

**Nota van Beantwoording  
Inspraak-en Vooroverlegreacties**

**Voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek**

Datum: 25 oktober 2012

## Inhoudsopgave:

1	Inleiding.....	3
2.	beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan .....	5
1.	P. Barendse	
2.	N. Claij	
3.	B. Jeeninga	
4.	De heer A. Bock en mevrouw R. Koelma	
5.	H. van Unen	
6.	A.C. Lindenburg	
7.	J. Meeuwesen	
8.	R. Leijgraaf	
9.	De heer en mevrouw J. Haars	
3.	beantwoording vooroverlegreacties bestemmingsplan .....	22
10.	H.G. Merkus namens het Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp	
11.	N. van der Helm namens het NMP	
12.	J. Burmanje-Dijksma namens de Adviescommissie Wonen	
13.	M. Everts namens de VRH	
14.	A.C. Bergenhenegouwen namens de brandweer/VRH	
Afzonderlijke bijlagen:		
Bijlage 1:	Ontvangen Inspraakreacties .....	28
Bijlage 2:	Ontvangen Overlegreacties.....	29
Bijlage 3:	Staat van wijzigingen .....	30
Bijlage 4:	Tekening nieuwe situering van de rijwoningen .....	32

## 1 Inleiding

### Voorgeschiedenis

Dit bestemmingsplan behelst de invulling van de Van Vlietlocatie in Tolhek.

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Pijnacker, en ten oosten van de RandstadRail-halte.

Deze locatie is niet opgenomen in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Pijnacker-Zuid/Zuid-Oost. Dat betekent dat het bestemmingsplan Tolhek momenteel nog van toepassing is. Dit bestemmingsplan moet om twee redenen herzien worden.

Ten eerste is in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen dat alle bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 niet ouder mogen zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan Tolhek is in 1998 door de gemeenteraad vastgesteld en moet dan ook geactualiseerd worden. Ten tweede moet een nieuw bestemmingsplan duidelijkheid geven over de mogelijke ruimtelijke invulling aan zowel de eigenaar als de omgeving.

Momenteel is door de eigenaar van het perceel met de ontwikkelaar Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. een overeenkomst gesloten. De ruimtelijke basis voor deze overeenkomst is het bestemmingsplan Tolhek. Het nieuwe bestemmingsplan 'Hof van Tolhek' is gebaseerd op de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan Tolhek.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn overgenomen uit het plangebiedontwikkeling perceel Van Vliet. Het woningbouwprogramma moet bestaan uit minimaal 30% woningen in de sociale koopsector. De schetsontwerpen gaan uit van 27 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 8 grondgebonden woningen in de sociale koopsector en 19 grondgebonden woningen in de vrije koopsector.

De gemeenteraad heeft 21 juni 2012 het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' vrij gegeven voor inspraak. In verband met de zomervakantie heeft het voorontwerp ten behoeve van de inspraak, vanaf 23 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het voorontwerp via de gemeentelijke website en via ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. Op 26 juni 2012 is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging konden de inwoners van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en belanghebbenden in deze gemeente, een schriftelijke, digitale of mondelinge inspraakreactie indienen.

Ondersteunend aan deze ter inzage legging heeft de gemeente op maandag 3 september 2012 een inloopavond over dit voorontwerpbestemmingsplan verzorgd. Deze inloopavond is aangekondigd in de Telstar en de gemeentelijke website en is bezocht door ca. 13 geïnteresseerden. De avond had een informeel karakter waarin de aanwezigen de mogelijkheid hebben gekregen om kennis te maken met c.q. gerichte vragen te stellen over het voorontwerp.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 9 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 5 vooroverleg reacties van andere overheden/instanties. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraakreacties is verwoord in de voorliggende Nota van Beantwoording inspraak-en overleg reacties voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek, hierna de Nota.

### Vervolgprocedure (Wro)

De Nota zal als afzonderlijke bijlage worden opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek, hierna het Ontwerp. Tegen de Nota kunnen geen bezwaren worden ingediend. In het Ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de inspraak-en overlegreacties zijn verwerkt, alsmede mogelijke ambtshalve wijzigingen.

Tegen het Ontwerp kunnen zienswijzen worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen het vaststellingsbesluit staat, kort gezegd, voor hen die zienswijzen hebben ingediend, tenslotte beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## **2.        Inspraakreacties bestemmingsplan**

0.1		
	Ontvangen op:	09-09-2012
	Ontvangen van:	P. Barendse Rosa Manuslaan 35 2642 DP Pijnacker

#### **Ingediende inspraakreactie**

a.	Betrokkene waardeert dat de gemeente in vroege stadium een informatie- avond heeft gehouden en de mogelijkheid biedt mee te denken over een ontwikkeling. Betrokkene geeft aan het een mooi plan te vinden met in mooie (rustige) stijl uitgevoerde huizen, welke mooi zullen inpassen tussen bestaande bouw en wijkpark. Betrokkene geeft aan interesse als mogelijk toekomstige bewoner te hebben en wil graag op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom dit project (ontwerp, vergunningen etc).
----	---

#### **Reactie gemeente**

a.	De gemeente is blij met de waardering van betrokkene en zal de procedures op de gebruikelijke manier bekend maken. Zo zal ieder fase van de procedures worden gepubliceerd in de gemeenteberichten van de Telstar en via internet <a href="http://www.pijnacker-nootdorp.nl">www.pijnacker-nootdorp.nl</a> > Ruimtelijke plannen > plannen ter inzage en <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> .
----	--

#### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek Pijnacker.

0.2		
	Ontvangen op:	24 september 2012
	Ontvangen van:	N. Claij Ade 18 2642 JX Pijnacker

### Ingediende inspraakreactie

a.	Betrokkene geeft aan dat er in de planbeschrijving staat beschreven dat de locatie langs het spoor ligt, en dat dit niet juist is.
b.	Betrokkene is van mening dat het plan getekend is zonder rekening te houden met waardevolle bomen en dat de uitspraak op p12: "inpassen of verplanten van waardevolle bomen" niet haalbaar is zoals betrokkene is medegedeeld op de informatieavond. Dat heeft een negatief op het karakter van het gebied. De bomen maken juist deel uit van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De vleermuizen zullen een ander heenkomen moeten vinden. Kastjes wegen niet op tegen de bomen.
c.	Daarnaast geeft betrokkene aan dat de cultuurhistorische waarde van de Strikkade zeer mager is uitgewerkt. Betrokkene stelt dat voor het behoud van die waarde het noodzakelijk is om aanvullende beperkingen op te leggen zoals b.v. een verbod op het bouwen van steigers en beschoeiingen.
d.	Betrokkene is van mening dat de aansluiting van de toegangsweg op de Ade leidt tot een onduidelijke en daardoor gevaarlijke situatie. De parkeerplaats wordt wel ontsloten op de Kreek. Zonder verlies van woningen kan de toegangsweg worden verplaatst naar de toegang van de parkeerplaats.

