

Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Het Gildehof, Nootdorp'



6 november 2018

gemeente  Pijnacker-Nootdorp

Afdeling Ruimte, Belastingen en Gegevensbeheer
Team Ruimte

INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Het Gildehof, Nootdorp' is opgesteld voor het gebied waar tot enige tijd geleden het bedrijf Arctic zat en waar thans nog het bedrijf Aweta gevestigd is. Reeds langere tijd ligt het in de bedoeling van de gemeente de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te laten beëindigen en de locatie te transformeren naar een nieuw woongebied. In het bestemmingsplan 'Hout' uit 1998 was daarvoor al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Die bevoegdheid is in opvolgende bestemmingsplannen telkens bestendigd.

Fase 1 van het project omvat 32 woningen op de locatie waar Arctic gevestigd was. De bouw daarvan is inmiddels aangevangen. Met fase 2 zal gestart worden nadat de huidige bedrijfsgebouwen van Aweta zijn gesloopt, de bodem is gesaneerd en Aweta is verplaatst naar de nieuwe locatie op bedrijventerrein Boezem-Oost in Pijnacker.

Van 14 juni tot en met 25 juli 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Het Gildehof, Nootdorp' ter inzage gelegen. Binnen die termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Van die mogelijkheid hebben zeven (groepen van) (rechts)personen gebruik gemaakt. Die zienswijzen zijn in dit document samengevat en voorzien van een beantwoording. Met de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad tevens op de ingediende zienswijzen. Drie personen hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt hun zienswijze toe te lichten aan de gemeenteraad op 6 september 2018. Wie het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad kan tegen het besluit in beroep gaan. Aan het eind van deze notitie wordt daarover meer uitleg gegeven.

ZIENSWIJZEN

**1. De heer mr. M. van Olfen
Zonnekruid 28
2631 WE Nootdorp**

Reactie:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de eventuele sloop van de woning aan de Burgemeester Winkellaan 5. De woning is goed onderhouden en recent gerenoveerd. Ook de tuin is fraai aangelegd. Niet in te zien valt waarom dit huis met tuin verwijderd zal moeten worden.
- b. Ook heeft reclamant bezwaar tegen het verdwijnen van de volkstuinten. Deze dragen bij aan de landelijke sfeer in dit gebied.
- c. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de woningen opgeschoven naar het zuiden, richting de Heiligenbloem. De woningen daar zullen daardoor veel minder licht en ruimte ervaren.
- d. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.
- e. Door het realiseren van Het Gildehof neemt het verkeer op het omliggende wegennet toe. Die wegen zijn daarop onvoldoende berekend.
- f. In het plan is geen ruimte opgenomen voor winkel of kantoorruimte, terwijl daar wel behoefte aan is, omdat veel mensen als zzp'er werken.

Beantwoording:

- a. Het is aan de eigenaar van de woning of de woning gesloopt wordt of niet. De projectontwikkelaar van Het Gildehof heeft de woning kunnen verwerven en heeft ervoor gekozen – in overleg met de gemeente – op deze locatie iets anders, namelijk seniorenappartementen te realiseren.
- b. Ook voor de locatie van de volkstuinten geldt dat die locatie door de projectontwikkelaar is verworven en in overleg met de gemeente voor transformatie naar een deel van het nieuwe woongebied van Het Gildehof is gekozen.
- c. Het is juist dat tegenover de woningen aan de Heiligenbloem een appartementengebouw gerealiseerd moet worden en dat daardoor de ruimtelijke situatie ten opzichte van de woningen aan de overzijde verandert. Dat leidt echter niet tot een onaanvaardbaar verlies van daglichttoetreding en is daarmee niet als onrechtmatig te kwalificeren.
- d. Deze stelling wordt niet onderschreven. Nieuwbouwplannen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp dienen te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen. Ten behoeve van de te realiseren woningen worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan aan de normen.
- e. De woningbouw in Het Gildehof komt in de plaats van een bedrijventerrein. In de toelichting (paragraaf 5.9) is berekend dat de woningen voor 54 motorvoertuigen per etmaal meer verkeer zorgen dan het oude bedrijventerrein (van 689 naar 743 motorvoertuigen). Dit is een geringe toename. Bovendien zal er nog maar weinig vrachtverkeer overblijven. Het verkeer op het Oosteinde en de Kruisweg blijft de komende jaren, ondanks de ontwikkeling, stabiel op het niveau van de afgelopen jaren. Volgens de verkeersprognoses zal over 10 jaar het verkeer zelfs iets afnemen door andere routekeuzes binnen Nootdorp. De invloed van de nieuwe woningen op de genoemde wegen zal derhalve nihil zijn.
- f. Er is voor gekozen Het Gildehof te realiseren als een homogeen woongebied, aansluitend

