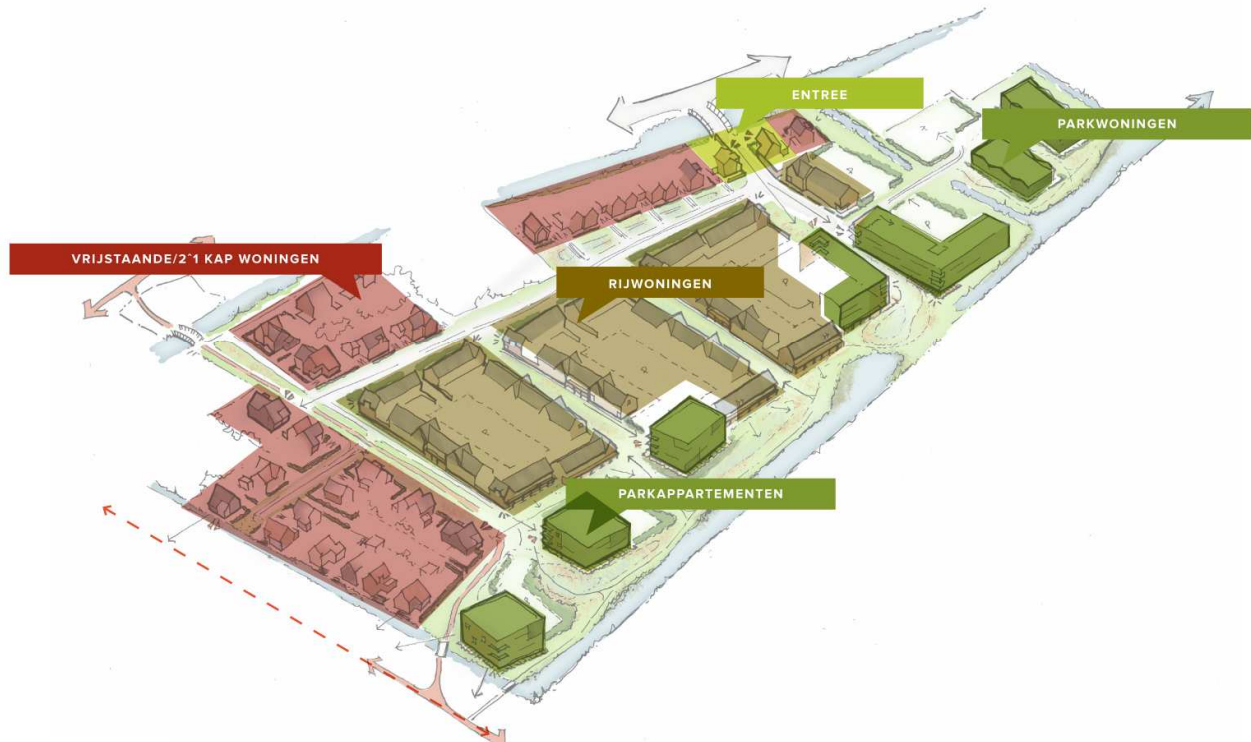


# Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

## Ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'



**Inhoudsopgave**

Inleiding ..... 3

Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen ..... 5

Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen ..... 45

## Inleiding

### *Inhoud van het plan*

De Scheg is één van de gebieden in Pijnacker-Nootdorp die moet voorzien in een aanzienlijke woningbehoefte die er de komende jaren nog zal zijn in de regio. Het gebied zal voorzien in de ontwikkeling van een duurzame en gevarieerde woonwijk met maximaal 350 woningen. Het overgrote deel van het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd voor glastuinbouw. Het gebied ligt echter grotendeels braak.

### *Ligging plangebied*

Het plangebied wordt ingeklemd tussen de RandstadRail en het lint de Vlielandseweg/Nieuwkoopseweg te Pijnacker. Het plangebied bevindt zich ter hoogte van het buurtschap Vlieland. Ten oosten bevindt zich het bedrijventerrein Boezem West. Ten westen van de RandstadRail ligt de wijk Pijnacker Noord.

Vanaf 2 juli 2020 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg' ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn 8 zienswijzen kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

### *Procesverloop tot op heden*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 oktober 2019 en de raad op 21 november 2019 ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan 'De Scheg' voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 november 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan naar alle betrokken overleginstanties gestuurd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 41 inspraakreacties ontvangen, alsmede 6 reacties van betrokken andere overheden. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in een Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'.

De Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 mei 2020 en de raad van 25 juni 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 2 juli 2020 ter inzage te leggen. Dit is gepubliceerd in de Telstar/Eendracht, het Gemeentebled en de Staatscourant van 1 juli 2020. Gedurende de periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. Aan de indieners van de zienswijzen, ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn, is de mogelijkheid geboden om de zienswijzen nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 3 september 2020. Twee reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie.

### *Vervolg*

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een conceptbeantwoording in de vorm van een Nota van beantwoording zienswijzen (inclusief staat van wijzigingen).

Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een beslissing nemen.

#### *Leeswijzer*

In de voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Tenslotte omvat hoofdstuk 2 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

## Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen

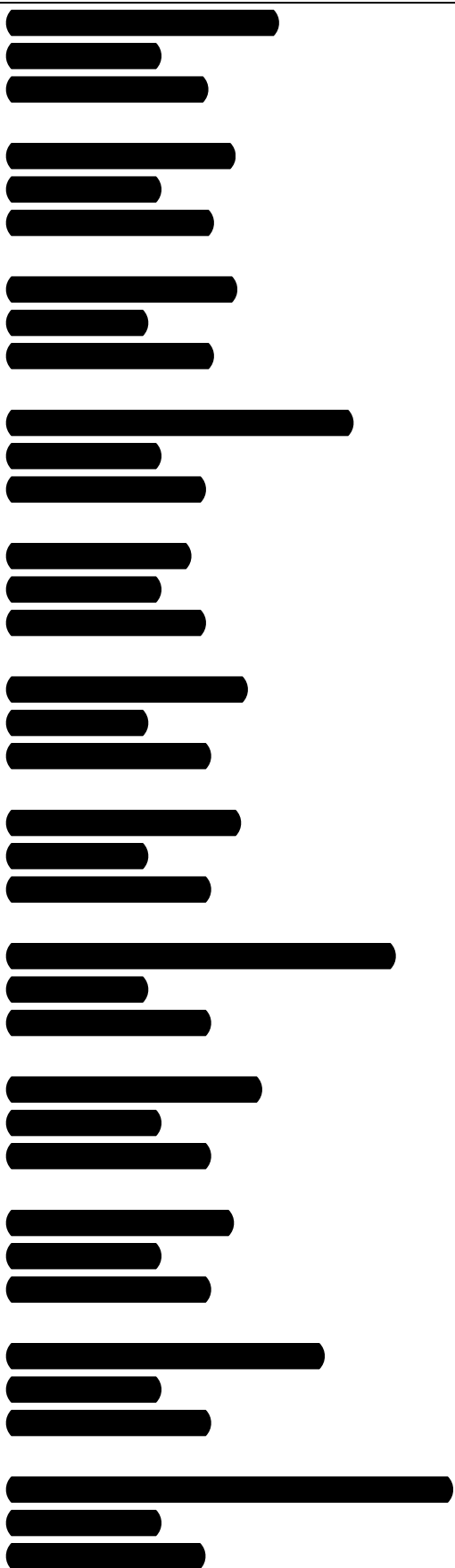
In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen zienswijzen op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere zienswijze afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere zienswijze staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de zienswijze leidt.