### Reactie gemeente

a.	In de planbeschrijving staat inderdaad dat het plangebied langs het spoor ligt. De locatie ligt ten oosten van de RandstadRail-halte.
b.	De bestaande bomen op de locatie worden inderdaad gekapt. Op korte termijn zal hiervoor een kapvergunning worden aangevraagd. Bij de voorbereidingen op de invulling van het plangebied zijn de bestaande bomen onderzocht. Uit de inventarisatie van de bomen is gebleken dat deze allemaal als slecht of matig worden gekwalificeerd en tevens niet verplaatsbaar zijn. Inpassen in het plan is dan ook geen mogelijkheid. Ter compensatie van het kappen van de bestaande bomen worden er elf bomen nieuw geplant op de locatie, het zogenaamde compensatieplan. De herplant bestaat uit een 1 x rode kastanje (maat 30-35) ter plaatse van de terp, 1 x Linde (maat 30-35) 2 x sierkersen aan de Nes (maat 20-25) en 7x Meidoorn aan de Kreek.
c.	De Strikkade wordt in eigendom uitgegeven aan de nieuwe eigenaren van de woningen. Om de kade te behouden zijn door het Hoogheemraadschap Delfland eisen gesteld aan de inrichting van de tuinen behorende bij deze woningen. Steigers en beschoeiingen mogen er dan ook niet geplaatst worden.
d.	De terp zal worden ingericht als woonerf. Het verplaatsen van de ontsluiting van de terp is geen optie. De ontsluiting op de Ade/Kreek zal als aangegeven worden uitgevoerd. Bij de verdere uitwerking van ontsluiting zal bekeken worden of ter plaatse van de aansluiting voorzieningen kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van "inritblokken", om de situatie op locatie goed en overzichtelijk uit te voeren.

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek Pijnacker. In de planbeschrijving zal onder 'Huidige situatie' worden opgenomen dat het plangebied ten zuiden van het centrum van Pijnacker ligt, ten oosten van de RandstadRail-halte. Ook zal de toelichting met betrekking tot het kappen van bomen en het aanbrengen van nieuwe beplanting worden aangepast.

0.3		
	Ontvangen op:	23 september 2012
	Ontvangen van:	B. Jeeninga De Harnasch 3 2641 DV Pijnacker

#### **Ingediende inspraakreactie**

a.	Betrokkene wil met zijn reactie aangeven dat hij tevreden is over het huidige plan. Wel heeft betrokkene begrip voor de bewoners van de Nes die bezwaar hebben tegen de situering van de rijwoningen zo dicht aan de weg. Betrokkene wil op voorhand aangeven niet akkoord te gaan met eventuele verplaatsing van deze woningen naar de sloot tegenover de Harnasch.
----	--

#### **Reactie gemeente**

a.	De gemeente is blij met de waardering voor het huidige plan van betrokkene. De situering van de rijwoningen verandert niet. Wel is in overleg met een aantal van de omwonenden aan de Nes besloten de woningen iets naar achteren te plaatsen, waardoor deze een voortuin krijgen. Ter plaatse van de erfafscheiding zal een haag (hoogte ca. 800mm) worden geplaatst. Als bijlage bij de beantwoording is de tekening bijgevoegd als bijlage 4, waarop deze aanpassing staat aangegeven.
----	---

#### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek Pijnacker.



4		
	Ontvangen op:	30 september 2012
	Ontvangen van:	De heer A. de Bock en mevrouw R. Koelma Nes 23 2642 LA Pijnacker

### Ingediende inspraakreactie

a.	Insprekers geven aan dat de gronden van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan bestemd zijn als 'Zone wijkpark' in het geldende bestemmingsplan. Met die kennis en verwachting hebben zij destijds hun woning ook gekocht.
b.	Bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' is geen vooroverleg gevoerd met omwonenden en andere betrokkenen. Dit is in strijd met de bestuurlijke agenda 2010-2014 waarin is neergelegd dat inwoners betrokken worden bij de ontwikkeling van nieuwe plannen waarbij woon- en/of leefomstandigheden van inwoners in het geding zijn.
c.	Insprekers zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen dat volgens de geldende norm benodigd is voor deze nieuwe ontwikkeling niet gerealiseerd worden. De zes extra te realiseren parkeerplaatsen aan de Nes zouden niet mee mogen tellen, omdat die toegerekend zouden moeten worden aan woningen buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'.
d.	De voorgestane invulling leidt tot aantasting van het gebied. De woningen aan de zuidzijde (Nes) komen direct aan het trottoir te staan en worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is altijd ruimte voor groen, openbaar of privé. In dit verband wijzen insprekers erop dat zij verplicht waren een beukenhaag in de voortuin in stand te houden. Met realisatie van de bebouwing die het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, verdwijnt het groene karakter en maakt plaats voor een wand van bakstenen en veel blik.
e.	Insprekers wensen inzicht in de te handhaven groenvoorzieningen en willen in het bestemmingsplan verankerd zien welke bomen en groenvoorzieningen behouden blijven.
f.	In het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' staat een aantal sociale koopwoningen gepland. Die sluiten niet aan bij de omliggende woningen die zich in het hogere segment van de (koop)woningmarkt bevinden. Het realiseren van 30% sociale woningen gebeurt op basis van het (gemeentelijk) woningbouwbeleid. Voor kleinere inbreidingslocaties, zoals deze, zou die eis niet moeten gelden. Verzocht wordt deze sociale woningen niet in dit plan te realiseren, maar te compenseren in een van de andere, meer woningen omvattende woningbouwprojecten binnen de gemeente.
g.	In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan zijn enkele paragrafen ('Natuurwaarden' en 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid') niet ingevuld. Het is niet mogelijk op deze punten een inspraakreactie te geven en daarom zou het aangevulde voorontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.

### Reactie gemeente

a.	Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan "Tolhek" en heeft daarbinnen de bestemming "Uit te werken woondoeleinden". Daarnaast valt het perceel binnen het op de bestemmingsplankaart door middel van de 'zone wijkpark' aangegeven gebied en binnen het deelplan Parkkamers. De ontwikkelaar heeft een invulling voor het plangebied gemaakt welke past in het vigerende bestemmingsplan 'Tolhek' waarbinnen het gebied de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' heeft. Dit vigerende bestemmingsplan "Tolhek" stamt uit 1998 en hierdoor is deze ontwikkeling naar onze mening voor alle eigenaren van binnen de invloedssfeer van het plangebied gelegen objecten, op het moment van aankoop van die objecten voorzienbaar.
b.	Als vertrekpunt van de procedure geldt bij ruimtelijke plannen het verlenen van inspraak. Dit moet worden gezien als het vooroverleg, omdat juist in de inspraakfase in het plan nog aanpassingen kunnen worden doorgevoerd. Hoewel inspraak op grond van de wet – in tegenstelling tot enige jaren geleden – niet verplicht is, ziet het gemeentebestuur van Pijnacker-Nootdorp er de meerwaarde van in, omdat in een vroegtijdig stadium wensen en bezwaren duidelijk worden en feitelijke onjuistheden kunnen worden gecorrigeerd. Aldus

