

Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Tuindershof 2019'



5 november 2019

gemeente  **Pijnacker-Nootdorp**

**Afdeling Ruimte, Belastingen en Gegevensbeheer
Team Ruimte**

INLEIDING

Inhoud van het plan

De toekomstige woonwijk Tuindershof is een van de gebieden in Pijnacker-Nootdorp die moet voorzien in de aanzienlijke woningbehoefte die er de komende jaren nog zal zijn in de regio. In het gebied wordt een duurzame en gevarieerde woonwijk ontwikkeld van circa 600 woningen. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologische en juridische kader voor invulling van het toekomstige woongebied Tuindershof. Met uitzondering van de bestaande woningen en bedrijven wordt een flexibele bestemming op het plangebied gelegd. Binnen deze bestemming kan op elk moment ingespeeld worden op de marktwensen en behoeften van dat moment. Hoewel het bestemmingsplan maximaal 640 woningen mogelijk maakt, wordt uitgegaan van 595 woningen. Deze flexibiliteit is wenselijk. Aangezien het wel de bedoeling is van die 595 woningen zo'n 41% sociale woningen te realiseren, is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat minimaal 243 sociale woningen gerealiseerd dienen te worden. Voorts biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte aan waterberging, ecologische gebieden en verkeersfuncties.

Om de stedenbouwkundige basiskwaliteit van Tuindershof te borgen, is een beeldregieplan opgesteld en door de gemeenteraad op 18 oktober 2019 vastgesteld. Het beeldregieplan is in samenspraak met de gebiedspartners opgesteld. Het biedt enerzijds voldoende houvast om de basiskwaliteit en de sfeer te waarborgen en anderzijds biedt het voldoende flexibiliteit voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Het beeldregieplan is het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning.

ZIENSWIJZEN

1.



Reactie:

- a. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte van bebouwing binnen 20 meter van de erfgrenzen van bestaande woningen maximaal 13 meter mag bedragen en buiten die afstand 15 meter. Reclamant vreest als gevolg van de nieuwe bebouwing (extra) schaduwwerking te ondervinden. Dit zal schade opleveren, omdat de op het perceel van reclamant aanwezige zonnepanelen daardoor een lager rendement zullen hebben en waardeloos worden. Voorts komen de genoemde maten niet overeen met de bouwhoogte en afstand vanaf de erfgrens die bij de verkoop van de bouwgrond is overeengekomen, namelijk tot 50 meter vanaf de erfgrens niet hoger dan 3 bouwlagen.
- b. Door reclamant wordt opgemerkt dat het in het beeldregieplan beschreven woonmilieu impressietekeningen laat zien van woningen met anderhalve bouwlaag met een prominente kap terwijl het bestemmingsplan een maximale hoogte van 13 meter toelaat. Dat is met elkaar in tegenspraak.
- c. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de sloot aan de zuidzijde van het perceel van reclamant verdwenen. Tegen het wegbestemmen van deze sloot heeft reclamant bezwaar, omdat de stroming wegvalt, de sloot onderdeel is van het tuinontwerp en een ecologische functie heeft en de sloot van belang is bij de waterhuishouding. Reclamant vreest schade aan de heipalen van zijn woning als gevolg van wijzigingen in de waterhuishouding.

Beantwoording:

- a. De bepaling waarover reclamant rept, betreft de koopovereenkomst tussen hem en een marktpartij en niet tussen hem en de gemeente. Het betreft een inspanningsverplichting van marktpartij jegens reclamant. Hoewel het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden biedt dan reclamant met de marktpartij overeen is gekomen, komt de uitwerking van de plannen, zoals die nu voor Tuindershof zijn gemaakt, wel overeen met bedoelde afspraak en zal tot op een afstand van 50 meter geen woningbouw plaatsvinden van meer dan 3 lagen. Wanneer reclamant desondanks van mening is dat de desbetreffende marktpartij zich niet aan de afspraken houdt die met hem zijn gemaakt, dan zal hij die partij daarop moeten aanspreken. Hoewel het bestemmingsplan op basis van het bovenstaande geen aanpassing behoeft, is naar aanleiding van de reacties van reclamant en van anderen nogmaals kritisch gekeken naar de maximale bouwhoogte rond bestaande woningen. Daaruit is gebleken dat een maximale hoogte van 11 meter toereikend is. Derhalve wordt de in artikel 10.2.4 opgenomen maximale bouwhoogte van 13 meter gewijzigd in 11 meter.
- b. De bedoelde impressietekeningen beogen een beeld te geven van de sfeer die in een bepaald deel van het plangebied wordt nagestreefd. Ze hebben niet als doel de maximale planologische invulling te laten zien die op grond van de juridische regeling van het bestemmingsplan mogelijk is. De impressietekeningen en de maximale bouwhoogte lijken wellicht met elkaar in tegenspraak, maar zijn dat dus niet.
- c. Uiteraard wordt rekening gehouden met de (private) belangen van derden. Over de definitieve inrichting wordt in overleg getreden met de eigenaren van de desbetreffende gronden. Alle geraadpleegde deskundigen, ook van het Hoogheemraadschap van Delfland, zijn van mening dat de huidige plannen geen negatieve invloed hebben op de