### Overzicht ingediende zienswijzen

<i>nr.</i>	<i>Ontvangen door:</i>	<i>Datum ontvangst:</i>
1.	[Redacted] [Redacted] [Redacted]	13 juli 2020
2.	[Redacted] [Redacted] [Redacted]	13 juli 2020
3.	[Redacted] [Redacted] [Redacted]  namens:  [Redacted] [Redacted] [Redacted]	30 juli 2020
4.	[Redacted] [Redacted] [Redacted]  [Redacted] [Redacted] [Redacted]  [Redacted] [Redacted] [Redacted]  mede ondertekend door:  [Redacted] [Redacted] [Redacted]  [Redacted] [Redacted]	5 augustus 2020





	
--	--





	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
5.	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	10 augustus 2020
6.	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	11 augustus 2020
7.	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>namens:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	12 augustus 2020
8.	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	12 augustus 2020

1.		
	Ontvangen op:	13 juli 2020
	Ontvangen van:	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
	Onderwerp:	Goot- en bouwhoogte wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

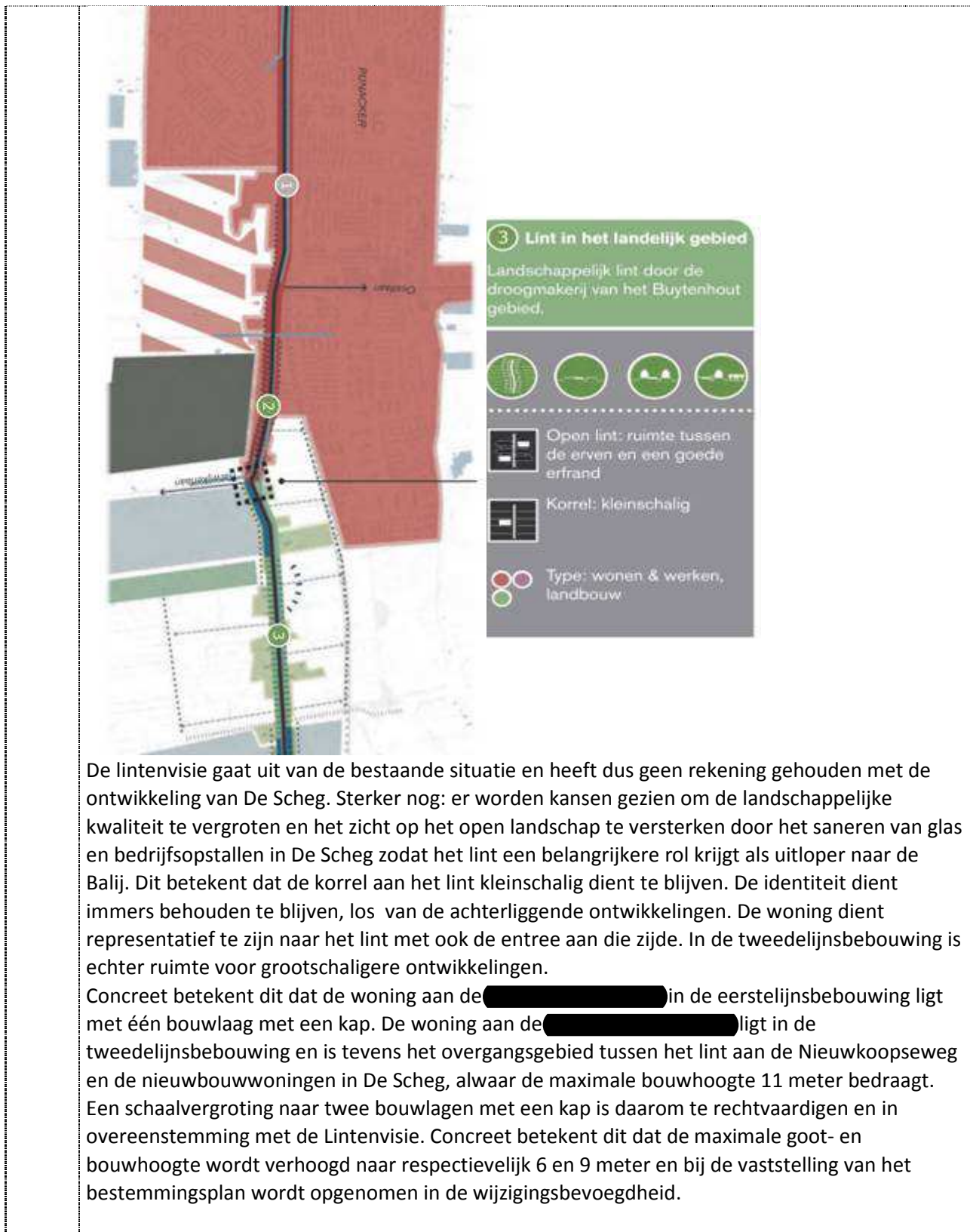
### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	In artikel 20.2.1 van de bestemmingsplanregels is opgenomen dat na de sloop van de bedrijfsruimte en de kas maximaal 2 woningen gebouwd mogen worden. Voor de duidelijkheid wenst reclamant opgenomen te hebben dat hier 2 woningen gebouwd mogen worden in plaats van maximaal 2.
b.	De hoogte van de te bouwen woningen is gemaximeerd, voor de goothoogte is dit 3 meter en voor de bouwhoogte is dit 7 meter. In het achterliggende nieuwe woongebied is de bouwhoogte 11 meter. Reclamant vraagt om de goot- en bouwhoogte van de te bouwen woningen te verhogen naar 6 meter respectievelijk 9 meter. De hoogtes sluiten beter aan bij de eisen van deze tijd en bij de bouwhoogte van 11 meter van de nieuw te bouwen woningen in De Scheg. Reclamant is van mening dat op deze wijze de overgang van het oude naar het nieuwe woongebied minder groot is hetgeen de kwaliteit ten goede komt.

### Reactie gemeente

a.	Reclamant heeft in zijn inspraakreactie gevraagd of het mogelijk is om 2 woningen te mogen bouwen op de locatie waar momenteel een bedrijfsruimte en kas zijn gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan is, middels een wijzigingsbevoegdheid, deze mogelijkheid toegevoegd. Om te voorkomen dat er meer dan 2 woningen mogen worden gebouwd is dit gemaximeerd aan 2 woningen. Hetgeen reclamant vraagt is dan ook in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan.
b.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle bestaande woningen geïnventariseerd en de huidige goot- en bouwhoogtes opgenomen. Volgens de Lintenvisie is de Nieuwkoopseweg een dijklint, dat betekent dat hoogteverschillen tussen de dijk en het achterliggende landschap belangrijk zijn. Bebouwing staat van oudsher boven op het dijktafval, waardoor de bebouwing dicht op de weg staat. Aanvullend is het ter plaatse van het perceel van reclamant een lint in het landelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).



De lintvisie gaat uit van de bestaande situatie en heeft dus geen rekening gehouden met de ontwikkeling van De Scheg. Sterker nog: er worden kansen gezien om de landschappelijke kwaliteit te vergroten en het zicht op het open landschap te versterken door het saneren van glas en bedrijfsofstallen in De Scheg zodat het lint een belangrijkere rol krijgt als uitloper naar de Balij. Dit betekent dat de korrel aan het lint kleinschalig dient te blijven. De identiteit dient immers behouden te blijven, los van de achterliggende ontwikkelingen. De woning dient representatief te zijn naar het lint met ook de entree aan die zijde. In de tweedelijsbebouwing is echter ruimte voor grootschaligere ontwikkelingen.

Concreet betekent dit dat de woning aan de [redacted] in de eerstelijsbebouwing ligt met één bouwlaag met een kap. De woning aan de [redacted] ligt in de tweedelijsbebouwing en is tevens het overgangsgebied tussen het lint aan de Nieuwkoopseweg en de nieuwbouwwoningen in De Scheg, alwaar de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt. Een schaalvergroting naar twee bouwlagen met een kap is daarom te rechtvaardigen en in overeenstemming met de Lintvisie. Concreet betekent dit dat de maximale goot- en bouwhoogte wordt verhoogd naar respectievelijk 6 en 9 meter en bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

**Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'. In artikel 20.2.1 onder 6 worden de goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 6 en 9 meter.