	wordt naar onze mening wel degelijk voldaan aan hetgeen in de bestuurlijke agenda 2010-2014 wordt bedoeld.
c.	<p>Wij zijn van mening dat ten behoeve van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk moet maken voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet hieraan. De extra parkeerplaatsen die worden aangelegd aan de Nes zorgen er mede voor dat er ruim voldaan wordt aan de norm. Ze worden speciaal aangelegd voor deze nieuwe ontwikkeling en sluiten aan, aan de locatie daardoor tellen deze parkeerplaatsen wel degelijk mee om aan de parkeernorm te voldoen.</p> <p>Om te voorkomen dat toekomstige eigenaren-bewoners daaraan toegerekende parkeergelegenheid op eigen terrein zullen benutten voor andere doeleinden, zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen en zullen aanvullend privaatrechtelijke bepalingen door de projectontwikkelaar worden opgenomen in de overeenkomsten met de kopers van de woningen.</p>
d.	<p>Wij achten de invulling passend in de omgeving. Wij zijn het met insprekers eens dat groen een beeldbepalende waarde in de wijk heeft waaraan extra aandacht besteed dient te worden. Juist daarom zal aan de toekomstige eigenaren-bewoners de verplichting worden opgelegd een haag in stand te houden. Bovendien zullen de rijwoningen in het ontwerpbestemmingsplan iets naar achteren worden verschoven ten opzichte van de woningen aan de Nes, waardoor de rijwoningen een voortuin krijgen. Tevens worden er twee bomen aangeplant aan de Nes. De mening van insprekers dat er een wand ontstaat van steen en blik onderschrijven wij niet. Het betreft drie woonblokken, elk bestaande uit vier woningen met een vrije ruimte van drie meter tussen de woonblokken.</p>
e.	<p>Er is geïnventariseerd welke bomen in het plangebied aanwezig zijn en wat de kwaliteit van die bomen is. Uit de inventarisatie blijkt dat de bomen als 'slecht' of 'matig' gekwalificeerd moeten worden, niet verplaatsbaar zijn en derhalve helaas niet gehandhaafd kunnen worden. Om toch te voorzien in voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen is een compensatieplan opgesteld. Daarin is opgenomen dat ter plaatse van de terp 1 x rode kastanje (maat 30-35), 1 x Linde (maat 30-35) 2 x sierkersen aan de Nes (maat 20-25) en 7x Meidoorn aan de Kreek worden geplant. Dit behoeft geen verankering in het bestemmingsplan. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij.</p>
f.	<p>Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is erop gericht in nieuwbouwsituaties ook woningen te realiseren in de sociale sector. Daarbij wordt een percentage van 30 gehanteerd. Iedere (grotere) ontwikkeling dient hieraan te voldoen.</p>
g.	<p>De bemerking van insprekers is juist. Het is niet ongebruikelijk dat bepaalde paragrafen in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet ingevuld zijn. Dat gebeurt in de fase van het ontwerpbestemmingsplan, waarin op dat moment op die punten zienswijzen naar voren gebracht kunnen worden. Dat het aspect 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' nog niet is ingevuld is logisch, omdat in deze paragraaf o.a. de uitkomsten van de inspraak opgetekend worden.</p>

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'. Voor eisen aan de parkeervoorziening wordt artikel 7- Wonen aangevuld en worden de rijwoningen iets naar achteren geplaatst, waardoor deze een voortuin krijgen (zie bijlage 4: tekening nieuwe situering van de rijwoningen) en in de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' worden de uitkomsten van de inspraak opgetekend.

5		
	Ontvangen op:	30 september 2012
	Ontvangen van:	H. van Unen Nes 22 2642 LA Pijnacker

### Ingediende inspraakreactie

a.	Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' wijkt sterk af van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende plan wordt sterk gehecht aan het behoud van het landschappelijk karakter. Daarmee is in het voorliggende plan onvoldoende rekening gehouden.
b.	In het vigerende bestemmingsplan staat een waterkering aangegeven. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' wordt daarvan afgeweken.
c.	De voorgestane invulling leidt tot aantasting van het gebied. De woningen aan de zuidzijde (Nes) komen direct aan het trottoir te staan en worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is altijd ruimte voor groen, openbaar of privé. Met realisatie van de bebouwing die het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, verdwijnt het groene karakter en maakt plaats voor een wand van bakstenen en parkeerhavens vol met auto's.
d.	Inspreker is van mening dat het aantal parkeerplaatsen dat volgens de geldende norm benodigd is voor deze nieuwe ontwikkeling niet gerealiseerd worden. De zes extra te realiseren parkeerplaatsen aan de Nes zouden niet mee mogen tellen, omdat die toegerekend zouden moeten worden aan woningen buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'.
e.	In het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' staat een aantal sociale koopwoningen gepland. Die sluiten niet aan bij de omliggende woningen die zich in het hogere segment van de (koop)woningmarkt bevinden.

### Reactie gemeente

a.	De ontwikkelaar heeft een invulling voor het plangebied gemaakt welke past in het vigerende bestemmingsplan 'Tolhek' waarbinnen het gebied de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' heeft. Omwonende belanghebbenden kunnen meedenken over de invulling van dit gebied tijdens de procedure van het bestemmingsplan.
b.	Een terechte opmerking. Naar aanleiding van het vooroverleg met het Hoogheemraadschap Delfland is de waterparagraaf aangevuld en wordt ook een Waterstaat-Waterkering met een 6/10 en 25m zone opgenomen.
c.	Wij achten de invulling passend in de omgeving. Wij zijn het met inspreker eens dat groen een beeldbepalende waarde in de wijk heeft waaraan extra aandacht besteed dient te worden. Juist daarom zal aan de toekomstige eigenaren-bewoners de verplichting worden opgelegd een haag in stand te houden. Bovendien zullen de rijwoningen in het ontwerpbestemmingsplan iets naar achteren worden verschoven ten opzichte van de woningen aan de Nes, waardoor de rijwoningen een voortuin krijgen. De mening van inspreker dat er een wand ontstaat van steen en blik onderschrijven wij niet. Het betreft drie woonblokken, elk bestaande uit vier woningen met een vrije ruimte van drie meter tussen de woonblokken.
d.	Wij zijn van mening dat ten behoeve van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk moet maken voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De extra parkeerplaatsen die worden aangelegd aan de Nes zorgen er mede voor dat er ruim voldaan wordt aan de norm. Ze worden speciaal aangelegd voor deze nieuwe ontwikkeling en sluiten aan, aan de locatie daardoor tellen deze parkeerplaatsen wel degelijk mee om aan de parkeernorm te voldoen. Om te voorkomen dat toekomstige eigenaren-bewoners daaraan toegerekende parkeergelegenheid op eigen terrein zullen benutten voor andere doeleinden, zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen en zullen aanvullend privaatrechtelijke bepalingen door de projectontwikkelaar worden opgenomen in de overeenkomsten met de kopers van de woningen.
e.	Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is erop gericht ook woningen te realiseren in de sociale sector. Daarbij wordt een percentage van 30 gehanteerd. Iedere (grotere) ontwikkeling dient hieraan te voldoen. Wij delen de mening dat de opgenomen sociale woningen niet aansluiten op de omliggende woningen niet. Ons inziens is

er sprake van een evenwichtige en architectonische verantwoorde planontwikkeling, die past binnen het aan aangrenzend gebied.
---

### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'. In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland is de waterparagraaf aangevuld en wordt ook een Waterstaat-Waterkering met een 6/10 en 25m zone opgenomen, worden de rijwoningen iets naar achteren geplaatst, waardoor deze een voortuin krijgen(zie bijlage 4: tekening nieuwe situering van de rijwoningen) en worden voor de eisen aan de parkeervoorziening artikel 7- Wonen aangevuld.

6		
	Ontvangen op:	2 oktober 2012
	Ontvangen van:	A.C. Lindenburg Nes 24 2642 LA Pijnacker

### Ingediende inspraakreactie

a.	Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' wijkt sterk af van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende plan wordt sterk gehecht aan het behoud van het landschappelijk karakter. Daarmee is in het voorliggende plan onvoldoende rekening gehouden.
b.	Waaruit blijkt dat de Van Vliet-locatie ontwikkeld moet worden? Inspreker pleit voor een invulling met groen, waaraan omwonenden veel plezier beleven en veel waarde hechten.
c.	Met de realisatie van het bestemmingsplan verdwijnt er veel flora en fauna.
d.	Gelet op de geomorfologie zou de bestaande boerderij van Van Vliet moeten worden gerestaureerd (zoals ook met De Soete Suikerbol is gebeurd) en de landschappelijke structuur zoveel mogelijk behouden moeten blijven.
e.	Door de gebrekkige landschappelijke inpassing ontbreekt het onderdeel 'groen' volkomen.
f.	De voorgestane invulling leidt tot aantasting van het gebied. De woningen aan de zuidzijde (Nes) komen direct aan het trottoir te staan en worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is altijd ruimte voor groen, openbaar of privé. Met realisatie van de bebouwing die het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, verdwijnt het groene karakter en maakt plaats voor een wand van bakstenen en parkeerhavens vol met auto's.
g.	In het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' staat een aantal sociale koopwoningen gepland. Die sluiten niet aan bij de omliggende woningen die zich in het hogere segment van de (koop)woningmarkt bevinden. Inspreker pleit ervoor te kiezen voor een invulling met uitsluitend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen.
h.	Inspreker heeft bezwaren tegen de ontsluiting van de rij van twaalf woningen op de Nes en pleit ervoor deze woningen te ontsluiten op het Hof van Tolhek zelf.
i.	Inspreker wenst inzicht in de te handhaven groenvoorzieningen en wil in het bestemmingsplan verankerd zien welke bomen en groenvoorzieningen behouden blijven.
j.	Als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan 'Hof van Tolhek' vreest inspreker verlies van lichtinval en woongenot, hetgeen tot een aanzienlijke waardevermindering van de woning van inspreker zal leiden.
k.	Inspreker is van mening dat het aantal parkeerplaatsen dat volgens de geldende norm benodigd is voor deze nieuwe ontwikkeling niet gerealiseerd worden. De zes extra te realiseren parkeerplaatsen aan de Nes zouden niet mee mogen tellen, omdat die toegerekend zouden moeten worden aan woningen buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'.