op de overige woongebieden van de kern Nootdorp. Daarin is – behalve in de vorm van een bedrijf of beroep aan huis – geen ruimte voor (zelfstandige) bedrijfsmatige activiteiten. Daarvoor zijn er mogelijkheden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Hoogheemraadschap van Delfland
De heer ir. J. van den Berg
Postbus 3061
2601 DB Delft

Reactie:

- a. Het bouwvlak aan de noordzijde van het plangebied, dat daaraan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is toegevoegd, ligt op een afstand korter dan 10 meter van de waterkering. Dat is in strijd met het beleid van Delfland.
- b. In paragraaf 5.8.2 worden de knelpunten voor wateroverlast besproken. Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt het maaiveld verhoogd. Verzocht wordt de tekst aan te passen, zodat ook duidelijk is dat deze knelpunten daarmee worden opgelost.
- c. In paragraaf 5.8.2 moet duidelijk worden gemaakt hoe de grondwaterstand zich verhoudt tot de ontwikkelingen in het gebied. Eventuele maatregelen moeten beschreven worden. In dit verband is een voldoende mate van drooglegging van belang. Ook moeten de effecten van constructies die de grondwaterstroming beïnvloeden beschreven worden.
- d. In paragraaf 5.8.2 staat ook het thema ‘Onderhoud en bagger’ beschreven. Hierin zijn de algemene principes voor onderhoud beschreven. De situatie is hier echter afwijkend, omdat de leggerdiepte niet voldoende zou zijn voor varend onderhoud. Aangezien de woningen langs het water gesitueerd zijn, is rijdend onderhoud niet mogelijk. Door de ontwikkeling zal de situatie niet wijzigen. Verzocht wordt dit in de toelichting te vermelden.

Beantwoording:

- a. Het bouwvlak ligt op 10 meter afstand van de waterkering. Inmiddels is de projectontwikkelaar met Delfland tot overeenstemming gekomen over de voorwaarden waaronder – gelet op de waterhuishoudkundige belangen – het appartementengebouw op deze locatie gerealiseerd kan worden.
- b. De tekst van de plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.
- c. Ook aan dit aspect zal in de plantoelichting aandacht worden besteed.
- d. In de plantoelichting zal worden opgenomen dat de situatie voor wat betreft het thema ‘Onderhoud en bagger’ niet wijzigt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. De heer B. Bouwman
De Melkpotte 4
2631 PV Nootdorp

Reactie:

- a. Mede namens anderen geeft reclamant aan bezwaren te hebben tegen de wijze waarop de verkeersafwikkeling is voorzien nadat de woonbuurt Het Gildehof is gerealiseerd. Het gebruik van de twee ontsluitingen vanaf het Hoornblad wordt niet waarschijnlijk geacht. Gevreesd wordt dat het meeste verkeer via de Burgemeester Winkellaan de wijk in en uit zal rijden. Dat zal tot drukte leiden op het Oosteinde met verkeersopstoppingen tot gevolg. Voorgesteld wordt het eenrichtingsverkeer op de Wintercyclaam om te draaien waardoor er een meer evenwichtiger afwikkeling van het verkeer via de ontsluitingswegen ontstaat. Voorts worden problemen voorzien om De Melkpotte bij drukte te verlaten. De Melkpotte is momenteel nog een uitrit. Door de kruising van De Melkpotte met het Oosteinde als gelijkwaardige kruising uit te voeren, kan dit worden opgelost, want dan heeft verkeer vanuit De Melkpotte in ieder geval vanaf één kant voorrang op het verkeer op het Oosteinde.
- b. In het bestemmingsplan is uitgegaan van een toename van slechts 54 motorvoertuigen per etmaal. Gesteld wordt dat dit niet correct kan zijn, gelet op het aantal woningen in het plangebied.
- c. Ook worden vraagtekens geplaatst bij het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Er wordt een nieuw akoestisch onderzoek geëist, omdat de ontwikkeling van Het Gildehof niet ten koste mag gaan van het woongenot van bestaande en nieuwe bewoners.