2.		
	Ontvangen op:	13 juli 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Goot- en bouwhoogte, rooilijn bestaande woning

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	<p>In het ontwerpbestemmingsplan krijgt de bestaande woning [REDACTED] de bestemming 'Wonen'. De hoogte van de woning is gemaximeerd, voor de goothoogte is dit 3 meter en voor de bouwhoogte is dit 5 meter. Bij de voorliggende woning Nieuwkoopseweg 7 is de goot- en bouwhoogte echter 4 meter respectievelijk 8 meter. Bij de nieuw te bouwen woningen in De Scheg bedraagt de bouwhoogte zelfs 11 meter.</p> <p>De leeftijd en kwaliteit van de woning [REDACTED] is dusdanig dat het de verwachting is dat de woning op termijn wordt gesloopt en een nieuwe woning zal worden gebouwd. Reclamant vraagt om de goot- en bouwhoogte van de woning c.q. eventueel nieuw te bouwen woning te verhogen naar 4 meter respectievelijk 8 meter. Deze hoogte sluit beter aan bij de overige woningen en ontwikkeling in het woongebied De Scheg. Ook sluit een verruimde bouwhoogte beter aan bij de eisen van deze tijd en op deze wijze is de overgang van het oude naar het nieuwe woongebied minder groot hetgeen de kwaliteit ten goede komt.</p>
b.	<p>Tevens verzoekt reclamant de rooilijn aan de zuid/oostzijde iets op te rekken zodat deze in gelijke lijn komt te liggen met de rooilijn van de woning [REDACTED]. Hierdoor wordt de zichtlijn vanaf de Nieuwkoopseweg niet belemmerd.</p>

### Reactie gemeente

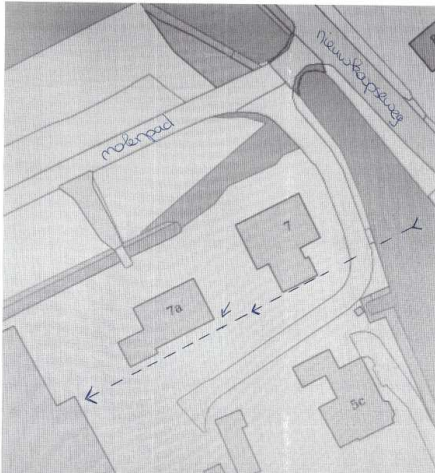
a.	<p>Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle bestaande woningen geïnventariseerd en de huidige goot- en bouwhoogtes opgenomen.</p> <p>Volgens de Lintenvisie is de Nieuwkoopseweg een dijklint, dat betekent dat hoogteverschillen tussen de dijk en het achterliggende landschap belangrijk zijn. Bebouwing staat van oudsher boven op het dijktafstand, waardoor de bebouwing dicht op de weg staat. Aanvullend is het ter plaatse van het perceel van reclamant een lint in het landelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).</p>
----	--



De lintenvisie gaat uit van de bestaande situatie en heeft dus geen rekening gehouden met de ontwikkeling van De Scheg. Sterker nog: er worden kansen gezien om de landschappelijke kwaliteit te vergroten en het zicht op het open landschap te versterken door het saneren van glas en bedrijfsofstallen in De Scheg zodat het lint een belangrijkere rol krijgt als uitloper naar de Balij. Dit betekent dat de korrel aan het lint kleinschalig dient te blijven. De identiteit dient immers behouden te blijven, los van de achterliggende ontwikkelingen.

Concreet betekent dit dat de woning aan de [REDACTED] in de eerstelijnsbebouwing ligt met één bouwlaag met een kap. De woning aan de [REDACTED] ligt in de tweedelijnsbebouwing en is tevens het overgangsgebied tussen het lint aan de Nieuwkoopseweg en de nieuwbouwwoningen in De Scheg, alwaar de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt. Een schaalvergroting is daarom te rechtvaardigen en in overeenstemming met de Lintenvisie. Concreet betekent dit dat de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter zal worden opgenomen.

- b. Om geen verwarring te hebben over hetgeen reclamant naar voren brengt met betrekking tot het oprekken van de rooilijn aan de zuid/oostzijde is contact gezocht met reclamant. Middels onderstaande tekening is door reclamant aangegeven over welke rooilijn het precies gaat.



Vanuit stedenbouwkundig punt bestaat geen bezwaar tegen de verplaatsing van deze rooilijn.

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'. De goot- en bouwhoogte van de woning aan de [REDACTED] wordt aangepast naar 4 respectievelijk 8 meter. Tevens wordt de rooilijn aangepast.



3.		
	Ontvangen op:	30 juli 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  namens: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Verschuiven appartementengebouwen, geluid, woongenot

### Ingediende zienswijze

Reclamanten hebben zowel een individuele als collectieve zienswijze (nummer 4) ingediend.

Door reclamanten wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	<p>Reclamanten hebben in hun inspraakreactie het college erop gewezen dat er aan de Oudlaan bijna 5 keer meer woningen zijn dan aan de Vlielandseweg. Door de woontorens van 16 meter aan de zijde van de Oudlaan te plaatsen, benadeelt het bestemmingsplan meer omwonenden dan wanneer de woontorens in het midden of aan de Vlielandseweg zouden worden geplaatst. Uw gemeente dient een goede ruimtelijke ordening na te streven en dat doet u door het nadeel voor zoveel mogelijk omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Dit houdt ook in dat er niet meer omwonenden benadeelt worden dan nodig is.</p> <p>De reactie die reclamanten op hun inspraakreactie hebben gekregen, is dat zij zich beroepen op NIMBY (Not In My Back Yard) en dat het college daarom niet op de stelling gaat reageren noch dat zij enig gevolg gaat geven aan de inspraakreactie.</p> <p>Dit is een onbehoorlijke en onprofessionele reactie van het college. Dit wordt versterkt door het feit dat niet alleen reclamanten, maar met hen 15 andere inspraakreacties expliciet vragen om verplaatsing van de woontorens naar het midden.’ Dit buiten alle overige inspraakreacties die nog andere locaties voorstellen of überhaupt hun beklag doen over de planlocatie. En buiten het feit dat elk aangedragen bezwaar te herleiden is tot NIMBY. Als de woontorens niet bij hen in de achtertuin werden gepland, zou men immers geen belanghebbende zijn. En toch is de inspraakreactie van reclamanten de enige die het verwijt krijgt dat ze zich beroepen op NIMBY en daarom geen inhoudelijke reactie van het college verdient. Dit terwijl reclamanten sterk feitelijk onderbouwen waarom het college meer mensen benadeelt dan nodig, een benadeling die zij met een simpele wijziging ongedaan kan maken.’</p> <p>Dat niet kan worden afgeweken van de vastgestelde gebiedsvisie is overigens een zwak argument, daar staan immers geen procedures tegen open en daarom treden cliënten nu juridisch op.</p>
----	---

	<p>In navolging op het bovenstaande, dragen reclamanten het zogenaamde ‘NIMBY’ argument nogmaals aan, ditmaal in afwachting van een goed gemotiveerde en onderbouwde reactie. De ruimtelijke ordening vraagt van uw gemeente dat het nadeel voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt. Nu uit de Nota van inspraakreacties blijkt dat naast reclamanten vele andere omwonenden zich zorgen maken om de locatie van de woontorens, verzoeken reclamanten om deze naar het midden van de planlocatie te verplaatsen. Deze verplaatsing is voor alle omwonenden én voor de latere bewoners van de woontorens een betere locatie. De bewoners van de Vlielandseweg worden niet benadeeld omdat de torens niet aan hun zijde worden geplaatst, de bewoners aan de Oudlaan kunnen deels van hun uitzicht blijven genieten en de bewoners van de woontorens wonen niet meer pal aan de RandstadRail.</p> <p>Reclamanten wijzen er nogmaals op dat er aan de Oudlaan 64 woningen staan en aan de Vlielandseweg 14. De goede ruimtelijke ordening vraagt om een aanpassing van het plan om de omwonenden zo min mogelijk te benadelen, hetgeen ook betekent dat zo min mogelijk omwonenden moeten worden benadeeld.</p>
b.	<p>In aanvulling op de na te streven goede ruimtelijke ordening, is het geluid een extra argument om de woontorens te verplaatsen. De woontorens, en daarmee een groot deel van de nieuw te realiseren woningen, zijn naast de RandstadRail gepland. Om deze reden zijn er ook hogere grenswaarden aangevraagd omdat uit ‘het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van een deel van de toekomstige woningen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder te verwachten zijn vanwege de Vlielandseweg en de RandstadRail.</p> <p>Dit brengt ons terug op de eerder genoemde suggestie: als de woningen naar het midden worden geplaatst, zullen zij minder geluidshinder ondervinden en dan zijn deze hogere grenswaarden ook niet nodig.</p> <p>Dit geldt ook voor de woning van reclamanten. Er is namelijk akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsweerkaatsing van de RandstadRail door het plan. Uit dit onderzoek blijkt dat cliënten een hogere geluidsbelasting op hun woning krijgen omdat er meer geluid van de RandstadRail zal worden weerkaatst dan nu. Door de woningen meer naar het midden te plaatsen, wordt ook dit nadeel weggenomen.</p>
c.	<p>Reclamanten vrezen dat het plan hun woongenot gaat verminderen. Reclamanten kijken nu uit over een groen weiland. Met name de woontorens, maar ook de achterliggende bebouwing zullen het uitzicht ontnemen dat zij nu grotendeels vrijelijk genieten. Ook zal de realisatie van 350 nieuwe woningen ervoor zorgen dat de omgeving minder rustig wordt. Er zullen meer mensen komen wonen en dit brengt ook meer verkeersbewegingen en geluid met zich mee. Verder vrezen reclamanten dat hun privacy zal afnemen, nu een deel van de woontorens zicht zal hebben op hun woning en perceel.</p> <p>Om de bestaande situatie zoveel mogelijk te bevroeren maar wel de bebouwing mogelijk te maken, is het noodzakelijk om de woontorens verder naar achter te verplaatsen.</p>

## Reactie gemeente

Reclamanten hebben zowel een individuele als collectieve zienswijze (nummer 4) ingediend.