waterhuishouding. Om zorgvuldig te monitoren dat dit inderdaad het geval is, worden peilbuizen geplaatst.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt de in artikel 10.2.4 opgenomen maximale bouwhoogte van 13 meter gewijzigd in 11 meter.

2.



namens:



Reactie:

- a. De afstand tussen de glastuinbouwbedrijven ten westen van de Overgauwseweg en de nieuw te realiseren woningen ten oosten van de Overgauwseweg dient ten minste 30 meter te bedragen met het oog op het creëren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (milieuzonering). Ter plaatse van de gronden ten oosten van de Overgauwseweg zou tot een afstand van 30 meter, gemeten vanaf de grens van de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’, de bouw van woningen uitgesloten dienen te worden.
- b. In het geluidsonderzoek is de Overgauwseweg niet meegenomen.
- c. Het bestemmingsplan maakt hogere bebouwing mogelijk in de nabijheid van glastuinbouwbedrijven. Dat is ongewenst, omdat de bewoners van die woningen hinder zullen ondervinden van geluid en licht.

Beantwoording:

- a. Voorshands worden geen obstakels om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren voorzien. Niettemin is er niets op tegen in het bestemmingsplan een zone van 30 meter op te nemen waarbinnen het bouwen van woningen wordt uitgesloten. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt verzocht, wordt deze zone bepaald vanaf de voorste bouwgrens vanuit de aan de westzijde van de Overgauwseweg gelegen glastuinbouwbestemmingen en niet vanuit de bestemmingsgrens ter plaatse. Op deze wijze wordt aan alle belangen tegemoet gekomen.
- b. Het akoestisch onderzoek wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.
- c. Zolang glastuinbouwers zich aan de regels houden die voor hen gelden, hebben de toekomstige bewoners de aanwezigheid van deze bedrijvigheid te accepteren, ongeacht of de bewoners van Tuindershof overlast ervaren. Het ervaren van overlast is immers niet maatgevend, maar of die overlast als onrechtmatig te kwalificeren valt. In de wijk Tuindershof zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Binnen een zone van 30 meter vanaf de voorste bouwgrens vanuit de aan de westzijde van de Overgauwseweg

gelegen glastuinbouwbestemmingen wordt het bouwen van woningen uitgesloten. Voorts wordt het akoestisch onderzoek aangepast.

3. Gasunie Transport Services B.V.



Reactie:

- a. De ligging van de gasleiding die in het gebied aanwezig is, is niet correct op de verbeelding weergegeven. Ook is de leiding binnen de bestemming 'Bedrijf' niet bestemd. Verzocht wordt dit te corrigeren.
- b. Verzocht wordt om op de verbeelding rondom het gasstation de aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven' op te nemen in plaats van de op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'overige zone – woningen uitgesloten 2'. De veiligheidsafstanden die in acht genomen moeten worden, komen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor zowel de verbeelding als voor de planregels worden voorbeelden gegeven.
- c. In verband met de veiligheid van het gasstation wordt verzocht de in de planregels in artikel 3.2.2, aanhef onder lid e. opgenomen bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan te passen naar 3,5 meter.
- d. Verzocht wordt de verwijzing in artikel 11.4 aan te passen en te wijzigen van artikel 11.2 in artikel 11.3.
- e. De verwijzing naar de Wion in artikel 11.5.2 is niet meer correct. Dat moet de Wion (Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten) zijn. Verzocht wordt dit te corrigeren.
- f. Ter bescherming van de veiligheid van de gasleiding wordt verzocht aan de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 13) enkele bepalingen toe te voegen die daartoe strekken.