### Reactie gemeente

a.	Wij zijn van mening dat de voorgestane invulling aansluit bij de ruimtelijke structuur van de omgeving en dus ook bij het landschappelijk karakter daarvan. De verkaveling, de maximale hoogte van de bebouwing, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte voegen zich naar onze mening genoegzaam in de omgeving.
b.	In overleg met de eigenaar en een projectontwikkelaar is bezien of en onder welke voorwaarden deze locatie ontwikkeld kan worden. Dat inspreker van het thans aanwezige groen geniet, spreken wij niet tegen. Wel denken wij dat met de toekomstige invulling genoegzaam aansluiting is gevonden bij het karakter van het gebied.
c.	In het bestemmingsplan zal aangetoond worden dat het aspect flora en fauna de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.
d.	De door inspreker aangedragen keuze is niet gemaakt. Zoals hierboven reeds is betoogd, zijn wij van mening dat van een verantwoorde landschappelijke inpassing sprake is.
e.	In het bestemmingsplan is naar onze mening voldoende aandacht besteed aan het aspect 'groen'.
f.	Wij achten de invulling passend in de omgeving. Wij zijn het met inspreker eens dat groen een beeldbepalende waarde in de wijk heeft waaraan extra aandacht besteed dient te worden. Juist daarom zal aan de toekomstige eigenaren-bewoners de verplichting worden opgelegd

	<p>een haag in stand te houden. Bovendien zullen de rijwoningen in het ontwerpbestemmingsplan iets naar achteren worden verschoven ten opzichte van de woningen aan de Nes, waardoor de rijwoningen een voortuin krijgen. De mening van inspreker dat er een wand ontstaat van steen en blik onderschrijven wij niet. Het betreft drie woonblokken, elk bestaande uit vier woningen met een vrije ruimte van drie meter tussen de woonblokken.</p>
g.	<p>Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is erop gericht ook woningen te realiseren in de sociale sector. Daarbij wordt een percentage van 30 gehanteerd. Iedere (grotere) ontwikkeling dient hieraan te voldoen.</p>
h.	<p>De reden dat gekozen is voor een ontsluiting vanaf de Nes, is dat een ontsluiting via de terp niet tot de mogelijkheden behoort.</p>
i.	<p>Er is geïnventariseerd welke bomen in het plangebied aanwezig zijn en wat de kwaliteit van die bomen is. Uit de inventarisatie blijkt dat de bomen als 'slecht' of 'matig' gekwalificeerd moeten worden, niet verplaatsbaar zijn en derhalve helaas niet gehandhaafd kunnen worden. Om toch te voorzien in voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen is een compensatieplan opgesteld. Daarin is opgenomen dat ter plaatse van de terp 1 x rode kastanje (maat 30-35), 1 x Linde (maat 30-35) 2 x sierkersen aan de Nes (maat 20-25) en 7x Meidoorn aan de Kreek worden geplant. Dit behoeft geen verankering in het bestemmingsplan. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij.</p>
j.	<p>Wij delen deze mening niet. Er is hier ons inziens geen sprake van een zodanige verdichting van het gebied, dat voor aangrenzende woningen hinder, als gevolg van genoemde factoren, zal ontstaan. Indien inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.</p>
k.	<p>Wij zijn van mening dat ten behoeve van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk moet maken voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De extra parkeerplaatsen die worden aangelegd aan de Nes zorgen er mede voor dat er ruim voldaan wordt aan de norm. Ze worden speciaal aangelegd voor deze nieuwe ontwikkeling en sluiten aan, aan de locatie daardoor tellen deze parkeerplaatsen wel degelijk mee om aan de parkeernorm te voldoen. Om te voorkomen dat toekomstige eigenaren-bewoners daaraan toegerekende parkeergelegenheid op eigen terrein zullen benutten voor andere doeleinden, zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen en zullen aanvullend privaatrechtelijke bepalingen door de projectontwikkelaar worden opgenomen in de overeenkomsten met de kopers van de woningen.</p>

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'. De rijwoningen worden iets naar achteren geplaatst, waardoor deze een voortuin krijgen (zie bijlage 4: tekening nieuwe situering van de rijwoningen), de paragraaf Flora en fauna wordt aangepast aan de uitkomsten van de scan flora en faunawet en voor de eisen aan de parkeervoorziening wordt artikel 7-Wonen aangevuld.

7		
	Ontvangen op:	2 oktober 2012
	Ontvangen van:	J. Meeuwesen Nes 74 2642 LA Pijnacker

### Ingediende inspraakreactie

a.	Inspreker woont op de derde verdieping van het appartementencomplex aan de Nes. Hij heeft vernomen dat het peil van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen die in het plangebied gerealiseerd moeten worden tot anderhalve meter hoger komt te liggen dan de andere woningen in de omgeving. Daardoor vreest hij vanaf zijn balkon tegen daken aan te kijken. Hij pleit er dan ook voor om hetzelfde peil als de woningen in de omgeving te hanteren.
b.	Voorts vraagt inspreker zich af of de bodem wel geschikt is om er woningen op te realiseren. In het verleden is er gesproken over eventuele verontreiniging met asbest en uit eigen waarneming weet inspreker dat er op het terrein gesleuteld is aan auto's. Hij pleit voor een gedegen bodemonderzoek naar verontreiniging van het gebied.
c.	Inspreker wenst inzicht in de te handhaven groenvoorzieningen en wil in het bestemmingsplan verankerd zien welke bomen en groenvoorzieningen behouden blijven.
d.	Gelet op de huidige economische situatie en de situatie op de woningmarkt vraagt inspreker zich af of het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is.