- a. Reclamant verwijst naar het algemene gedeelte (gebiedsvisie) uit de nota van inspraak en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'. Echter is in dezelfde nota onder het algemene gedeelte een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat het verschuiven van de appartementen als onwenselijk wordt gezien. Wij zijn dan ook van mening dat wel degelijk een inhoudelijke reactie op dit onderdeel is gegeven.

Vooropgesteld dient te worden dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de gemeenteraad beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Het verplaatsen van de appartementengebouwen naar het midden van het plan heeft gevolgen voor de plankwaliteit en de openheid van het plan (doorzichten). Daarnaast kent het plan een hoge kwaliteit als het gaat over openbare ruimte en het omgaan met regenwater. Hier is extra aandacht aan geschonken door dit aan de oppervlakte te organiseren, via een systeem van cascades (hoogteverschillen, sluisjes, wadi's, etc.) waarmee het water zichtbaar vanaf het hoger gelegen deel van het plan (Vlielandseweg) naar een lager gelegen deel (spoorzone) stroomt. Hieronder de beargumentering waarom deze voorgestelde verplaatsing niet wenselijk is in het kader van de voorgaande onderwerpen:

- Appartementengebouwen als urban villa's in een groene setting aan het spoor waarborgen transparantie en openheid vanuit zowel het plangebied waaronder de Oudlaan. Het groen dringt tot in het plangebied door en vanuit de Oudlaan is er relatief veel transparantie en zicht op dit groen, de groene straten en verder. Vanwege de ecologische zone en het brede water wordt er een passende afstand gecreëerd waardoor de gebouwen op een voldoende grote afstand staan van de woningen aan de Oudlaan.
- De groene scheg is een ecologische zone die onder andere belang heeft bij lengte en de samenhang met de rest van de wijk. Deze zone loopt enerzijds ver door naar het noorden, maar heeft ook een grote lengte langs het spoor. Deze lengte is goed te bereiken door een ecologische zone te koppelen aan een spoorlijn, wat in dit geval ook gedaan is. In De Scheg verkleurt deze zone richting een combinatie van ecologie, water, groen en deels wonen in een serie losse volumes. Deze volumes zijn maximaal vijf lagen hoog, wat bescheiden is qua hoogte, mede door ruimte die de blokken rondom hebben. Hiermee is ook vanuit de context de transparantie (in zichten) optimaal. Daarnaast is de woonkwaliteit in een appartement, in een groene setting hoger dan wanneer geïntegreerd in een stedenbouwkundige setting, zoals zou gebeuren wanneer deze naar het midden van het plan verplaatst zou worden. Het zicht is vrij en er is een hoge mate van privacy.
- Verplaatsen zoals verzocht leidt ook tot significante daling van aantallen. Appartementengebouwen hebben een bepaalde mate van ruimte rondom nodig, denk aan parkeren, maar ook 'lucht'. Ofwel, verplaatsing naar het midden betekent dat een groot aantal rijwoningen niet meer mogelijk zijn. Hiermee komt mede de gewenste verdeling in woonprogramma in het geding.
- Stel dat deze 'vervallen' woningen terugkomen op de plek van de appartementen dan leidt dat (met in acht name van de ecologische zone) nog steeds in een afname van aantallen, maar ook een forse afname in groen. De losse appartementengebouwen zoals nu voorgesteld hebben aan de rand een relatief kleine 'footprint' (bouwvlak op het maaiveld). Rijwoningen aan de rand terugbrengen leidt tot een verdichting van deze rand (en dus ook minder zicht). Dit gaat dan niet zozeer over de hoogte, maar wel over de massa van het grondvlak in vierkante meters. Dit leidt dus tot minder groen. De 'groene' Scheg komt daarmee onder druk te staan. Ofwel, in relatie tot de ecologische zone, is het niet haalbaar om de 'footprint' te vergroten, het één op één terugbrengen van de 'vervallen'

woningen is ook vanuit dat perspectief niet mogelijk.

- Het groen dringt nu vanuit het landschap, tot in De Scheg en vervolgens als een soort van 'haarvaten' diep door in het plan. Deze gradiënten van groen zijn waardevol voor diverse plant- en diersoorten, maar bieden ook openheid. Het dichtzetten van deze zijde met rijwoningen (ter compensatie), breekt met dit principe, de ecologische waarde neemt dus erg af.
- Het verplaatsen (en eventueel compenseren) heeft ook grote gevolgen voor het waterhuishoudkundigplan dat sterk gekoppeld is aan de aanwezige hoogteverschillen (Vlielandseweg hoog, spoorzone laag). Het waterhuishoudkundigplan is zo ontwikkeld dat het een zogenaamd cascademodel betreft, via wadi's sluisjes komt het in grotere wadi's aan de spoorzijde terecht. Dit is ook in het hoogteverloop de meest optimale verdeling. Het concept van losse volumes in het groen, aan het spoor, past hier dan ook goed bij. Een dichte wand heeft geen ruimte voor die wadi's en de zichtbaarheid van de afvoer van water komt daarmee ook onder druk te staan.
- De opbouw en belevingswaarde van het plan komt tot uitdrukking door van hoog naar laag in het landschap en van laag naar hoog in volumes. Dit anders doen zou leiden tot een onlogisch evenwicht.
- Een belangrijk uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling in 'De Scheg', is de zogenaamde stad-landverbinding. Dit is een groene/ecologische zone die de verbinding legt tussen landschap en stad. Deze heeft bepaalde randvoorwaarden en maat nodig. Eén daarvan is dat er een doorlopende groene zone is die tot diep in het plan doordringt. Hier is aan voldaan met losse blokken aan de rand, tot langere volumes in het midden waar het groen tot aan de voordeur loopt. Het anders situeren van de woningen zou een afbreuk zijn ten opzichte van dit uitgangspunt.
- De gemeente heeft een volkshuisvestelijke doelstelling met bepaalde verhoudingen in (sociale) woontypes, aantallen, etc. Het anders situeren van de woningen, met bijvoorbeeld het verplaatsen van de appartementengebouwen zou betekenen dat het aantal woningen moet worden teruggebracht, maar dat ook de verhoudingen tussen de typologieën geheel anders wordt, waardoor er minder (sociale) woningbouw kan worden gerealiseerd. Tevens betekent verplaatsing een grote stap terug in het proces, wat leidt tot een aanzienlijke vertraging van het woningbouwproject De Scheg.

Een zorgvuldige belangenafweging tussen de belangen van de bestaande bewoners rondom het plangebied versus het algemeen belang leidt ertoe dat meer waarde dient te worden toegekend aan het algemeen belang. Het algemeen belang bestaat onder meer uit het realiseren van voldoende sociale woningbouw, aantal woningen, stad-landverbinding en de ecologische zone.

Na een zorgvuldige afwegingen van diverse belangen is niet gebleken van feiten en omstandigheden die het verschuiven van de gestapelde bouw rechtvaardigen.

Wellicht ten overvloede wordt het volgende opgemerkt. In het vigerende bestemmingsplan 'Pijnacker-Noord' is de Randstadrail opgenomen in de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'. Ingevolge artikel 10 van de planregels zijn onder meer technische installaties toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast zijn geluidwerende voorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 8 meter. De bouwhoogte van deze bouwwerken worden, ingevolge artikel 10.2.2 onder b, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf. De Randstadrail is op kortere afstand gelegen ten opzichte van de appartementengebouwen zoals voorgesteld in De Scheg.

- b. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is door M+P Raadgevende Ingenieurs B.V. een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar wat de consequenties zijn vanwege de woningbouw in 'De Scheg' op bestaande woningbouw aan de andere kant van het spoor (Pijnacker Noord). Tussen de nieuwbouw

en bestaande woningen loopt het spoor van de RandstadRail. Onderzocht is of de gestapelde woningen ervoor zorgen dat het geluid van de RandstadRail wordt gereflecteerd naar de bestaande woningen waardoor de geluidsbelasting bij de bestaande woningen toeneemt.