Beantwoording:

- a. De ligging van de gasleiding zal, ook binnen de bestemming 'Bedrijf', correct op de verbeelding worden weergegeven.
- b. Rondom het gasstation zal de aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven' opgenomen worden in plaats van de op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'overige zone – woningen uitgesloten 2'. De veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zullen aangehouden worden. De regeling wordt zowel op de verbeelding als in de planregels aangepast.
- c. De bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen wordt aangepast naar 3,5 meter.
- d. De verwijzing in artikel 11.4 wordt aangepast en gewijzigd van artikel 11.2 in artikel 11.3.
- e. De verwijzing naar de Wion in artikel 11.5.2 wordt gewijzigd in de Wion.
- f. De veiligheid van de gasleiding is geborgd in de bestemming 'Leiding – Gas'. Het opnemen van dergelijke bepalingen binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' heeft geen toegevoegde waarde.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De ligging van de gasleiding zal, ook binnen de bestemming 'Bedrijf', correct op de verbeelding worden weergegeven, rondom het gasstation zal de aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven' opgenomen worden, de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zullen aangehouden worden, de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen wordt aangepast naar 3,5 meter, de

verwijzing in artikel 11.4 wordt aangepast en gewijzigd van artikel 11.2 in artikel 11.3 en de verwijzing naar de Wion in artikel 11.5.2 wordt gewijzigd in de Wibon.

4.

[Redacted text]

namens:

[Redacted text]

Reactie:

- a. Verzocht wordt de afspraken die tussen de cliënt van reclamant en de gemeente zijn gemaakt over de bouw van een drietal woningen op de percelen achter Overgauwseweg 61 in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording:

- a. De gemaakte afspraken zullen in het bestemmingsplan opgenomen worden. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

Conclusie:

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

5.

[Redacted text]

Reactie:

Reclamant wijst op hetgeen staat in de structuurvisie en in de toekomstvisie. De daarin beschreven karakteristieken en kwaliteiten moeten de uitgangspunten zijn voor de toekomstige ontwikkeling van Pijnacker-Nootdorp. Hij is van mening dat het plan Tuindershof daar absoluut niet aan voldoet en onderbouwt zijn stelling met de volgende opmerkingen:

- a. In de toekomstvisie wordt gesteld dat ingezet moet worden op kwaliteit boven kwantiteit. De dichtheid die in Tuindershof zal worden gerealiseerd is veel te hoog en in tegenspraak met de toekomstvisie.
- b. Hoogbouw in de vorm van appartementengebouwen is in tegenspraak met het beoogde dorps karakter. De bouwhoogte zou beperkt moeten blijven tot maximaal drie bouwlagen. Voorts verzoekt reclamant levensloopbestendige woningen op te nemen in het plan.
- c. Het percentage sociale woningen van 41% is onevenredig hoog en kan een aanzuigende werking hebben op niet-actieve en kansloze toekomstige bewoners van buiten Pijnacker-Nootdorp. De toewijzing van woningen moet uitsluitend plaatsvinden aan bestaande inwoners

van Pijnacker en in het bijzonder aan jeugdige starters die in Pijnacker geboren en getogen zijn.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de structuurvisie. Dat betekent kwaliteit boven kwantiteit met als uitgangspunt een dorps karakter en een veilige woonomgeving.

Beantwoording:

Wij zijn van mening dat de voorgenomen ontwikkeling wel degelijk past binnen de structuurvisie en de toekomstvisie, omdat die documenten van een hoger abstractieniveau zijn dan een bestemmingsplan, dat juist concrete regels geeft. Op hetgeen reclamant opmerkt wordt als volgt gereageerd.