Beantwoording:

- a. Het verkeer uit de wijk Achter het Raadhuis kan via de Lisdodde en de Ds. C. Spoorlaan of via het Fonteinkruid en de Winterheide naar de Burgemeester Winkellaan. Er zijn en blijven twee mogelijkheden om de wijk te kunnen verlaten daar verandert niets aan. De bewoners aan het Hoornblad blijven over dezelfde wegen de wijk uitrijden als zij nu kunnen doen. De bewoners van de Winterheide/Winterakoniet, de Burgemeester Winkellaan en een deel van het Sneeuwkllokje zullen ook de route over de Burgemeester Winkellaan volgen naar het Oosteinde. De bewoners van de overige straten zullen Het Gildehof in- of uitrijden via de Wintercyclaam en de Ijsbloem. Er is voor deze oplossing gekozen, omdat het ongewenst is dat er verkeer kan afslaan op de Kruisweg met de Ijsbloem de wijk in, omdat deze kruising te kort op de kruising met De Poort ligt. Afslaan naar Het Gildehof kan veiliger bij de kruising met de Wintercyclaam. Op beide kruispunten zal een snelheidsremmende maatregel gerealiseerd worden. Het is voor 'wijkvreemd verkeer' niet aantrekkelijk om door Het Gildehof naar de achterliggende wijk Achter het Raadhuis te rijden.
Op het Oosteinde geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Wanneer het druk is, heeft het moeilijker in kunnen halen van fietsers door automobilisten een gunstiger effect hebben op de verkeersveiligheid, omdat het de snelheid nog meer zal verlagen. Doordat er iets meer verkeer uit de Burgemeester Winkellaan komt, zal men ook vaker voorrang moeten verlenen. Hierdoor zal ook de snelheid op het Oosteinde afnemen.
De voorgestelde wijziging in rijrichting op het Sneeuwkllokje (de wijk uit) heeft waarschijnlijk slechts een beperkt effect, omdat het omrijden is door de wijk in plaats van via de Burgemeester Winkellaan. In de avondspits komt het verkeer toch ook weer over het Oosteinde terug. Per saldo betekent dat dus in de ochtend minder verkeer op het Oosteinde, maar in de avondspits meer, omdat het door de wijk teveel omrijden is. Daar bij moet aangetekend worden dat het in de avondspits onwenselijk is dat verkeer dat de wijk weer in wil lang stil blijft staan op de kruising Oosteinde/Larixlaan. De verkeersstructuur die de bewoners van De Melkpotte voorstellen is zeker niet slecht. Er is goed over nagedacht waarvoor waardering. Gelet op bovenstaande uitleg zijn wij van mening dat de verkeersstructuur zoals oorspronkelijk opgesteld net iets beter is dan hetgeen reclamant en zijn burens voorstellen. De meerwaarde van de voorgestelde knip

wordt echter niet ingezien.

De uitrit van De Melkpotte kan alleen als gelijkwaardige kruising worden uitgevoerd wanneer de heggen op de hoeken van De Melkpotte en het Oosteinde zodanig worden teruggesnoeid dat er voldoende zichtlijnen zijn op het verkeer dat De Melkpotte uitkomt. Dat is tamelijk ingrijpend voor de nummers 1 en 29 op De Melkpotte. Ook moet voor deze aanpassing de financiële dekking gevonden worden.