In het aanvullend onderzoek zijn vier varianten berekend, namelijk:

1. bij de bestaande woningbouw zonder nieuwbouw (huidige situatie)
2. bij de bestaande woningbouw met bebouwing conform de maximale invulling van het vigerende bestemmingsplan
3. bij de bestaande woningbouw met bebouwing conform het nieuwe bestemmingsplan
4. bij de bestaande woningbouw met bebouwing conform het meest recente ontwikkelingsplan

Voor variant 2 en 3 is ervan uitgegaan dat het bebouwingsgebied conform het bestemmingsplan volledig wordt bebouwd met de maximale hoogte. Voor de berekening is uitgegaan van een maximale goothoogte van 8 meter voor kassen en bedrijfsgebouwen<sup>1</sup> aangezien er geen maximale bouwhoogte is opgenomen.

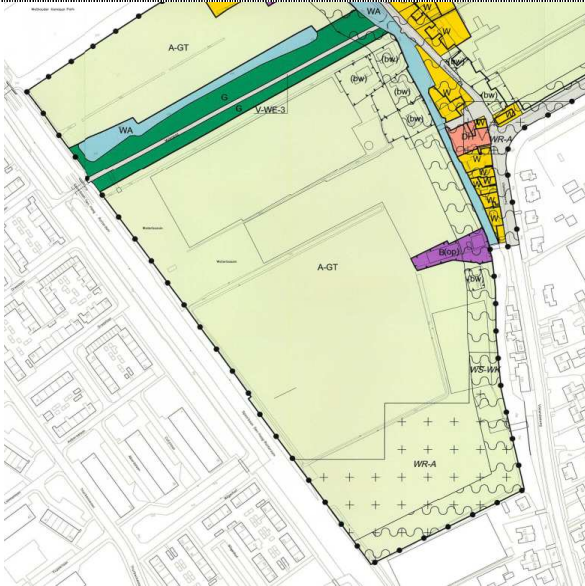
Uit het onderzoek blijkt dat bij de vergelijking met de bebouwing die reeds is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan (situatie onder 2) de toename slechts 0,2 dB zal zijn bij de woning van reclamanten. In het onderzoek is aangegeven dat een geluidstoename van 0,8 dB doorgaans niet waarneembaar is als verhoging van het geluid. De geluidstoename van 0,2 dB op de gevel van reclamanten is vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar te beschouwen aangezien een dergelijk toename voor het gemiddelde menselijk oor als niet waarneembaar wordt beschouwd.

Door reclamanten wordt aangegeven dat de hogere grenswaarden eveneens ziet op de woningen, welke zijn gesitueerd langs de Vlielandseweg. Hieruit kan worden afgeleid dat de hogere grenswaarden eveneens van toepassing zijn op grondgebonden woningen en niet per se alleen van toepassing op de appartementen langs de Randstadrail.

- c. Op 24 februari 2004 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' vastgesteld. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien heeft het plangebied 'De Scheg' voornamelijk de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'.

---

<sup>1</sup> Warmteopslag tanks zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Aangezien het niet aannemelijk is dat de bestemming wordt volgebouwd met warmteopslag tanks is uitgegaan van kassen en bedrijfsgebouwen.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'*

Ingevolge artikel 4 van de planregels zijn deze gronden onder meer bestemd voor glastuinbouwbedrijven. Op deze gronden mogen onder meer kassen, andere bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken, waaronder begrepen warmteopslagtanks en watersilo's worden gebouwd.

Artikel 4.2.2 bepaalt vervolgens het volgende:

- a. dat gebouwen, watersilo's, warmteopslagtanks en waterbassins uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. dat de afstand van gebouwen en warmteopslagtanks tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de afstand van kassen en andere bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' niet minder dan 7 meter bedragen;
- d. de afstand van waterbassins tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van de hierna genoemde bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij is aangegeven:

<i>Bouwwerken</i>	<i>max.goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
kassen en andere bedrijfsgebouwen	8 meter	-
warmteopslagtanks	-	12 meter
overige andere bouwwerken	-	10 meter

Hieruit valt af te leiden dat volgens het nu geldende bestemmingsplan gebouwen en warmteopslagtanks op een afstand van 5 meter vanaf zijdelingse perceelsgrens kunnen worden gebouwd. Daarbij komt dat kassen en andere bedrijfsgebouwen een maximale goothoogte van 8 meter mogen hebben waarbij geen beperking is gegeven voor de bouwhoogte. Voor een warmteopslagtank mag de maximale bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen. Bovendien kunnen overige andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 10 meter op de perceelsgrens worden gebouwd.

De geplande appartementen in voorliggend bestemmingsplan worden gebouwd op een grotere afstand dan 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens (varierend van 8,5 meter in het zuiden van het plangebied tot 20 meter in het noorden en circa 30 meter in het midden van het plangebied). Dit betekent een planologische verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aangezien de

appartementen in 'De Scheg' op een grotere afstand van de perceelsgrens worden gebouwd dan dat er volgens het vigerende bestemmingsplan gebouwd kan worden. Bovendien is er geen maximale bouwhoogte voor kassen en andere bedrijfsgebouwen opgenomen zodat ook dit als planologische verbetering kan worden gezien.

Hetgeen reclamanten dan ook stellen met betrekking tot een groen weiland is derhalve onjuist.

Ten aanzien van wat reclamanten naar voren brengen ten over een in hun ogen negatieve invloed op het woongenot en het ontnemen van uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie aangezien hier uitvoerig op is geantwoord. Echter mochten reclamanten van mening zijn dat dat zij als gevolg van deze planologische verandering schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven, dan kan nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden, een verzoek tot vergoeding van die schade worden ingediend bij het college. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek, kosten zijn verbonden.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'.











	<p>[Redacted text]</p>
Onderwerp:	Appartementengebouwen vervangen door laagbouw, waarde woning, geluid

**Ingediende zienswijze**

Door reclamanten wordt het volgende naar voren gebracht:

- a. Namens de bewoners van [Redacted] [Redacted] die hun handtekening geplaatst hebben, dienen wij bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan van De Scheg.

	<p>Reclamanten zijn het oneens met de bouw van appartementencomplexen van 16 meter hoog, zoals is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Dit leidt tot verslechtering van het groene uitzicht en geluidsoverlast. Reclamanten maken zich grote zorgen om geluidsoverlast van met name de RandstadRail, maar ook van bewoners op balkons/loggia waarvan het geluid richting hun woningen gedragen wordt. Reclamanten verzoeken dan ook dringend, om de hoogbouw te vervangen door laagbouw, indien de plannen voor een nieuwe wijk op deze locatie door dienen te gaan vanwege het algemeen belang en woningtekort in de omgeving.</p> <p>Reclamanten maken zich grote zorgen om de waarde en verkoopbaarheid van hun woningen nabij De Scheg.</p>
b.	<p>Reclamanten verzoeken om een geluidsonderzoek naar de invloed van de weerkaatsing van de hoogbouw van 16 meter hoog ten opzichte van de bestaande bouw op de adressen [REDACTED] en met name ten opzichte van de woningen direct aan de rand langs het spoor. Ter plaatse is nu nog geen hoogbouw. Dit onderzoek kan wellicht op een vergelijkbare locatie langs dezelfde spoorlijn plaatsvinden op een plek waar wel hoogbouw van 16 meter is en de RandstadRail met dezelfde snelheid rijdt.</p>
c.	<p>Er is onderzoek gedaan ten aanzien van de invloed van het geluid van railverkeer op de te bouwen woningen. Naar aanleiding van dit onderzoek worden conclusies getrokken ten aanzien van de manier van bouwen. Hierbij wordt rekening gehouden met het realiseren van geluidsluwe gevels, zodat de binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd kan worden. Daarnaast wordt gezorgd voor alternatieve maatregelen zoals een afsluitbare buitenruimte (loggia), een balkon/ loggia met gesloten balustrade en/of geluidsabsorberend plafond. De woningen aan de andere zijde van het spoor, Pijnacker Noord, gebouwd in 1968, beschikken niet over deze moderne technieken. Welke maatregelen worden voor deze woningen getroffen wanneer de geluidsoverlast (ten gevolge van weerkaatsing) vergroot? Reclamanten verzoeken om maatregelen te treffen om dezelfde geluidsoverlast te minimaliseren bij deze woningen.</p>
d.	<p>Tevens verzoeken reclamanten om een onderzoek naar de effecten van het heien op de woningen van de bestaande woningen, gelet op het bouwjaar 1968.</p>
e.	<p>Daarnaast verzoeken reclamanten om een onderzoek van de gevolgen op Pijnacker Noord van de tweede fietstunnel die mogelijk gesitueerd wordt ter hoogte van Dreeslaan, zoals genoemd op blz. 11, in "bijlage 3.2. de toelichting (1107605)". Wij vragen ons af wat de noodzaak hiervan is. Het Molenpad als ontsluiting ligt hier tenslotte slechts 200 meter vandaan. Een extra tunneltje zorgt voor meer asfalt en beton en minder groen. Dit brengt extra kosten met zich mee. Voor het doorgaande fietsverkeer blijft het Molenpad van belang om snel door te kunnen steken naar de Nieuwkoopseweg.</p> <p>Wanneer het Molenpad gesloten zou worden, vrezen wij dat de gemeente, in de nabije toekomst, zal onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om ook hier nieuwbouw te realiseren.</p>
f.	<p>Op blz. 10 van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, dat er op 5 november 2018 een inloopavond plaats heeft gevonden met (direct) omwonenden en andere belanghebbenden. Reclamanten vragen zich af welke bewoners uit Pijnacker Noord hierbij</p>