- a. De stelling dat de dichtheid in Tuindershof te hoog zou zijn, wordt niet onderschreven. Niet te ontkennen valt dat bepaalde delen van het plangebied een hogere dichtheid zullen kennen dan andere delen van het gebied, maar de toekomstige wijk moet in haar totaliteit beschouwd worden en dan zijn er ook grote delen met een lage intensiteit die bovendien een kwaliteit bezitten die ten dienste staat aan heel Tuindershof.
- b. Het dorps karakter waaraan in Pijnacker zo sterk wordt gehecht, houdt niet per definitie in dat alle (toekomstige) bebouwing niet hoger zou mogen zijn dan drie of vier bouwlagen. Het dorps karakter hoeft niet verloren te gaan wanneer aanmerkelijk hoger gebouwd wordt. Het is daarbij wel van belang dat die nieuwe, hogere bebouwing zich voegt in de omgeving waarin zij staat. Dat zien wij als een ontwerpogave. Voorts manifesteert het dorps karakter zich niet alleen in de bouwhoogte van gebouwen, maar ook in andere zaken zoals een actief en divers verenigingsleven en gevoelens van saamhorigheid.
Er bestaat zeker behoefte aan levensloopbestendige woningen. De regels van het bestemmingsplan maken de realisatie van dergelijke woningen mogelijk en marktpartijen zullen, wanneer de behoefte maar groot genoeg is, ook dat segment van de koopwoningmarkt bedienen.
- c. Aan sociale huur- en koopwoningen bestaat nog steeds een enorme behoefte. De woningmarkt is een regionale markt, waarbinnen een toewijzingsbeleid zoals reclamant dat voorstaat niet is toegestaan.

Conclusie:

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

6.



Reactie:

- a. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de sloot aan de zuidzijde van het perceel van reclamanten verdwenen. Tegen het wegbestemmen van deze sloot hebben reclamanten bezwaar, omdat de stroming wegvalt, de sloot zorgt voor privacy en de sloot van belang is bij de waterhuishouding. Reclamanten vrezen schade aan de heipalen van hun woning als gevolg van wijzigingen in de waterhuishouding. Zij doen voorstellen om de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse te verbeteren, onder andere door de sloten te verbreden. Bovendien wordt aan het feit voorbij gegaan dat de watergang voor 50% eigendom is van reclamanten.

Beantwoording:

- a. Uiteraard wordt rekening gehouden met de (private) belangen van derden. Over de definitieve inrichting wordt in overleg getreden met de eigenaren van de desbetreffende gronden. Alle geraadpleegde deskundigen, ook van het Hoogheemraadschap van Delfland, zijn van mening dat de huidige plannen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding. Om zorgvuldig te monitoren dat dit inderdaad het geval is, worden peilbuizen geplaatst.

Conclusie:

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

7.

Reactie:

- a. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte van bebouwing binnen 20 meter van de erfgrenzen van bestaande woningen maximaal 13 meter mag bedragen en buiten die afstand 15 meter. Reclamant vreest als gevolg van de nieuwe bebouwing (extra) schaduwwerking te ondervinden. Voorts komen de genoemde maten niet overeen met de bouwhoogte en afstand vanaf de erfgrens die bij de verkoop van de grond met de projectontwikkelaar is overeengekomen.

Beantwoording:

- a. De bepaling waarover reclamanten reppen, betreft de koopovereenkomst tussen hen en een marktpartij en niet tussen hen en de gemeente. Het betreft een inspanningsverplichting van die marktpartij jegens reclamanten. Hoewel het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden biedt dan reclamanten met die partij overeen zijn gekomen, komt de uitwerking van de plannen, zoals die nu voor Tuindershof zijn gemaakt, wel overeen met bedoelde afspraak en zal tot op een afstand van 50 meter geen woningbouw plaatsvinden van meer dan 3 lagen. Wanneer reclamanten desondanks van mening zijn dat de desbetreffende marktpartij zich niet aan de afspraken houdt die met hen zijn gemaakt, dan zullen zij die partij daarop moeten aanspreken. Hoewel het bestemmingsplan op basis van het bovenstaande geen aanpassing behoeft, is naar aanleiding van de reacties van reclamanten en van anderen nogmaals kritisch gekeken naar de maximale bouwhoogte rond bestaande woningen. Daaruit is gebleken dat een maximale hoogte van 11 meter toereikend is. Derhalve wordt de in artikel 10.2.4 opgenomen maximale bouwhoogte van 13 meter gewijzigd in 11 meter.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt de in artikel 10.2.4 opgenomen maximale bouwhoogte van 13 meter gewijzigd in 11 meter.

8.

Reactie:

- a. Reclamant blijft – ook na het lezen van de beantwoording van zijn inspraakreactie – voor een raadsel gesteld hoe een appartementengebouw nabij de rotonde van de Tuindersweg ooit zou kunnen passen.
- b. Tijdens inloopbijeenkomsten is altijd gezegd dat de bebouwing maximaal vier bouwlagen zal bedragen. Voor gestapelde bouw is in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Reclamant vindt dat nogal royaal voor ten hoogste vier bouwlagen.
- c. De gebruiksmogelijkheden die in artikel 10.2.3 staan opgesomd, zijn te ruim en bieden onvoldoende rechtszekerheid. Verzocht wordt artikel 10.2.3 te schrappen.
- d. Voorts vraagt reclamant wat er met zijn reactie d.d. 23 november 2018 op het ontwerpbeeldregieplan gebeurt.