### Reactie gemeente

a.	Tijdens de ontwikkeling van het project is door de architect gekeken naar de karakteristieke kenmerken van de locatie met betrekking tot de terp en het daarmee samenhangende hoogteverloop in het terrein. Vanwege de aanwezigheid van een dijklichaam (de Strikkade) en een terplijchaam is er in het terrein een hoogteverschil aanwezig van ongeveer 2m1 ten opzicht van het noordelijk (zijde wijkpark) en zuidelijk deel (de Nes) van de locatie. In de uitwerking van het plan moet hiermee rekening worden gehouden, aangezien het Hoogheemraadschap eisen stelt aan het bouwen op/aan een dijklichaam, verlagen van het terrein is hierdoor dan ook geen optie. Bovendien is in het ontwerp de aanwezige terp betrokken waarbij het hoogteverschil geleidelijk aan wordt afgevlakt van noord naar zuid.
b.	Iedere locatie waar een ontwikkeling plaats vind moet worden voldoen aan wettelijke eisen aan de uitvoerbaarheidsaspecten zoals archeologie, geluid, lucht, externe veiligheid, maar natuurlijk ook de bodem kwaliteit. Er is door VanderHelm Milieubeheer B.V. te Berkel en Rodenrijs een verkennend milieukundig (water)bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Aanleiding tot dit onderzoek was het verouderen van de reeds bekende bodemonderzoeksgegevens. De doelstelling van het onderzoek was het, middels een steekproef, actualiseren van de algemene bodemkwaliteit. Tijdens het onderzoek is plaatselijk verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetroffen. de conclusie uit het rapport is dat de verontreinigingen nader dienen te worden onderzocht. Op basis van de resultaten tot nu toe wordt verder onderzoek gedaan. Daarna zal een eventueel plan gemaakt worden om de bodem op te schonen. Voordat de locatie ontwikkeld kan worden zal in het kader van omgevingsvergunning getoetst worden of dit bodemonderzoek is verricht en of de bodem is geschoond.
c.	Er is geïnventariseerd welke bomen in het plangebied aanwezig zijn en wat de kwaliteit van die bomen is. Uit de inventarisatie blijkt dat de bomen als 'slecht' of 'matig' gekwalificeerd moeten worden, niet verplaatsbaar zijn en derhalve helaas niet gehandhaafd kunnen worden. Om toch te voorzien in voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen is een compensatieplan opgesteld. Daarin is opgenomen dat ter plaatse van de terp 1 x rode kastanje (maat 30-35), 1 x Linde (maat 30-35) 2 x sierkersen aan de Nes (maat 20-25) en 7x Meidoorn aan de Kreek worden geplant. Dit behoeft geen verankering in het bestemmingsplan. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij.
d.	Het is juist dat de situatie op de woningmarkt momenteel minder rooskleurig is dan vijf tot tien jaar geleden het geval was. Het gaat hier inderdaad om een gemeentelijk risico. Dit risico heeft de gemeente, zoals gebruikelijk bij dit soort ontwikkelingen, afgedekt met een overeenkomst met de projectontwikkelaar. Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar hebben voldoende vertrouwen in deze ontwikkeling.

**Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'.



8		
	Ontvangen op:	2 oktober 2012
	Ontvangen van:	R.H.A. Mullenders en R.C.E. Leijgraaf Nes 25 2642 LA Pijnacker

### Ingediende inspraakreactie

a.	Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' wijkt sterk af van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende plan wordt sterk gehecht aan het behoud van het landschappelijk karakter. Daarmee is in het voorliggende plan onvoldoende rekening gehouden.
b.	Waaruit blijkt dat de Van Vliet-locatie ontwikkeld moet worden? Insprekers pleiten voor een invulling met groen, waaraan omwonenden veel plezier beleven en veel waarde hechten.
c.	Met de realisatie van het bestemmingsplan verdwijnt er veel flora en fauna.
d.	Gelet op de geomorfologie zou de bestaande boerderij van Van Vliet moeten worden gerestaureerd (zoals ook met De Soete Suikerbol is gebeurd) en de landschappelijke structuur zoveel mogelijk behouden moeten blijven.
e.	Door de gebrekkige landschappelijke inpassing ontbreekt het onderdeel 'groen' volkomen.
f.	De voorgestane invulling leidt tot aantasting van het gebied. De woningen aan de zuidzijde (Nes) komen direct aan het trottoir te staan en worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is altijd ruimte voor groen, openbaar of privé. Met realisatie van de bebouwing die het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, verdwijnt het groene karakter en maakt plaats voor een wand van bakstenen en parkeerhavens vol met auto's.
g.	In het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' staat een aantal sociale koopwoningen gepland. Die sluiten niet aan bij de omliggende woningen die zich in het hogere segment van de (koop)woningmarkt bevinden. Insprekers pleiten ervoor te kiezen voor een invulling met uitsluitend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen.
h.	Insprekers hebben bezwaren tegen de ontsluiting van de rij van twaalf woningen op de Nes en pleiten ervoor deze woningen te ontsluiten op het Hof van Tolhek zelf.
i.	Insprekers wensen inzicht in de te handhaven groenvoorzieningen en wil in het bestemmingsplan verankerd zien welke bomen en groenvoorzieningen behouden blijven.
j.	Als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan 'Hof van Tolhek' vrezen insprekers verlies van lichtinval en woongenot, hetgeen tot een aanzienlijke waardevermindering van de woning van insprekers zal leiden.
k.	Insprekers zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen dat volgens de geldende norm benodigd is voor deze nieuwe ontwikkeling niet gerealiseerd worden. De zes extra te realiseren parkeerplaatsen aan de Nes zouden niet mee mogen tellen, omdat die toegerekend zouden moeten worden aan woningen buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'.
l.	In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan zijn enkele paragrafen ('Natuurwaarden' en 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid') niet ingevuld. Het is niet mogelijk op deze punten een inspraakreactie te geven en daarom zou het aangevulde voorontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.
m.	Insprekers betreuren het dat omwonende belanghebbenden niet hebben mogen meedenken over de invulling van dit gebied. Ook vinden zij het jammer dat de projectontwikkelaar dit niet als eis meegekregen heeft van de gemeente.

### Reactie gemeente

a.	Wij zijn van mening dat de voorgestane invulling aansluit bij de ruimtelijke structuur van de omgeving en dus ook bij het landschappelijk karakter daarvan. De verkaveling, de maximale hoogte van de bebouwing, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte voegen zich naar onze mening genoegzaam in de omgeving.
b.	In overleg met de eigenaar en een projectontwikkelaar is bezien of en onder welke voorwaarden deze locatie ontwikkeld kan worden. Dat insprekers van het thans aanwezige groen genieten, spreken wij niet tegen. Wel denken wij dat met de toekomstige invulling genoegzaam aansluiting is gevonden bij het karakter van het gebied.
c.	In het bestemmingsplan zal aangetoond worden dat het aspect flora en fauna de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

