan de verstedelijkingsstrategie van de Zuidvleugel en de Provincie Zuid-Holland. Door deze bereikbaarheid en nabije voorzieningen is Ackerswoude relatief sterk geïntegreerd in het stedelijk netwerk en is het gericht op een bredere markt dan de meeste suburbane en overlappende uitbreidingen in het zuidwesten van de regio Haaglanden.

Regionale afstemming

Los van diverse kleinschaliger projecten, voornamelijk inbreidingen gericht op de lokale behoefte, zal de resterende plancapaciteit van de twee genoemde uitlegprojecten nog zo'n 2.800 woningen zijn. Voor de planperiode 2014-2024 betreft de WBR voor Pijnacker-Nootdorp 2.063. De geplande woningbouwproductie van de gemeente voor alle plannen in de periode 2014-2024 is niet veel hoger dan de WBR, namelijk 2.100 als prognose en ongeveer 2.500 als streefscenario. Regionale afstemming is niettemin aan de orde.

De regionale afstemming die voortdurend plaatsvindt wordt neergelegd in een regionale woonvisie. Afgesproken opgave daarbij wordt het kwalitatief realiseren van de juiste woonmilieukwaliteiten. Nieuwe organiserende principes, zoals die al in Ackerswoude zijn toegepast, gelden daarbij als voorbeeld. Door middel van jaarlijkse monitoring wordt ongewenste concurrentie hierbij voldoende vermeden.

Voorkeursvolgorde

Ackerswoude wordt gerealiseerd, omdat in de regio binnenstedelijk structureel niet voldoende aan de vraag naar eengezinswoningen in rustige woonmilieus kan worden voldaan. Ackerswoude ligt direct aan de kern vast en wordt aan drie kanten ingebed tussen bestaande wijken. Ackerswoude ligt aan een stedenbaan-plus-locatie.

Ten aanzien van externe veiligheid (buisleidingen) zal de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met het tekstvoorstel dat de provincie heeft gedaan. Ten aanzien van hetgeen in het bestemmingsplan staat met betrekking tot kantoren, zal de plantoelichting geactualiseerd worden in het ontwerpbestemmingsplan en in overeenstemming gebracht worden met de provinciale Verordening Ruimte. Dat geldt ook voor detailhandel. Zowel de toelichting als de planregels zullen worden aangepast. Voorts zullen de planregels worden aangepast op de door de provincie gewenste punten.

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

Reactie:

In het bestemmingsplan is het waterbelang onvoldoende geborgd en is nog onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten voor een goed waterbeheer. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen.

In het waterstructuurplan Ackerswoude wordt berekend of de eindsituatie hydraulisch voldoet. Het is van belang dat het watersysteem ook in de ontwikkelfase hydraulisch voldoet. Delfland verzoekt in het bestemmingsplan te borgen dat bij aanvragen om omgevingsvergunningen inzichtelijk wordt gemaakt dat de ontwikkelingen voldoen aan de normen van Delfland voor aanvoer, afvoer, verhang en stroomsnelheid.

Ten aanzien van de primaire waterstructuur wordt opgemerkt dat niet alle primaire watergangen op de verbeelding zijn weergegeven. Verzocht wordt dit alsnog te doen of anderszins voor een goede ruimtelijke borging te zorgen.

In het bestemmingsplan wordt voorts gesproken over een mogelijke peilstijging van 23 cm naar 28 cm. Dat is niet mogelijk, omdat in het nieuwe peilbesluit het waterpeil met 5 cm is verlaagd om bodemdaling te compenseren. De maximaal toelaatbare peilstijging blijft derhalve 23 cm.

Delfland geeft ten aanzien van de waterparagraaf een aantal aanvullingen en wijzigingen. Tot slot wordt verzocht in het ontwerpbestemmingsplan de definitieve versie van het waterstructuurplan op te nemen, zoals dat is aangepast naar aanleiding van een aantal overleggen tussen Delfland en de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Beantwoording:

Ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp is gebaat bij een goed functionerende waterstructuur en dat het systeem hydraulisch voldoet, zowel in de ontwikkelfase als in de eindsituatie. In overleg met Delfland is besloten in het ontwerpbestemmingsplan in de planregels op te nemen dat voldaan moet worden aan hydraulische normen die vermeld staan in de bijlage (waterstructuurplan) bij het bestemmingsplan. Aanvragen om omgevingsvergunning worden

zodoende getoetst aan die normen, zodat het hydraulisch systeem te allen tijde voldoet aan de gestelde normen. De primaire watergangen die nog niet op de verbeelding staan aangegeven, en die daar wel op zouden moeten staan, zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zal – naar aanleiding van Delflands opmerking over de maximaal toelaatbare peilstijging – worden opgenomen dat die ten hoogste 23 cm bedraagt. Uiteraard zal de definitieve versie van het waterstructuurplan, waarover overeenstemming is bereikt, als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.

C. Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)
De heer S.J.T. Lepelaar
Postbus 52155
2505 CD Den Haag

Reactie:

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, buisleidingen of inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Om die reden geeft de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) geen specifieke adviezen. Ter bestrijding van 'dagelijkse incidenten', zoals brand en wateroverlast, wenst de VRH wel betrokken te worden bij de verdere invulling en uitwerking van plangebied.

Beantwoording:

De definitieve inrichting van het gebied zal – zoals te doen gebruikelijk – in overleg met de VRH geschieden. Ook worden aanvragen om vergunning van enige importantie door de VRH getoetst. Op die manier is de rol van de VRH voldoende geborgd.

D. Gemeente Midden-Delfland
De heer J. Tsang
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden

Reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft het gemeentebestuur van Midden-Delfland geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Beantwoording:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

CONCLUSIE EN VERVOLGPCEDURE

De inspraakreacties sub 1 tot en met 5 hebben aanleiding gegeven in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

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

Ambtshalve is geconstateerd dat enkele aspecten in het ontwerpbestemmingsplan verduidelijkt c.q. gecorrigeerd dienen te worden en derhalve aanleiding hebben gevormd om 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. 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.