Beantwoording:

- a. Het realiseren van een appartementengebouw op deze plek wordt als een ontwerpuitdaging gezien, waarop een passend antwoord gevonden zal worden. Aangezien reclamant ervan overtuigd lijkt dat een appartementengebouw op deze locatie niet gerealiseerd kan worden, hoeft hij voor de negatieve effecten die hij als gevolg daarvan vreest niet bang te zijn.
- b. Het uitgangspunt is nog altijd bebouwing van ten hoogste vier bouwlagen. Dat is niet veranderd. Wel wijzigen met enige regelmaat bepaalde eisen in het Bouwbesluit, waardoor eerder in ruimtelijke plannen vastgelegde maximale bouwhoogten niet langer toereikend bleken te zijn. Gelet op de toekomstbestendigheid van het bestemmingsplan 'Tuindershof 2019' en de flexibiliteit die ermee wordt beoogd, is gekozen voor een maximale bouwhoogte waarbinnen in ieder geval de genoemde vier bouwlagen gerealiseerd kunnen worden.
- c. De gebruiksmogelijkheden van een globale bestemming, waarvoor in het voorliggende bestemmingsplan is gekozen, zijn inderdaad ruimer dan wanneer gekozen zou zijn voor een gedetailleerd plan. De beoogde gevarieerdheid en levendigheid van Tuindershof is bovendien gediend bij de gekozen globale planopzet. Het behoort tot de beleidsvrijheid van de raad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen, zo is o.a. bepaald in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 september 2014 (zaaknummer 201311013/1/R3; ECLI:NL:RVS:2014:3417). In een bestemmingsplan kunnen globale bestemmingen worden opgenomen die niet meer behoeven te worden uitgewerkt. Of een dergelijke bestemmingsregeling uit het oogpunt van rechtszekerheid aanvaardbaar is, dient per geval, aan de hand van de zich voordoende feiten en omstandigheden te worden beoordeeld. Naar onze mening voorziet het voorliggende bestemmingsplan in voldoende regels waarbinnen de invulling van het plangebied moet plaatsvinden. Zo bevat het plan o.a. maximale aantallen, oppervlakten en hoogtematen. Gelet op het voorgaande biedt het plan voldoende rechtszekerheid.
- d. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant op het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat zijn zienswijze op het ontwerpbeeldregieplan bij de behandeling daarvan niet is beantwoord. Hieronder gebeurt dat alsnog.

Conclusie:

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

Reactie beeldregieplan:

- I. Reclamant ziet niet in waarom op het kleine gebied tussen het gasverdeelstation, de Tuindersweg en de Overgauwseweg een appartementengebouw als stedenbouwkundig

- accent moet komen. Verzocht wordt om er geen appartementengebouw neer te zetten.
- II. Aan de andere kant van de Tuindersweg is een ecologische zone gepland. Waarom niet juist op de weilanden tussen Tuinderweg en Overgauwseweg, nu daar zo moeilijk woningbouw kan komen?
 - III. Waarom moet er een appartementengebouw gebouwd worden met de hindercontour van het gasverdeelstation, de vrijwaringszone van de hogedrukgasleiding en het geluid van de Tuindersweg?
 - IV. Er ontbreekt een duidelijk en samenhangend stedenbouwkundig plan voor de situatie na het te zijner tijd verdwijnen van het gasverdeelstation. Het is logisch om de locatie van het gasverdeelstation en de weilanden ingeklemd tussen gasverdeelstation, de Tuindersweg en de Overgauwseweg te zijner tijd te betrekken bij het Lint Overgauwseweg.