- b. De woningbouw in Het Gildehof komt in de plaats van een bedrijventerrein. In de toelichting (paragraaf 5.9) is berekend dat de woningen voor 54 motorvoertuigen per etmaal meer verkeer zorgen dan het oude bedrijventerrein (van 689 naar 743 motorvoertuigen). Dit is een geringe toename. Bovendien zal er nog maar weinig vrachtverkeer overblijven. Het verkeer op het Oosteinde en de Kruisweg blijft de komende jaren, ondanks de ontwikkeling, stabiel op het niveau van de afgelopen jaren. Volgens de verkeersprognoses zal over 10 jaar het verkeer zelfs iets afnemen door andere routekeuzes binnen Nootdorp. De invloed van de nieuwe woningen op de genoemde wegen zal derhalve nihil zijn.
- c. Het akoestisch onderzoek dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan is opgesteld door een daartoe gekwalificeerde externe deskundige volgens de gangbare eisen en uitgangspunten die daaraan gesteld moeten worden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het merendeel van de woningen voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. Enkele woningen zullen een hogere geluidsbelasting kennen, maar die geluidsbelasting gaat de maximaal toelaatbare grenswaarde niet te boven. Voor die woningen zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Een nieuw akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk en de eis van reclamant en zijn burens wordt derhalve niet ingewilligd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**4. De heer P.A. Hesselman en
mw. S. Vogelesang-Hesselman
Heiligenbloem 4
2631 WB Nootdorp**

Reactie:

- a. Reclamanten hebben bezwaar tegen de aanpassing van het bestemmingsplan van voorontwerp naar ontwerp, waarin tegenover hun woning een gebouw met 21 appartementen is gesitueerd. Deze aanpassing is niet gemotiveerd. Zij achten dit onzorgvuldig.
- b. In de brief van het college van 18 april 2018 staat vermeld dat het appartementengebouw op circa 10 meter van de oever wordt gerealiseerd en dat de bouwhoogte niet meer dan 9,5 meter zal bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan is het gebouw echter op een kortere afstand ingetekend.
- c. Het appartementengebouw doorbreekt de lijn van de bebouwing die gevormd wordt door de bestaande eengezinswoningen en de nieuwe bebouwing. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan.
- d. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan en de brief van het college van 18 april 2018 menen reclamanten erop te kunnen vertrouwen dat tegenover hun woning eengezinswoningen gebouwd zouden worden dan wel dat het appartementengebouw verder van de oever gesitueerd zou worden.

Beantwoording:

- a. Een voorontwerpbestemmingsplan is een eerste opzet van het latere, definitieve bestemmingsplan. Het is gebruikelijk dat er tussen het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan nog zaken aangepast worden. Die aanpassingen worden lang niet altijd gemotiveerd of als zodanig beschreven. De stedenbouwkundige opzet van Het Gildehof staat beschreven in paragraaf 2.3 van de plantoelichting.
Juist omdat het ten opzichte van het voorontwerp om een aanpassing ging die verder reikte dan het herstel van een vergissing of een kleinere verandering is ervoor gekozen omwonenden daar expliciet op te wijzen, omdat het gemeentebestuur hecht aan een transparante communicatie. Ook de projectontwikkelaar heeft omwonenden geïnformeerd. Van onzorgvuldigheid is naar onze mening dan ook geen sprake.
- b. De brief waarnaar wordt verwezen, is – anders dan reclamanten ook tijdens de hoorzitting hebben betoogd – niet afkomstig van het college van burgemeester en wethouders van Pijnacker-Nootdorp, maar van de projectontwikkelaar. De afstand van 10 meter en de bouwhoogte van 9,5 meter hebben betrekking op het appartementengebouw (seniorenappartementen) aan de noordzijde van het plangebied en niet op de locatie tegenover de Heiligenbloem.
- c. De lijn van de bebouwing (rooilijn) is niet juridisch vastgelegd in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Dat de bestaande woningen in het aangrenzende deel van de wijk Achter het Raadhuis in één lijn zijn gebouwd, betekent niet dat indien op een aangrenzende locatie woningen gebouwd worden, die lijn automatisch voortgezet zou moeten worden. Om een gevarieerd stedenbouwkundig beeld te creëren, wordt zo'n bebouwingslijn op bepaalde plekken juist doorbroken. Niettemin is in overleg met een vertegenwoordiging van bewoners van de Heiligenbloem bezien of aanpassing van het plan mogelijk is. Zie in dit verband de beantwoording onder d.
- d. Zoals onder b. reeds is geantwoord, betreft het hier een brief van projectontwikkelaar De Maese en niet van het college. Waar een gebouw mag komen, is in het bestemmingsplan middels een bouwvlak vastgelegd.
In overleg met een afvaardiging van bewoners van de Heiligenbloem is bekeken op welke manier tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van de bewoners van de Heiligenbloem. Het overleg tussen projectontwikkelaar De Maese, de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de bewoners heeft tot een aanpassing van de planopzet geleid. Het appartementengebouw aan de zuidzijde van het plangebied wordt naar het noorden verplaatst en de daar geprojecteerde grondgebonden woningen komen op de plaats van de locatie waar in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan het appartementengebouw gesitueerd is. Door deze omwisseling van planonderdelen wordt in essentie teruggekeerd naar de opzet van het voorontwerpbestemmingsplan. Tegen die opzet had destijds niemand bezwaar, althans inspraakreacties die daarop ingaan, zijn niet ingediend. Ook kan de rooilijn vanuit de wijk Achter het Raadhuis worden voortgezet in Het Gildehof, iets waar bewoners van de Heiligenbloem blijkens hun zienswijze erg aan hechten (zie beantwoording onder c.).