d.	De door insprekers aangedragen keuze is niet gemaakt. Zoals hierboven reeds is betoogd, zijn wij van mening dat van een verantwoorde landschappelijke inpassing sprake is.
e.	In het bestemmingsplan is naar onze mening voldoende aandacht besteed aan het aspect 'groen'.
f.	Wij achten de invulling passend in de omgeving. Wij zijn het met insprekers eens dat groen een beeldbepalende waarde in de wijk heeft waaraan extra aandacht besteed dient te worden. Juist daarom zal aan de toekomstige eigenaren-bewoners de verplichting worden opgelegd een haag in stand te houden. Bovendien zullen de rijwoningen in het ontwerpbestemmingsplan iets naar achteren worden verschoven ten opzichte van de woningen aan de Nes, waardoor de rijwoningen een voortuin krijgen. De mening van insprekers dat er een wand ontstaat van steen en blik onderschrijven wij niet. Het betreft drie woonblokken, elk bestaande uit vier woningen met een vrije ruimte van drie meter tussen de woonblokken.
g.	Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is erop gericht ook woningen te realiseren in de sociale sector. Daarbij wordt een percentage van 30 gehanteerd. Iedere (grotere) ontwikkeling dient hieraan te voldoen.
h.	De reden dat gekozen is voor een ontsluiting vanaf de Nes, is dat een ontsluiting via de terp niet tot de mogelijkheden behoort.
i.	Er is geïnventariseerd welke bomen in het plangebied aanwezig zijn en wat de kwaliteit van die bomen is. Uit de inventarisatie blijkt dat de bomen als 'slecht' of 'matig' gekwalificeerd moeten worden, niet verplaatsbaar zijn en derhalve helaas niet gehandhaafd kunnen worden. Om toch te voorzien in voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen is een compensatieplan opgesteld. Daarin is opgenomen dat ter plaatse van de terp 1 x rode kastanje (maat 30-35), 1 x Linde (maat 30-35) 2 x sierkersen aan de Nes (maat 20-25) en 7x Meidoorn aan de Kreek worden geplant. Dit behoeft geen verankering in het bestemmingsplan. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij.
j.	Wij delen deze mening niet. Er is hier ons inziens geen sprake van een zodanige verdichting van het gebied, dat voor aangrenzende woningen hinder, als gevolg van genoemde factoren, zal ontstaan. Indien inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
k.	Wij zijn van mening dat ten behoeve van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk moet maken voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet hieraan. De extra parkeerplaatsen die worden aangelegd aan de Nes zorgen er mede voor dat er ruim voldaan wordt aan de norm. Ze worden speciaal aangelegd voor deze nieuwe ontwikkeling en sluiten aan, aan de locatie daardoor tellen deze parkeerplaatsen wel degelijk mee om aan de parkeernorm te voldoen. Om te voorkomen dat toekomstige eigenaren-bewoners daaraan toegerekende parkeergelegenheid op eigen terrein zullen benutten voor andere doeleinden, zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen en zullen aanvullend privaatrechtelijke bepalingen door de projectontwikkelaar worden opgenomen in de overeenkomsten met de kopers van de woningen.
l.	De bemerking van insprekers is juist. Het is niet ongebruikelijk dat bepaalde paragrafen in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet ingevuld zijn. Dat gebeurt in de fase van het ontwerpbestemmingsplan, waarin op dat moment op die punten zienswijzen naar voren gebracht kunnen worden. Dat het aspect 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' nog niet is ingevuld is overigens volstrekt logisch, omdat in deze paragraaf o.a. de uitkomsten van de inspraak opgetekend worden.
m.	De ontwikkelaar heeft een invulling voor het plangebied gemaakt welke past in het vigerende bestemmingsplan 'Tolhek' waarbinnen het gebied de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' heeft. Omwonenden en belanghebbenden kunnen meedenken over de invulling van dit gebied tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'. Er wordt voor de eisen aan de parkeervoorziening artikel 7- Wonen aangevuld, de paragraaf Flora en fauna wordt aangepast aan de uitkomsten van de scan flora en faunawet, de rijwoningen worden iets

naar achteren geplaatst, waardoor deze een voortuin krijgen (zie bijlage 4: tekening nieuwe situering van de rijwoningen), en in de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' worden de uitkomsten van de inspraak opgetekend.

9		
	Ontvangen op:	2 oktober 2012
	Ontvangen van:	J. Haars en M. v.d. Laan-Haars Rietsingel 1 2642 LG Pijnacker

### Ingediende inspraakreactie

a.	Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' wijkt sterk af van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende plan wordt sterk gehecht aan het behoud van het landschappelijk karakter. Daarmee is in het voorliggende plan onvoldoende rekening gehouden.
b.	Waaruit blijkt dat de Van Vliet-locatie ontwikkeld moet worden? Insprekers pleiten voor een invulling met groen, waaraan omwonenden veel plezier beleven en veel waarde hechten.
c.	Met de realisatie van het bestemmingsplan verdwijnt er veel flora en fauna.
d.	Gelet op de geomorfologie zou de bestaande boerderij van Van Vliet moeten worden gerestaureerd (zoals ook met De Soete Suikerbol is gebeurd) en de landschappelijke structuur zoveel mogelijk behouden moeten blijven.
e.	Door de gebrekkige landschappelijke inpassing ontbreekt het onderdeel 'groen' volkomen.
f.	De voorgestane invulling leidt tot aantasting van het gebied. De woningen aan de zuidzijde (Nes) komen direct aan het trottoir te staan en worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is altijd ruimte voor groen, openbaar of privé. Met realisatie van de bebouwing die het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, verdwijnt het groene karakter en maakt plaats voor een wand van bakstenen en parkeerhavens vol met auto's.
g.	In het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' staat een aantal sociale koopwoningen gepland. Die sluiten niet aan bij de omliggende woningen die zich in het hogere segment van de (koop)woningmarkt bevinden. Insprekers pleiten ervoor te kiezen voor een invulling met uitsluitend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen.
h.	Insprekers hebben bezwaren tegen de ontsluiting van de rij van twaalf woningen op de Nes en pleiten ervoor deze woningen te ontsluiten op het Hof van Tolhek zelf.
i.	Insprekers wensen inzicht in de te handhaven groenvoorzieningen en wil in het bestemmingsplan verankerd zien welke bomen en groenvoorzieningen behouden blijven.
j.	Als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan 'Hof van Tolhek' vrezen insprekers verlies van lichtinval en woongenot, hetgeen tot een aanzienlijke waardevermindering van de woning van insprekers zal leiden.
k.	Insprekers zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen dat volgens de geldende norm benodigd is voor deze nieuwe ontwikkeling niet gerealiseerd worden. De zes extra te realiseren parkeerplaatsen aan de Nes zouden niet mee mogen tellen, omdat die toegerekend zouden moeten worden aan woningen buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'.

### Reactie gemeente

a.	Wij zijn van mening dat de voorgestane invulling aansluit bij de ruimtelijke structuur van de omgeving en dus ook bij het landschappelijk karakter daarvan. De verkaveling, de maximale hoogte van de bebouwing, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte voegen zich naar onze mening genoegzaam in de omgeving.
b.	In overleg met de eigenaar en een projectontwikkelaar is bezien of en onder welke voorwaarden deze locatie ontwikkeld kan worden. Dat insprekers van het thans aanwezige groen genieten, spreken wij niet tegen. Wel denken wij dat met de toekomstige invulling genoegzaam aansluiting is gevonden bij het karakter van het gebied.
c.	In het bestemmingsplan zal aangetoond worden dat het aspect flora en fauna de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.
d.	De door insprekers aangedragen keuze is niet gemaakt. Zoals hierboven reeds is betoogd, zijn wij van mening dat van een verantwoorde landschappelijke inpassing sprake is.
e.	In het bestemmingsplan is naar onze mening voldoende aandacht besteed aan het aspect 'groen'.
f.	Wij achten de invulling passend in de omgeving. Wij zijn het met insprekers eens dat groen een beeldbepalende waarde in de wijk heeft waaraan extra aandacht besteed dient te worden. Juist daarom zal aan de toekomstige eigenaren-bewoners de verplichting worden

	opgelegd een haag in stand te houden. Bovendien zullen de rijwoningen in het ontwerpbestemmingsplan iets naar achteren worden verschoven ten opzichte van de woningen aan de Nes, waardoor de rijwoningen een voortuin krijgen. De mening van insprekers dat er een wand ontstaat van steen en blik onderschrijven wij niet. Het betreft drie woonblokken, elk bestaande uit vier woningen met een vrije ruimte van drie meter tussen de woonblokken.
g.	Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is erop gericht ook woningen te realiseren in de sociale sector. Daarbij wordt een percentage van 30 gehanteerd. Iedere (grotere) ontwikkeling dient hieraan te voldoen.
h.	De reden dat gekozen is voor een ontsluiting vanaf de Nes, is dat een ontsluiting via de terp niet tot de mogelijkheden behoort.
i.	Er is geïnventariseerd welke bomen in het plangebied aanwezig zijn en wat de kwaliteit van die bomen is. Uit de inventarisatie blijkt dat de bomen als 'slecht' of 'matig' gekwalificeerd moeten worden, niet verplaatsbaar zijn en derhalve helaas niet gehandhaafd kunnen worden. Om toch te voorzien in voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen is een compensatieplan opgesteld. Daarin is opgenomen dat ter plaatse van de terp 1 x rode kastanje (maat 30-35), 1 x Linde (maat 30-35) 2 x sierkersen aan de Nes (maat 20-25) en 7x Meidoorn aan de Kreek worden geplant. Dit behoeft geen verankering in het bestemmingsplan. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij.
j.	Wij delen deze mening niet. Er is hier ons inziens geen sprake van een zodanige verdichting van het gebied, dat voor aangrenzende woningen hinder, als gevolg van genoemde factoren, zal ontstaan. Indien inspreker van mening is als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente.
k.	Wij zijn van mening dat ten behoeve van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk moet maken voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet hieraan. De extra parkeerplaatsen die worden aangelegd aan de Nes zorgen er mede voor dat er ruim voldaan wordt aan de norm. Ze worden speciaal aangelegd voor deze nieuwe ontwikkeling en sluiten aan, aan de locatie daardoor tellen deze parkeerplaatsen wel degelijk mee om aan de parkeernorm te voldoen. Om te voorkomen dat toekomstige eigenaren-bewoners daaraan toegerekende parkeergelegenheid op eigen terrein zullen benutten voor andere doeleinden, zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen en zullen aanvullend privaatrechtelijke bepalingen door de projectontwikkelaar worden opgenomen in de overeenkomsten met de kopers van de woningen.