Beantwoording beeldregieplan:

- I. In het plan van Tuindershof is gekozen om op speciale plaatsen met een accent deze locaties te verbijzonderen. Net zoals op andere speciale plaatsen in Pijnacker. Het genoemde gebied is onderdeel van de entreezone van de wijk én het dorp zoals benoemd in de gebiedsvisie. Het beeldregieplan vertaalt dit verder wat betreft uitstraling en sfeer. Vanwege de bijzondere plek aan het entreegebied is ervoor gekozen hier een accent te realiseren. Het geeft de entree herkenbaarheid en zorgt daarbij voor de wenselijke afwisseling in bebouwing, zoals die veel te zien is in het dorp. Geen monotone huizenzee, maar een zorgvuldig opgebouwde woonwijk. Voor Tuindershof is het niet wenselijk om echt hoogbouw te realiseren en is de bouwhoogte maximaal 4 bouwlagen. Wat betreft de beeldkwaliteit is aangegeven dat gezocht wordt naar een dorpse uitstraling in verlengde van de bestaande bouw in Pijnacker. Een appartementengebouw kan goed passen in een hedendaagse dorpse uitstraling. Daarbij is de architectuurstijl van belang om de uitstraling te borgen en daar doet het beeldregieplan uitspraken over.
- II. De ecologische zones zijn onderdeel van het totale natuurnetwerk. En zijn dus verbonden met elkaar. Dit is weergegeven in het beleidsdocument 'Natuur op de kaart'. Eén gebied los als ecologische zone is dus niet wenselijk. Dat neemt niet weg dat ook voor dit gebied gekeken wordt naar de mogelijkheden van een groene uitstraling en invulling aan de Overgauwseweg.
- III. Bij de ontwikkeling zal voldaan moeten worden aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving, dus ook aan hindercontouren en -zones.
- IV. De ontwikkeling van Tuindershof houdt rekening met het behoud van het gasverdeelstation. Het gasverdeelstation voorziet geheel Pijnacker van gas. In het kader van de energietransitie duurt het nog wel even voordat de functionaliteit van het gasverdeelstation verdwijnt. Overigens zien wij bij het mogelijk verdwijnen van het gasverdeelstation dit gebied goed inpasbaar, bijvoorbeeld als kavel aan het lint van de Overgauwseweg.

Conclusie:

De ingediende zienswijze op het beeldregieplan geeft geen aanleiding het beeldregieplan alsnog gewijzigd vast te stellen.

9.



Reactie:

- a. Reclamant is het niet eens met de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De term 'verbeelding' betekent volgens het woordenboek o.a. dat je ergens een voorstelling van kunt maken. Aangezien het bestemmingsplan niet aangeeft wat er waar gebouwd mag worden, heeft hij bezwaar tegen de verbeelding van het bestemmingsplan.
- b. De verlengde Europalaan is momenteel een doodlopende weg met een rustig en landelijk karakter. Dat zal als gevolg van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen in Tuindershof veranderen, omdat de verlengde Europalaan als ontsluiting van Tuindershof zal dienen. Gevreesd wordt voor een onaanvaardbare toename van het autoverkeer op de verlengde Europalaan.

Beantwoording:

- a. De term 'verbeelding' is een juridische term waarmee de plankaart van een officieel ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, wordt aangeduid.
- b. Slechts een beperkt deel van de wijk Tuindershof zal ontsloten worden via de verlengde Europalaan. Hierbij moet worden aangetekend dat een deel van het verkeer via de Europalaan en een deel van het verkeer via de Floralaan zijn weg zal vervolgen, omdat er een 'knip' wordt aangebracht in de verlengde Europalaan. Van een onaanvaardbare toename van het autoverkeer zal geen sprake zijn

Conclusie:

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

10.



Reactie:

- a. De visiekaart op pagina 10 van de toelichting van het bestemmingsplan doet geen recht aan hetgeen met ambtenaren van de gemeente is afgesproken. Deze afspraken waren:
 - de 'knip' (busluis) komt net zuidelijk van het voet- en fietspad dat de Grevelingen met de Europalaan verbindt;
 - de drie meest zuidelijke hofjesdelen van Tuindershof krijgen aansluitingen op de Europalaan voor 'fietsers, bestemmingsverkeer toegestaan'; omdat ze ten zuiden van de knip aansluiten, kunnen ze alleen worden benut voor verkeer van en naar de verlengde Floralaan; en
 - de tot nu toe voorziene directe aansluiting van de twee meest zuidelijke hofjesdelen op de verlengde Floralaan komt te vervallen.

Verzocht wordt deze afspraken bestuurlijk te bevestigen.