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**5. De heer J.G. Merton
Heiligenbloem 14
2631 WB Nootdorp**

Reactie:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van een onvoldoende zorgvuldig doorlopen proces. De wijzigingen, die ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn te ingrijpend van aard. De gemeente had dat niet mogen doen, omdat de belangen onzorgvuldig zijn afgewogen. Vanuit de gemeente is te laat gecommuniceerd over de planaanpassingen. De wijze waarop is gehandeld, is niet in lijn met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Feitelijk had het voorontwerpbestemmingsplan de status van ontwerpbestemmingsplan. Reclamant en zijn burens hebben bezwaren tegen de toename van het aantal sociale huurwoningen.
- b. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de voorwaarden die aan een goede stedenbouwkundige inpassing gesteld kunnen worden. De zichtlijnen en rooilijnen van de wijk Achter het Raadhuis, waar Het Gildehof op aansluit, worden doorbroken. Dat doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Door de wethouder is gesuggereerd dat de haalbaarheid van het totale plan afhankelijk is van de realisatie van de woonblokken en het aantal huurwoningen. Daarbij heeft hij onvoldoende oog gehad voor de ruimtelijke kwaliteit en de belangen van omwonenden.
- c. De gemeente handelt onzorgvuldig jegens de bewoners van de Heiligenbloem, de nieuwe bewoners van Het Gildehof en jegens omwonenden in het algemeen. Door reeds te starten met fase 1 wordt het aantal alternatieven voor planaanpassing beperkt. Omwonenden worden onevenredig benadeeld door de toename van het aantal sociale woningen ten opzichte van de koopwoningen.
- d. Door de planaanpassingen is mogelijk onrechtmatig gehandeld jegens de kopers van fase 1 van Het Gildehof. Indien deze kopers hadden geweten dat het plan aangepast zou worden, dan hadden zij wellicht niet overgegaan tot aankoop. De gemeente loopt risico's voor wat betreft de schadeprocedures die kunnen worden gestart.
- e. Door reclamant en zijn burens worden alternatieven naar voren gebracht.

Beantwoording:

- a. Een voorontwerpbestemmingsplan is een eerste opzet van het latere, definitieve bestemmingsplan. Het is gebruikelijk dat er tussen het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan nog zaken aangepast worden. Die aanpassingen worden lang niet altijd gemotiveerd of als zodanig beschreven. De stedenbouwkundige opzet van Het Gildehof staat beschreven in paragraaf 2.3 van de plandoelichting. Juist omdat het ten opzichte van het voorontwerp om een aanpassing ging die verder reikte dan het herstel van een vergissing of een kleinere verandering is ervoor gekozen omwonenden daar expliciet op te wijzen, omdat het gemeentebestuur hecht aan een transparante communicatie. Ook de projectontwikkelaar heeft omwonenden geïnformeerd. Van onzorgvuldigheid is naar onze mening dan ook geen sprake. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft geen betrekking op de mogelijkheid van burgers op het plan te reageren, maar stelt officiële instanties, zoals het Hoogheemraadschap en buurgemeenten in de gelegenheid op het plan te reageren. In de gemeentelijke inspraakverordening staat beschreven op welke wijze burgers bij de totstandkoming van het bestemmingsplan worden betrokken. Ook dat is naar onze mening beslist niet onzorgvuldig gebeurd. Over de toename van het aantal sociale woningen moet het volgende opgemerkt worden. Anders dat reclamanten betogen, betreft het hier geen sociale huurwoningen, maar sociale koopwoningen.
- b. De lijn van de bebouwing (rooilijn) is niet juridisch vastgelegd in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Dat de bestaande woningen in het aangrenzende deel van de wijk Achter het Raadhuis in één lijn zijn gebouwd, betekent niet dat indien op een aangrenzende locatie woningen gebouwd worden, die lijn automatisch voortgezet zou moeten worden. Om een gevarieerd stedenbouwkundig beeld te creëren, wordt juist