	<p>betrokken zijn. Ondergetekende bewoners zijn niet in de gelegenheid gesteld om bij een dergelijke inloopavond aanwezig te zijn.</p> <p>Wanneer er geen bewoners uit Pijnacker Noord betrokken zijn in deze fase, verzoeken wij u hierin alsnog initiatieven te ondernemen en de betreffende belanghebbenden te betrekken bij de besluitvorming.</p>
g.	<p>Op grond van bovenstaande argumenten verzoeken reclamanten om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, in samenspraak met en met in achtneming van de belangen van reclamanten Mocht het bestemmingsplan, zonder gedegen onderzoek en zonder inspraak van de bewoners toch worden uitgevoerd in de huidige vorm, dan zullen reclamanten niet schromen om juridische stappen te ondernemen.</p>

### Reactie gemeente

a.	<p>Reclamanten hebben op 3 september 2020 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie.</p> <p>Vooropgesteld dient te worden dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de gemeenteraad beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Het appartementengebouw te veranderen naar laagbouw heeft gevolgen voor de plankwaliteit en de openheid van het plan (doorzichten). Daarnaast kent het plan een hoge kwaliteit als het gaat over openbare ruimte en het omgaan met regenwater. Hier is extra aandacht aan geschonken door dit oppervlakkig te organiseren, via een systeem met cascades (hoogteverschillen, sluisjes, wadi's, etc.) waarmee het water zichtbaar vanaf het hoger gelegen deel van het plan (Vlielandseweg) naar een lager gelegen deel (spoorzone) stroomt. Hieronder de beargumentering waarom de voorgestelde laagbouw niet wenselijk is in het kader van de voorgaande onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartementengebouwen als urban villa's in een groene setting aan het spoor waarborgen transparantie en openheid vanuit zowel het plangebied waaronder de Oudlaan. Het groen dringt tot in het plangebied door en vanuit de Oudlaan is er relatief veel transparantie en zicht op dit groen, de groene straten en verder. Vanwege de ecologische zone en het brede water wordt er een passende afstand gecreëerd waardoor de gebouwen op een voldoende grote afstand staan van de woningen aan de Oudlaan.</li> <li>• De groene scheg is een ecologische zone die onder andere belang heeft bij lengte en de samenhang met de rest van de wijk. Deze zone loopt enerzijds ver door naar het noorden, maar heeft ook een grote lengte langs het spoor. Deze lengte is goed te bereiken door een ecologische zone te koppelen aan een spoorlijn, wat in dit geval ook gedaan is. In De Scheg verkleurt deze zone richting een combinatie van ecologie, water, groen en deels wonen in een serie losse volumes. Deze volumes zijn maximaal vijf lagen hoog, wat bescheiden is qua hoogte, mede door ruimte die de blokken rondom hebben. Hiermee is ook vanuit de context de transparantie (in zichten) optimaal. Daarnaast is de woonkwaliteit in een appartement, in een groene setting hoger dan wanneer geïntegreerd in een stedenbouwkundige setting. Het zicht is vrij en er is een hoge mate van privacy.</li> <li>• De appartementengebouwen veranderen naar laagbouw, zoals verzocht, leidt tot significante daling van aantallen woningen. Door laagbouw zijn de appartementengebouwen niet meer mogelijk. Hiermee komt mede de gewenste verdeling in woonprogramma in het geding.</li> </ul>
----	---

- Stel dat de gevraagde laagbouw op de plek van de appartementen wordt gebouwd, dan leidt dat (met in acht name van de ecologische zone) in een afname van aantallen, maar ook een forse afname in groen. De losse appartementengebouwen zoals nu voorgesteld hebben aan de rand een relatief kleine 'footprint' (bouwvlak op het maaiveld). Rijwoningen aan de rand leidt tot een verdichting van deze rand (en dus ook minder zicht). Dit gaat dan niet zozeer over de hoogte, maar wel over de massa van het grondvlak in vierkante meters. Dit leidt dus tot minder groen. De 'groene' Scheg komt daarmee onder druk te staan. Ofwel, in relatie tot de ecologische zone, is het niet haalbaar om de 'footprint' te vergroten.
- Het groen dringt nu vanuit het landschap, tot in De Scheg en vervolgens als een soort van 'haarvaten' diep door in het plan. Deze gradiënten van groen zijn waardevol voor diverse plant- en diersoorten, maar bieden ook openheid. Het dichtzetten van deze zijde met rijwoningen, breekt met dit principe, de ecologische waarde neemt dus erg af.
- Het vervangen van de appartementengebouwen door laagbouw heeft ook grote gevolgen voor het waterhuishoudkundigplan dat sterk gekoppeld is aan de aanwezige hoogteverschillen (Vlielandseweg hoog, spoorzone laag). Het waterhuishoudkundigplan is zo ontwikkeld dat het een zogenaamd cascademodel betreft, via wadi's sluisjes komt het in grotere wadi's aan de spoorzijde terecht. Dit is ook in het hoogteverloop de meest optimale verdeling. Het concept van losse volumes in het groen, aan het spoor, past hier dan ook goed bij. Een dichte wand heeft geen ruimte voor die wadi's en de zichtbaarheid van de afvoer van water komt daarmee ook onder druk te staan.
- De opbouw en belevingswaarde van het plan komt tot uitdrukking door van hoog naar laag in het landschap en van laag naar hoog in volumes. Dit anders doen zou leiden tot een onlogisch evenwicht.
- Een belangrijk uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling in 'De Scheg', is de zogenaamde stad- landverbinding. Dit is een groene/ecologische zone die de verbinding legt tussen landschap en stad. Deze heeft bepaalde randvoorwaarden en maat nodig. Eén daarvan is dat het een doorlopende groene zone is die tot diep in het plan doordringt. Hier is aan voldaan met losse blokken aan de rand, tot langere volumes in het midden waar het groen tot aan de voordeur loopt. Het vervangen van de appartementengebouwen door laagbouw zou een afbreuk zijn ten opzichte van dit uitgangspunt.
- De gemeente heeft een volkshuisvestelijke doelstelling met bepaalde verhoudingen in (sociale) woontypes, aantallen, etc. Het vervangen van de appartementengebouwen voor laagbouw zou betekenen dat het aantal woningen moet worden teruggebracht, maar dat ook de verhoudingen tussen de typologieën geheel anders wordt, waardoor er minder sociale woningbouw kan worden gerealiseerd. Tevens betekent het vervangen een grote stap terug in het proces, wat leidt tot een aanzienlijke vertraging van het woningbouwproject De Scheg.

Zoals in de nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is opgenomen hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Planologisch is er dan ook geen sprake van een 'groen uitzicht'. Hetgeen reclamanten dan ook stellen met betrekking tot een groen uitzicht is derhalve onjuist.