Beantwoording:

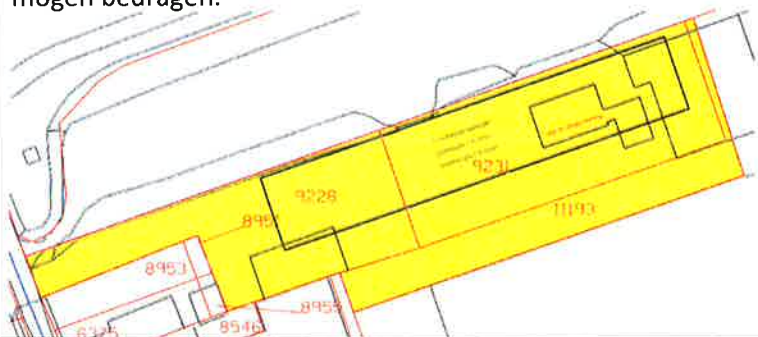
- a. De visiekaart is geen dynamisch document waarin later gemaakte afspraken verwerkt hoeven te worden. Bovendien maakt deze kaart deel uit van de plantoelichting. Dat deel van het bestemmingsplan is juridisch niet bindend. Het vorenstaande neemt niet weg dat de gemaakte afspraken bij dezen worden bevestigd.

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.bp000180044-4001	Ambtshalve wijziging
Aanpassen akoestisch onderzoek	Het akoestisch onderzoek wordt aangepast.	Zienswijze 2
Waterparagraaf	Paragraaf 5.8.4, Waterkwantiteit: op blz. 57, de tweede alinea onder "Te realiseren waterberging" staat dat tussen deelgebied 1 en 3 een vaste stuw wordt gerealiseerd en tussen deelgebied 2 en 3 een beweegbare stuw. Hierover vindt nog overleg plaats tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze passage wordt daarom iets genuanceerd door aan te geven dat er (beweegbare) kunstwerken worden aangelegd. De belangrijkste punten uit het onderzoek over bodemdaling (geotechnisch advies) moeten worden opgenomen in de waterparagraaf. De nieuwste versie van het waterhuishoudingsplan wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.	Ambtshalve wijziging
Rapportage stikstofdepositie	Aan het bestemmingsplan wordt een rapportage stikstofdepositie toegevoegd. De resultaten zullen in de toelichting opgenomen worden.	Ambtshalve wijziging
Regels		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000180044-4001	Ambtshalve wijziging
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Artikel 10.2.4 (bouwhoogte)	De in artikel 10.2.4 opgenomen maximale bouwhoogte van 13 meter wordt gewijzigd in 11 meter.	Zienswijze 1 en 7
Nieuwe regel	Binnen een zone van 30 meter vanaf de voorste bouwgrens vanuit de aan de westzijde van de Overgauwseweg gelegen glastuinbouwbestemmingen wordt het bouwen van woningen uitgesloten.	Zienswijze 2
Opnemen 'Veiligheidszone – bedrijven'	Rondom het gasstation zal de aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven' opgenomen worden in plaats van de op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'overige zone – woningen uitgesloten 2'. De veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zullen aangehouden worden.	Zienswijze 3
Artikel 3.2.2 onder e.	De bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen wordt aangepast naar 3,5 meter.	Zienswijze 3
Aanpassen verwijzingen	De verwijzing in artikel 11.4 wordt aangepast en gewijzigd van artikel 11.2 in artikel 11.3. De verwijzing naar de Wion in artikel 11.5.2 wordt gewijzigd in	Zienswijze 3