vaak zo'n bebouwingslijn doorbroken. Dat is hier ook gebeurd. Niettemin is in overleg met een vertegenwoordiging van bewoners van de Heiligenbloem gezien of aanpassing van het plan mogelijk is. Zie in dit verband de beantwoording onder 4d.

De stelling dat de wethouder gezegd zou hebben dat de haalbaarheid van het totale plan afhankelijk is van de planaanpassingen wordt niet onderschreven. Wel heeft de wethouder aangegeven dat met de planaanpassingen gemeentelijke volkshuisvestelijke beleidsdoelen mede worden bereikt, namelijk het bouwen voor doelgroepen (senioren en starters). De ruimtelijke kwaliteit is daarbij nimmer uit het oog verloren, omdat de planaanpassingen begeleid zijn door een stedenbouwkundige van de gemeente.

- c. Van onzorgvuldig handelen is naar onze mening geen sprake. Wie van mening is schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, die niet te zijner laste behoort te blijven, kan een verzoek om die schade vergoed te krijgen, indien bij het college nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- d. De gemeente is geen partij in de verkoop van de woningen. De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarbij kan de gemeenteraad zelfs wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Dat is hier echter niet aan de orde, omdat de aanpassingen zijn doorgevoerd tussen het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan. Dit is – zoals gezegd – heel gebruikelijk en beslist niet onrechtmatig.
- e. De voorgestelde alternatieven zijn onrealistisch, omdat die geen van allen hetzelfde ruimtelijke programma kennen als hetgeen voorligt. Dat programma is wel het uitgangspunt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**6. Mw. E.J.W. de Vries
Sleutelbloem 4
2631 TZ Nootdorp**

Reactie:

- a. Door het realiseren van Het Gildehof neemt het verkeer op het omliggende wegennet toe. Die wegen zijn daarop onvoldoende berekend.

Beantwoording:

- a. De woningbouw in Het Gildehof komt in de plaats van een bedrijventerrein. In de toelichting (paragraaf 5.9) is berekend dat de woningen voor 54 motorvoertuigen per etmaal meer verkeer zorgen dan het oude bedrijventerrein (van 689 naar 743 motorvoertuigen). Dit is een geringe toename. Bovendien zal er nog maar weinig vrachtverkeer overblijven. Het verkeer op het Oosteinde en de Kruisweg blijft de komende jaren, ondanks de ontwikkeling, stabiel op het niveau van de afgelopen jaren. Volgens de verkeersprognoses zal over 10 jaar het verkeer zelfs iets afnemen door andere routekeuzes binnen Nootdorp. De invloed van de nieuwe woningen op de genoemde wegen zal derhalve nihil zijn.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**7. De heer A. Markovic, MSc. en
mw. K. Putnik, PhD.
Zonnekruid 30
2631 WE Nootdorp**

Reactie:

- a. Reclamanten hebben bezwaar tegen de eventuele sloop van de woning aan de Burgemeester Winkellaan 5. De woning is goed onderhouden en recent gerenoveerd. Ook de tuin is fraai aangelegd. Niet in te zien valt waarom dit huis met tuin verwijderd zal moeten worden.
- b. Ook hebben reclamanten bezwaar tegen het verdwijnen van de volkstuinten. Deze dragen bij aan de landelijke sfeer in dit gebied.
- c. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de woningen opgeschoven naar het zuiden, richting de Heiligenbloem. De woningen daar zullen daardoor veel minder licht en ruimte ervaren.
- d. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.
- e. Door het realiseren van Het Gildehof neemt het verkeer op het omliggende wegennet toe. Die wegen zijn daarop onvoldoende berekend.
- f. In het plan is geen ruimte opgenomen voor winkel of kantoorruimte, terwijl daar wel behoefte aan is, omdat veel mensen als zzp'er werken.