Ten aanzien van wat reclamanten naar voren brengen over de waardedaling van hun woning en verkoopbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie aangezien hier uitvoering op is geantwoord. Echter mochten reclamanten van mening zijn dat dat zij als gevolg van deze planologische verandering schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven, dan kan nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden, een verzoek tot

	<p>vergoeding van die schade worden ingediend bij het college. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek, kosten zijn verbonden.</p>
b.	<p>Door M+P Raadgevende Ingenieurs B.V. is een aanvullend onderzoek uitgevoerd wat de consequenties zijn vanwege de woningbouw in 'De Scheg' op bestaande woningbouw aan de andere kant van het spoor (Pijnacker Noord). Tussen de nieuwbouw en bestaande woningen loopt het spoor van de RandstadRail. Onderzocht is of de gestapelde woningen ervoor zorgen dat het geluid van de RandstadRail wordt gereflecteerd naar de bestaande woningen waardoor de geluidsbelasting bij de bestaande woningen toeneemt.</p> <p>In het aanvullend onderzoek zijn vier varianten berekend, namelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bij de bestaande woningbouw zonder nieuwbouw (huidige situatie)</li> <li>2. bij de bestaande woningbouw met bebouwing conform de maximale invulling van het vigerende bestemmingsplan</li> <li>3. bij de bestaande woningbouw met bebouwing conform het nieuwe bestemmingsplan</li> <li>4. bij de bestaande woningbouw met bebouwing conform het meest recente ontwikkelingsplan</li> </ol> <p>Voor variant 2 en 3 is ervan uitgegaan dat het bebouwingsgebied conform het bestemmingsplan volledig wordt bebouwd met de maximale hoogte. Voor de berekening is uitgegaan van een maximale goothoogte van 8 meter voor kassen en bedrijfsgebouwen<sup>2</sup> aangezien er geen maximale bouwhoogte is opgenomen.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt bij de vergelijking met de bebouwing die reeds is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan (situatie onder 2) dat de toename slechts 0,2 dB zal zijn. In het onderzoek is aangegeven dat een geluidstoename van 0,8 dB doorgaans niet waarneembaar is als verhoging van het geluid. De geluidstoename van 0,2 dB op de gevel is vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar te beschouwen aangezien een dergelijke toename voor het gemiddelde menselijk oor als niet waarneembaar wordt beschouwd.</p> <p>Reclamanten vragen om een onderzoek dat, naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties, reeds is uitgevoerd en als bijlage bij de toelichting aan het bestemmingsplan is toegevoegd. Reclamanten kunnen in dit onderzoek lezen dat diverse woningen aan de Oudlaan, Dreeslaan, flat Colijnlaan, Wilgenhof en Weigelialaan zijn meegenomen in het onderzoek.</p>
c.	<p>Elke vijf jaar maakt de gemeente een geluidsbelastingkaart en een actieplan. Op de geluidskarten is te zien hoeveel geluid van weg- of railverkeer er in de gemeente is. Het Actieplan Geluid is een plan van aanpak van geluidshinder door verkeer in onze gemeente. In het Actieplan Geluid gemeente Pijnacker-Nootdorp 2019-2023 d.d. 1 februari 2019 is niet gebleken dat voor de woningen langs het spoor in Pijnacker Noord geluidsmaatregelen nodig zijn. Daarnaast heeft het akoestisch onderzoek aangetoond dat de geluidstoename op de gevels van bestaande woningen vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is te beschouwen aangezien een dergelijk toename voor het gemiddelde menselijk oor als niet waarneembaar wordt beschouwd.</p>

<sup>2</sup> Warmteopslag tanks zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Aangezien het niet aannemelijk is dat de bestemming wordt volgebouwd met warmteopslag tanks is uitgegaan van kassen en bedrijfsgebouwen.



	<p>Bovendien gelden er vanuit het Bouwbesluit hogere eisen voor het beschermingsniveau bij nieuwbouwwoningen dan bestaande woningen. Voor gebouwen die al bestaan of worden verbouwd gelden veelal lagere eisen.</p> <p>De stelling van reclamanten dat maatregelen dienen te worden getroffen om het geluidsoverlast te minimaliseren wordt derhalve niet onderbouwd zodat niet kan worden aangetoond dat de reeds aanwezige geluidsbelasting niet voldoet danwel het reeds uitgevoerde onderzoek niet deugt.</p>
d.	<p>Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de wijze van eventuele schadeafhandeling met betrekking tot de bouwactiviteiten (heien) omdat dit buiten het publiekrechtelijk kader valt van een bestemmingsplan. Hierop is het privaatrecht van toepassing. Echter door de ontwikkelaar is aangegeven dat er, voorafgaande aan de start van de bouwactiviteiten, een zogenaamde nulmeting zal worden uitgevoerd aan de omliggende bebouwing welke in de invloedssfeer van de heiwerkzaamheden liggen, zodat er een compleet beeld ontstaat van de bouwkundige staat van omliggende bebouwing en bestrating. Deze nulmeting wordt uitgevoerd door een expertisebureau en vastgelegd in een rapportage. Na gereedkomen van de werkzaamheden zal een 2<sup>e</sup> (her)opname plaatsvinden. Bij eventuele discussie c.q. schademeldingen worden deze rapportages als basis gehanteerd.</p>
e.	<p>Reclamanten verwijzen naar een mogelijk alternatieve fietsverbinding richting Pijnacker Noord zoals opgenomen in de gebiedsvisie voor De Scheg. Echter betreft dit een <i>mogelijk alternatief</i> zodat het geen gegeven is dat deze er daadwerkelijk komt. Afsluiting en bebouwing van het Molenpad is niet aan de orde.</p>
f.	<p>Het opstellen van de gebiedsvisie voor De Scheg is vastgesteld als input voor het bestemmingsplan. Dit betreft een extra stap waarbij op 5 november 2018 een inloopavond is georganiseerd. Bewoners nabij het plangebied, waaronder de woningen direct gelegen aan het spoor van Pijnacker-Noord, zijn hier middels huis-aan-huis bezorging op de hoogte gesteld waarbij eveneens is gevraagd een klankbordgroep in te stellen die wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Het valt dan ook te betreuren dat reclamanten aangeven niet in de gelegenheid te zijn gesteld om deze inloopavond bij te wonen waardoor niet alle ideeën zijn opgehaald tijdens deze extra stap.</p> <p>Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bewust is gekozen voor een dergelijke verspreiding en niet voor een publicatie in de Telstar/Eendracht zodat alleen direct omwonenden deze inloopavond zouden bezoeken. Aangezien op deze inloopavond bewoners zijn geweest, welke nabij het plangebied wonen, is aan te nemen dat de verspreiding van de huis-aan-huis bezorging op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Daarnaast was één van de aanwezigen op deze inloopavond woonachtig in Pijnacker-Noord en heeft zich aangemeld voor zitting in de klankbordgroep.</p> <p>Aangezien reclamanten op zowel het voorontwerpbestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan een reactie hebben ingediend hebben zij hiermee tijdig en adequaat gereageerd. Gesteld kan dan ook worden dat reclamanten niet onevenredig in hun (proces)belangen zijn geschaad waardoor dit het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.</p>
g.	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en</p>

regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen van burgers en bedrijven afwegen. Wij zijn echter van mening dat er gedegen onderzoek heeft plaatsgevonden om voorliggend bestemmingsplan vast te kunnen stellen. Indien reclamanten een andere mening zijn toegedaan, kunnen zij die een ontvankelijke zienswijze bij het college hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn zienswijze kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen, kunnen tevens een verzoek doen tot het treffen van een voorlopige voorziening indien onverwijlde spoed – gelet op de betrokken belangen – dat vereist.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'.

5.		
	Ontvangen op:	10 augustus 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Waterhuishouding

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Paragraaf 5.7.4, thema Waterkwantiteit: onderaan blz. 55 wordt aangegeven dat de verharding in de Oude polder van Pijnacker afneemt. Niet alleen de afname van verharding is relevant, maar ook het hogere beschermingsniveau tegen wateroverlast is hierin van belang. Daarom hadden we met ADCIM afgesproken dat ook hiervoor de watersleutel wordt ingevuld. Daarom vragen wij u de watersleutel toe te voegen en de conclusie daarop aan te passen.
b.	Paragraaf 5.7.6, thema Waterkwaliteit: hierin lijkt sprake van een tekstuele fout, omdat wordt gerefereerd naar een overeenkomst tussen Den Haag en Delfland. Wij vragen u deze tekst aan te passen.
c.	Paragraaf 5.7.8, thema Beheer en onderhoud: bovenaan blz. 59 wordt gesproken over uit te voeren onderhoud vanaf het water. Hieraan zijn wel eisen verbonden, zoals voldoende vaardiepte en -breedte en te waterlaatplaatsen. Wij vragen u in deze tekst al aan te geven hoe daar in dit uitvoering aan wordt gegeven.
d.	Paragraaf 5.7.8, thema Beheer en onderhoud: In de vooroverleggen van deze ontwikkeling hebben wij al enkele keren aangegeven dat een beheerplan nodig is, waarin wordt beschreven op welke wijze de wadi's worden beheerd en onderhouden, zodat deze ook voor de toekomst geborgd zijn. Wij vragen u daar in dit plan ook invulling aan te geven.
e.	Paragraaf 5.7.9, thema Bodem en grondwater: Gezien de ondergrond van het gebied is het gevoelig voor bodemdaling. Wij vragen u hier een passage toe te voegen met daarin de conclusies van het geotechnisch rapport.
f.	Artikel 5 Groen: wij vragen u de wadi's ook in dit artikel van de regels te borgen door middel van een aanwijzing op de verbeelding en een aanlegvergunningstelsel in de regels.
g.	Artikel 9 Woongebied: Wij vragen u naast de evenredige toename van water ook een voorwaardelijke verplichting voor de totale wateropgave op te nemen.