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek'. De paragraaf Flora en fauna wordt aangepast aan de uitkomsten van de scan flora en faunawet, de rijwoningen worden iets naar achteren geplaatst, waardoor deze een voortuin krijgen (zie bijlage 4: tekening nieuwe situering van de rijwoningen) en wordt er voor de eisen aan de parkeervoorziening artikel 7- Wonen aangevuld.

### **3. Vooroverlegreacties bestemmingsplan**

10		
	Ontvangen op:	31 juli 2012
	Ontvangen van:	H.G. Merkus namens het Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp

#### Ingediende reactie

a.	Betrokkenen missen een ecologische paragraaf in het stuk. Naar de mening van betrokkenen dient dit een vast onderdeel van bestemmingsplannen te zijn. Daarnaast bieden betrokkenen aan advies te willen geven in de vorm van enkele trefwoorden.
b.	Betrokkenen geven aan dat onder (ad 4.7) Natuurwaarden slechts staat aangegeven dat nog nader worden ingevuld. Betrokkene geven aan dit niet erg concreet te vinden. Daarnaast kan volgens betrokkenen door de gehanteerde definitie van 'groen' er binnen deze bestemming ook parkeerplaatsen komen. Betrokkenen pleiten zowel voor duidelijkheid als voor goede aandacht voor echt groen.
c.	Naar de mening van betrokkenen zou de gemeente in elk nieuw plan aanwijzingen voor duurzaam bouwen opnemen. Betrokkenen betreuren het dat deze in dit plan ontbreken en beveelt aan ze alsnog op te nemen.
d.	Betrokkenen geven aan de gemeente eraan te herinneren dat hij eerder commentaar geleverd heeft op de algemene regels, met name op de te vage definitie van groen. Tevens geven betrokkenen aan tot op heden daarop geen reactie te hebben ontvangen van de gemeente.

#### Reactie gemeente

a.	Ook de gemeente is van mening dat ecologie een vast onderdeel van een bestemmingsplan is. In de toelichting onder 4.7 Natuurwaarden is aangegeven dat dit nog zal worden ingevuld. In de fase na het voorontwerp worden diverse onderzoeken verricht en aan het bestemmingsplan toegevoegd. De gemeente waardeert ten eerste het aanbod van betrokkene, maar heeft eigen standaarden ontwikkeld voor alle plannen binnen de gemeente. Aan de regels van het bestemmingsplan zal het artikel ecologie worden toegevoegd.
b.	Ook de gemeente hecht veel waarde aan de realisatie van groen. De gemeente hanteert de landelijke bestemmingssystematiek om in een bestemmingsplan uitsluitend structureel groen te bestemmen als groen. Voor overige bermen en groen is er voor gekozen deze op te nemen binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.
c.	In de toelichting wordt onder 3.3.2 Beleidsplan duurzaam Pijnacker- Nootdorp de ambitie en de speerpunten van de gemeente beschreven. In een bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar niet in details geregeld. Details, ook over duurzaam bouwen, zullen privaatrechtelijk met ontwikkelaars worden vastgelegd.
d.	De gemeente gaat er vanuit dat betrokkenen doelen op hun reactie op de 'Standaardregels Stedelijk gebied Pijnacker-Nootdorp 2012'. Betrokkenen hebben gelijk dat zij op het moment van de inspraakreactie van 31 juli 2012, hierop nog geen reactie hadden ontvangen. Deze reactie is volgens de toen lopende procedure beantwoord en toegezonden aan betrokkenen via een brief van 23 augustus 2012 met daarin een reactie op de door betrokkenen ingediende zienswijze. Daarnaast is bij brief van 18 oktober 2012 het raadsbesluit en de bijbehorende staat van wijzigingen toegezonden.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek Pijnacker. Aan de regels van het bestemmingsplan zal het artikel ecologie worden toegevoegd.

11		
	Ontvangen op:	04 september 2012
	Ontvangen van:	N. van der Helm NMP Postbus 26 2640 AA Pijnacker

### Ingediende reactie

a.	Betrokkenen waarderen de zorg die besteed wordt besteedt aan landschappelijke inpassing van de noordzijde van het plangebied, maar geeft aan dat de zuidzijde hierbij niet betrokken wordt. Hierdoor wordt, volgens betrokkenen, de landschappelijke inpassing teniet gedaan, zeker voor de beleving vanuit de wijk Rietlanden. Betrokkenen geven hun voorkeur voor een andere opzet voor de drie woonblokken aan.
b.	Volgens betrokkenen is het tegenwoordig bijna standaard in bestemmingsplannen dat de paragraaf over ecologische waarden ontbreekt.
c.	Betrokkenen geven aan dat zonder een goede paragraaf over het bestaande groen het lastig is een goed oordeel te kunnen geven over het sparen / verplaatsen van bomen.
d.	Als laatste geven betrokkenen aan dat de bestemming groen er zeer bekaaid af komt met alleen een bescheiden strookje aan de voorzijde en oostkant.

### Reactie gemeente

a.	De gemeente heeft waardering voor de manier van meedenken van betrokkenen over de invulling van het plangebied. De positie van de rijwoningen verandert echter niet. Wel is in overleg met een aantal van de omwonenden aan de Nes besloten de woningen iets naar achteren te plaatsen, waardoor deze een voortuin krijgen. Als bijlage 4 is de tekening bijgevoegd waarop de aanpassing staat aangegeven. Ook zal er bij de nieuwe rijwoningen een haag worden geplaatst welke door de eigenaren van de woningen dient te worden gehandhaafd. Tevens worden er in de Nes een tweetal bomen (sierkers) geplaatst.
b.	In de fase tussen een voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan worden diverse onderzoeken verricht, die later aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarom is in de toelichting onder 4.7 Natuurwaarden aangegeven dat dit nog zal worden ingevuld. Aangezien betrokkenen reageren op een voorontwerpbestemmingsplan kan dit een idee geven dat tegenwoordig bijna standaard in bestemmingsplannen de paragraaf over ecologische waarden ontbreekt. Tevens zal aan de regels van het bestemmingsplan het artikel ecologie worden toegevoegd.
c.	Bij de voorbereidingen op de invulling van het plangebied zijn de bestaande bomen onderzocht. Uit de inventarisatie van de bomen is gebleken dat deze allemaal als slecht of matig worden gekwalificeerd en tevens niet verplaatsbaar zijn. Inpassen in het plan blijkt dan ook niet meer mogelijk. Ter compensatie van het kappen van de bestaande bomen worden er elf bomen nieuw geplant op de locatie, het zogenaamde compensatieplan. De herplant bestaat uit ter plaatse van de terp 1 x rode kastanje (maat 30-35), 1 x Linde (maat 30-35) 2 x sierkersen aan de Nes (maat 20-25) en 7x Meidoorn aan de Kreek.
d.	De gemeente hanteert de landelijke bestemmingssystematiek om in een bestemmingsplan uitsluitend structureel groen te bestemmen als groen. Overige bermen en groen zijn mogelijk opgenomen binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Door deze bestemmingssystematiek kan bij betrokkenen ten onrechte het beeld ontstaan zijn dat er niet veel groen voorkomt binnen het plangebied Hof van Tolkehek.