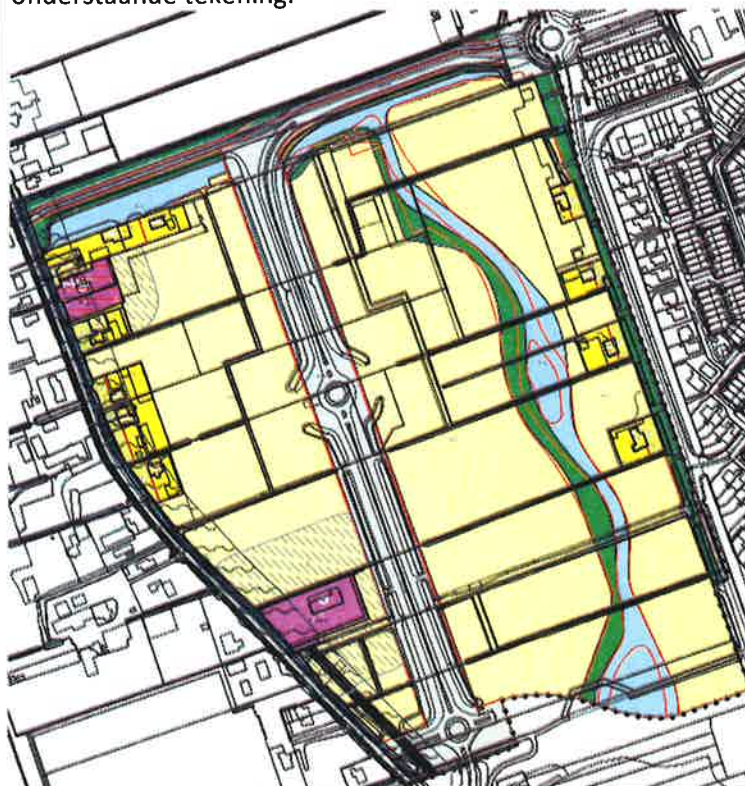
	de Wibon.	
div.	De planregels worden in overeenstemming gebracht met de mogelijkheid om op de percelen achter Overgauwseweg 61 een drietal woningen te realiseren.	Zienswijze 4
Voorwaardelijke verplichting water	De voorwaardelijke verplichting wordt uitgebreid met de volgende tekst: Bij de ontwikkeling van het bebouwd en/of verhard oppervlak binnen de bestemming 'Woongebied' dient een, met het te ontwikkelende deel, evenredig percentage aan oppervlaktewater en/of vasthoudmaatregelen gerealiseerd te worden, voor zover dit niet reeds aanwezig is.	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000180044-4001	Ambtshalve wijziging
Opnemen zone 'woningen uitgesloten'	Binnen een zone van 30 meter vanaf de voorste bouwgrens vanuit de aan de westzijde van de Overgauwseweg gelegen glastuinbouwbestemmingen wordt het bouwen van woningen uitgesloten.	Zienswijze 2
Ligging gasleiding	De ligging van de gasleiding zal, ook binnen de bestemming 'Bedrijf', correct op de verbeelding worden weergegeven.	Zienswijze 3
Opnemen 'Veiligheidszone – bedrijven'	Rondom het gasstation zal de aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven' opgenomen worden in plaats van de op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'overige zone – woningen uitgesloten 2'. De veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zullen aangehouden worden.	Zienswijze 3
Woningen achter Overgauwseweg 61	Op de percelen achter Overgauwseweg 61 wordt de realisatie van drie woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de verbeelding als onderstaand aangepast, met dien verstande dat het aantal woningen ten hoogste 3 bedraagt en de maximale goot- en bouwhoogten respectievelijk 6 en 9 meter mogen bedragen.	Zienswijze 4
		
Woningen rond Europalaan 42	Op de percelen aan weerszijden van de bestaande woning aan de Europalaan 42 wordt de mogelijkheid geboden in totaal vier woningen te realiseren, zoals aangegeven op onderstaande tekening. De nieuwe woningen mogen een maximale hoogte van 11 meter hebben. De gronden vóór de voorgevelrooilijn tot een meter achter de voorgevelrooilijn krijgen de bestemming 'Tuin'. De overige gronden krijgen de bestemming 'Wonen'. Deze bestemminglegging wordt doorgetrokken over het perceel met het kadastrale nummer 10934.	Ambtshalve wijziging



Aanpassen openbaar gebied

De water- en goenstructuur en de bestemminglegging van de Tuindersweg wordt enigszins gewijzigd, zoals aangegeven op onderstaande tekening.

Ambtshalve wijziging



Primaire polderwatergang

Ten zuidoosten van het plangebied is een primaire polderwatergang aanwezig, die de (nieuwe) verbinding

Ambtshalve wijziging

	richting gemaal Keijzershof vormt. Deze watergang wordt als 'Water' bestemd.	
Bestemming natuurvriendelijke oevers	Aan de noordzijde van het plangebied zijn delen bestemd als 'Water'. Ten noorden en zuiden van deze wateren zijn natuurvriendelijke oevers aanwezig. Deze oevers krijgen – voor zover ze natuurvriendelijk zijn – de bestemming 'Water'.	Ambtshalve wijziging
Vervallen bestemming 'Waterstaat – Waterkering'	Aan de westzijde van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. De waterkering is afgewaardeerd tot peilscheiding. De dubbelbestemming kan derhalve komen te vervallen.	Ambtshalve wijziging

CONCLUSIE EN VERVOLGPCEDURE

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.