Beantwoording:

- a. Het is aan de eigenaar van de woning of de woning gesloopt wordt of niet. De projectontwikkelaar van Het Gildehof heeft de woning kunnen verwerven en heeft ervoor gekozen – in overleg met de gemeente – op deze locatie iets anders, namelijk seniorenappartementen te realiseren.
- b. Ook voor de locatie van de volkstuinten geldt dat die locatie door de projectontwikkelaar is verworven en in overleg met de gemeente voor transformatie naar een deel van het nieuwe woongebied van Het Gildehof is gekozen.
- c. Het is juist dat tegenover de woningen aan de Heiligenbloem een appartementengebouw gerealiseerd moet worden en dat daardoor de ruimtelijke situatie ten opzichte van de woningen aan de overzijde verandert. Dat leidt echter niet tot een onaanvaardbaar verlies van daglichttoetreding en is daarmee niet als onrechtmatig te kwalificeren.
- d. Deze stelling wordt niet onderschreven. Nieuwbouwplannen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp dienen te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen. Ten behoeve van de te realiseren woningen worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan aan de normen.
- e. De woningbouw in Het Gildehof komt in de plaats van een bedrijventerrein. In de toelichting (paragraaf 5.9) is berekend dat de woningen voor 54 motorvoertuigen per etmaal meer verkeer zorgen dan het oude bedrijventerrein (van 689 naar 743 motorvoertuigen). Dit is een geringe toename. Bovendien zal er nog maar weinig vrachtverkeer overblijven. Het verkeer op het Oosteinde en de Kruisweg blijft de komende jaren, ondanks de ontwikkeling, stabiel op het niveau van de afgelopen jaren. Volgens de verkeersprognoses zal over 10 jaar het verkeer zelfs iets afnemen door andere routekeuzes binnen Nootdorp. De invloed van de nieuwe woningen op de genoemde wegen zal derhalve nihil zijn.
- f. Er is voor gekozen Het Gildehof te realiseren als een homogeen woongebied, aansluitend op de overige woongebieden van de kern Nootdorp. Daarin is – behalve in de vorm van een bedrijf of beroep aan huis – geen ruimte voor (zelfstandige) bedrijfsmatige

activiteiten. Daarvoor zijn er mogelijkheden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

betreft	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000170112-4001	Ambtshalve wijziging
Nader ecologisch onderzoek	De uitkomsten van nader ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd worden in de plantoelichting vermeld. De onderzoeken zullen als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.	Ambtshalve wijziging
Waterparagraaf	De tekst van de waterparagraaf zal op enkele punten worden aangepast zoals vermeld in de beantwoording van de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland.	Zienswijze 2
Regels		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000170112-4001	Ambtshalve wijziging
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000170112-4001	Ambtshalve wijziging
Omwisseling appartementengebouw met grondgebonden woningen zuidzijde plangebied en daaruit voortvloeiende aanpassingen	De verbeelding wordt gewijzigd vastgesteld, zoals is weergegeven op de bij deze staat van wijzigingen behorende wijzigingstekening met kenmerk 18BIJ06106.	Ambtshalve wijziging + zienswijze 4 en 5

CONCLUSIE EN VERVOLGPROCEDURE

Sommige van de ingediende zienswijzen geven aanleiding wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Die wijzigingen staan beschreven in de staat van wijzigingen. Andere zienswijzen geven geen aanleiding wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Voorts is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan kan het provinciebestuur nog een oordeel geven over het bestemmingsplan. Indien het provinciebestuur geen gebruikmaakt van de hem toekomende bevoegdheid, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kan beroep ingesteld worden tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht wordt een voorlopige voorziening te treffen.

Zij die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen tegen de vaststelling van het plan door de gemeenteraad beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts kunnen zij die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, alsmede eenieder voor zover het wijzigingen betreft die door de gemeenteraad bij de vaststelling zijn aangebracht, beroep instellen.

Aan het instellen van beroep en eventueel het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie daarover is verkrijgbaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of via www.raadvanstate.nl.