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolkehek Pijnacker. Aan de regels van het bestemmingsplan zal het artikel ecologie worden toegevoegd.



12		
	Ontvangen op:	07 augustus 2012
	Ontvangen van:	J. Burmanje-Dijksma Adviescommissie Wonen Postbus 231 2640 AE Pijnacker

#### **Ingediende reactie**

a.	Betrokkene geeft aan dat zij vaststellen dat ten behoeve van de realisatie van dit project alle wettelijk vereiste onderzoeken zijn uitgevoerd en er daarbij geen belemmeringen zijn geconstateerd die de uitvoering van het project in de weg staan.
b.	Betrokkene verzoekt dringend zorg te dragen voor extra aandacht voor én zeer goede bekendheid met de situatie ter plekke bij de hulpdiensten bij de ontsluiting van de locatie op de Kreek.
c.	De betrokkene spreekt hun waardering voor de zorg en aandacht voor de archeologische aspecten en naar hun mening past de voorliggende invulling van de locatie goed in de wijk. De betrokkenen vinden dat de hoogte van de beoogde woningen overeen komt met de bestaande bouw, terwijl het water en de terp goed aansluiten op het park.

#### **Reactie gemeente**

a.	De gemeente is erkentelijk voor de waardering voor het huidige plan van betrokkenen.
b.	De ontsluiting van de 'terp' via de Kreek maakt onderdeel van het bestemmingsplan uit. Dit plan is aan alle vooroverlegpartners toegestuurd en zo ook aan de veiligheidsregio. De veiligheidsregio is hierdoor op de hoogte van de ontsluiting en stemt in met het voorliggende plan. Daarnaast zal bij de verdere uitwerking van ontsluiting bekeken worden of ter plaatse van de aansluiting voorzieningen kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van "inritblokken", om de situatie op locatie goed en overzichtelijk uit te voeren.
c.	De gemeente is blij met de waardering van betrokkenen.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek Pijnacker.

13		
	Ontvangen op:	12 juli 2012
	Ontvangen van:	M. Everts VRH Postbus 52155 2505CD Den Haag

#### **Ingediende reactie**

a.	Betrokkene geeft aan dat in het kader van fysieke en externe veiligheid is het plangebied en de directe omgeving beschouwd is op de aanwezigheid van risicobronnen. Geconstateerd is dat het plangebied niet in het invloedsgebied ligt van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Tevens geeft betrokkene in het advies aan dat er geconcludeerd is dat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet leidt tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's.
b.	Betrokkene geeft aan dat de adviezen voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten welke de brandweer in hun brief van 15 juni 2012 zijn, ook gelden voor dit bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente**

a.	De gemeente hecht grote waarde aan de adviezen van de VRH in het kader van fysieke en externe veiligheid. De paragraaf externe veiligheid is, zoals gebruikelijk, hierop aangevuld in het bestemmingsplan.
b.	Naar aanleiding van de reactie van de brandweer heeft er op 11 juli 2012 een overleg plaatsgevonden met de brandweer over dit plan. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat het uitgewerkte DO voldoet aan hetgeen de brandweer adviseert.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek Pijnacker. De paragraaf externe veiligheid is aangevuld met de adviezen van de VRH.

14		
	Ontvangen op:	15 juni 2012
	Ontvangen van:	A.C. Bergenhenegouwen VRH Postbus 52155 2505CD Den Haag

#### **Ingediende reactie**

a.	Betrokkene geeft aan dat voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten het van belang is dat de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Op 15 juni 2012 is door de Veiligheidsregio Haaglanden advies gegeven aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
b.	Om het ontwerp daadwerkelijk te toetsen, vindt betrokkene het wenselijk dat de brandweer een tekening op schaal ontvangt. Betrokkene vraagt om op deze tekening de bochtenstralen weer te geven zodat direct bekeken kan worden of dezelfde bochtenstralen gebruikt worden.

#### **Reactie gemeente**

a.	De gemeente heeft het advies ontvangen en destijds is de tekening hierop aangepast.
b.	In aanvulling op deze reactie heeft er op 11 juli 2012 een overleg plaatsgevonden met de brandweer over dit plan. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat het uitgewerkte DO voldoet aan hetgeen de brandweer adviseert.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek Pijnacker.

## **Bijlage 1: Ontvangen Inspraakreacties**

## **Bijlage 2: Ontvangen Overlegreacties**

## **Bijlage 3: Staat van wijzigingen**

### Overzicht aanpassingen

In deze bijlage is een overzicht opgenomen van de aanpassingen, die naar aanleiding van de ingebrachte vooroverlegreacties, de inspraakreacties en de wijzigingen naar aanleiding van de ambtelijke reacties, in het voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek worden gemaakt.

#### **1. wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg:**

Naar aanleiding van de reactie van de VRH wordt de paragraaf ecologie externe veiligheid aangevuld met hun advies.

#### **2. wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties**

##### ***1. toelichting***

*Reactie 2.a.*

De ligging van het plangebied zal in toelichting onder 2.1 zal conform het verzoek van betrokkene worden aangepast in:

*het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Pijnacker en ten oosten van de RandstadRail-halte.*

*Reacties 4.g.en 8.l.*

Naar aankleding van de reactie wordt in de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' de uitkomsten van de inspraak opgetekend.

*Reacties 6.c. en 8.c. en 9.c*

Naar aanleiding van de reactie wordt de paragraaf Flora en fauna wordt aangepast aan de uitkomsten van de scan flora en faunawet.

##### ***2. regels***

*Reacties 4.c. en 5.d.en 6.k.en 8.k.en 9.*

Naar aanleiding van de reactie betreffende de parkeervoorziening wordt artikel 7- Wonen aangevuld.

*Reactie 10.c en 11.b*

Naar aanleiding van de reactie van zowel inspreker 10 als van inspreker 11 wordt aan de regels van het bestemmingsplan het artikel ecologie toegevoegd.

##### ***3. verbeelding***

### *Reactie 5.b*

Naar aanleiding van de reactie is in overleg met het Hoogheemraadschap Delfland de waterparagraaf aangevuld en wordt ook een Waterstaat-Waterkering met een 6/10 en 25m zone opgenomen.

Naar aanleiding van de reacties van onder andere een aantal bewoners van de Nes worden de rijwoningen iets naar achteren geplaatst, waardoor deze een voortuin krijgen (zie bijlage 4: tekening nieuwe situering van de rijwoningen).

### **3. wijzigingen naar aanleiding van de ambtelijke reacties**

Naar aanleiding van de ambtelijke reactie Verkeer dat bouwen in de tuin niet ten koste mag gaan van de verplichte in stand te houden parkeervoorziening wordt artikel 7- Wonen aangevuld met: aan- of uitbouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan mits deze niet ten kosten gaan van de vereiste aan te leggen en in stand te houden bereikbare parkeerruimtes per perceel, zoals beschreven in de parkeernormen in de toelichting onder 2.2, waarbij er een diepte van 6,00 meter moet overblijven tussen rijbaan en bebouwing.

Tevens wordt de Nota parkeernormen (vastgesteld op 21-06-2012) als bijlage toegevoegd.

Naar aanleiding van de ambtelijke reactie over externe veiligheid, wordt een nieuwe EV paragraaf toegevoegd waarin het advies van VRH is verwerkt in de conclusies.

#### Bijlage 4: tekening nieuwe situering van de rijwoningen