## Reactie gemeente

a.	<p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 15 september 2020 overleg plaatsgevonden. Zoals reclamant weet dienen ten behoeve van de civieltechnische voorbereiding keuzes te worden gemaakt ten aanzien van de omgang met afvalwater, hemelwater, waterveiligheid en grondwater in relatie tot het watersysteem. Hiertoe is een waterhuishoudkundigplan opgesteld. Dit waterhuishoudkundigplan geeft concrete invulling aan inpassing van het water- en rioolsysteem binnen de omgeving. In het waterhuishoudkundigplan is in bijlage 4 de watersleutel opgenomen. Het waterhuishoudkundigplan d.d. 4 mei 2020 is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit deze watersleutel blijkt dat voor het gedeelte 'Oude Polder van Pijnacker' geen extra waterberging benodigd is. Daarmee is de waterbalans voor dit gedeelte in orde.</p>
b.	<p>Abusievelijk is hier sprake van een verschrijving, hetgeen wordt gecorrigeerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>
c.	<p>De bedoelde watergang aan de kant van het spoor voldoet aan de eisen waaraan moet worden voldaan voor varend onderhoud.</p>
d.	<p>Het beheren en onderhouden door de gemeente van de wadi's is de uitwerking/uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is dit punt derhalve ruimtelijk niet relevant zodat dit deel van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.</p>
e.	<p>Het uitvoeren en opnemen van de conclusies uit het geotechnisch rapport is eveneens de uitwerking/uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Bovendien dient voldaan te worden aan de restzetting die de gemeente voorschrijft ingevolge het LIOR. Hiermee is dit punt derhalve ruimtelijk niet relevant zodat dit deel van de zienswijze voor kennisgeving wordt aangenomen.</p>
f.	<p>Voor een groot gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Deze 'algemene' bestemming is opgenomen om bij de uitwerking van het plangebied flexibiliteit te bieden. De wadi's komen voor in de bestemming 'Woongebied' en 'Groen'. Door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel, wordt deze flexibiliteit ontnomen en als onwenselijk geacht.</p> <p>In voorliggend bestemmingsplan wordt in artikel 9 ('Woongebied') een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om voor gerealiseerde of te realiseren woningen, waarvoor inmiddels omgevingsvergunningen zijn verleend, de globale bestemming 'Woongebied' te wijzigen in gedetailleerdere bestemmingen ten behoeve van de beheerssituatie. Daaraan geeft de gemeente periodiek invulling voor de woningen die in de achterliggende periode zijn vergund of op korte termijn vergund zullen worden. Het ligt voor de hand om in deze wijzigingsplannen te borgen dat voldaan wordt aan voldoende oppervlaktewater en wadi's.</p>
g.	<p>Naast de voorwaardelijke verplichting welke reeds in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen waarbij een, met het te ontwikkelen deel, evenredige percentage aan oppervlaktewater en/of vasthoudmaatregelen gerealiseerd dient te worden, wordt op verzoek van reclamant een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij 1.484 m<sup>3</sup> aan extra waterberging zal moeten worden voorzien. Bij de af te geven omgevingsvergunningen alsmede</p>

de op te stellen wijzigingsplannen zal vervolgens moeten worden voldaan aan deze  
voorwaardelijke verplichting.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'. Paragraaf 5.7.4, thema 'Waterkwantiteit' wordt aangevuld met de conclusie. In paragraaf 5.7.6, thema 'Waterkwaliteit' wordt de verschrijving gecorrigeerd. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij 1.484 m<sup>3</sup> aan extra waterberging zal moeten worden voorzien.

6.		
	Ontvangen op:	11 augustus 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Hoogte kassen

### Ingediende zienswijze

Reclamant heeft zowel een individuele als collectieve zienswijze (nummer 4) ingediend.

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	In het bestemmingplan voor De Scheg heeft het toenmalig bestuur besloten de bouwhoogte te beperken. De hier belangrijkste beperking is die voor kassen waarvoor een goothoogte is opgenomen van 8 meter en verder geen maximale hoogte. Waarschijnlijk om de kassenbouwers enige vrijheid te geven in verband met breedte en hellingshoek van de overkapping. Navraag bij een kassenbouwer leert dat bij een goothoogte van 8 meter een maximale hoogte van 11 meter hoort. Hetgeen dan in overeenstemming is met de hoogtegrens voor de andere bouwwerken zoals warmte opslagtanks en overige andere bouwwerken. De opmerking van één van de betrokkenen ambtenaren dat er voor de kassen geen maximale hoogte is gegeven en dat daarmee juridisch gezien de sky de limit is, is mijn inziens dan ook onjuist.
----	---

### Reactie gemeente

a.	De nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is op 25 juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is opgenomen wat de maximale goot- en bouwhoogte is van onder meer kassen. Daarbij is tevens aangegeven dat geen beperking is gegeven voor de bouwhoogte in het bestemmingsplan. De opmerking van 'één van de betrokkenen ambtenaren' is dan ook onterecht aangezien het een bevoegdheid is van de gemeenteraad om deze nota vast stellen. Daarnaast is in de betreffende nota niet opgenomen dat de bouwhoogte kan worden gezien als 'sky the limit'.
----	--

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'.

7.		
	Ontvangen op:	12 augustus 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
		namens: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Woongebied – Uit te werken

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	<p>Reclamant is mede-eigenaar van het perceel met de kadastrale aanduiding Pijnacker B 4998. Dit perceel is gelegen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Vlielandseweg 2013' is aan het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' gegeven. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Woongebied-Uit te werken'.</p> <p>Op basis van de planregels (artikel 10.3) geldt ter plaatse van deze enkelbestemming een voorlopig bouwverbod. Bouwen is slechts toegestaan in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan. Zolang er nog geen (ontwerp)uitwerkingsplan is gepubliceerd, mag ter plaatse niet worden gebouwd conform de artikelen 10.1 en 10.2 van de planregels.</p> <p>Reclamant ziet graag dat haar perceel wordt opgenomen binnen de enkelbestemming 'Woongebied', dan wel dat de uitwerkingsplicht in combinatie met het voorlopige bouwverbod op een andere wijze komt te vervallen. Reclamant ziet niet in waarom voor haar perceel eerst een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld en wenst gelijk te worden geschaard met de andere percelen in het plangebied waar een dergelijk uitwerkingsplicht niet voor geldt. Reclamant ziet graag de bestemming 'Woongebied' ook voor haar perceel al in dit bestemmingsplan wordt verwerkt.</p>
b.	<p>De gemeente heeft op 16 juni 2020 persoonlijk en 24 juni 2020 per e-mail voor het eerst aan reclamant aangegeven dat de gemeente er in beginsel geen bezwaar tegen heeft het perceel voor woningbouw (zonder uitwerkingsplicht) te bestemmen, maar er wel eerst een anterieure overeenkomst met de gemeente moet worden gesloten. Reclamant begrijpt niet waarom niet eerder aan haar te kennen is gegeven dat aan haar perceel een voorlopig bouwverbod met uitwerkingsplicht zou worden gekoppeld.</p> <p>Reclamant heeft tijdens het gesprek op 16 juni 2020 verzocht om een concept-anterieure</p>

	overeenkomst onder dezelfde voorwaarde als de andere ontwikkelaar in het gebied. Deze kon echter niet worden verstrekt aangezien er nog geen overeenkomst met die andere ontwikkelaar zou zijn gesloten. De percelen van die andere ontwikkelaar hebben in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan echter geen uitwerkingsplicht. Reclamant wenst op een gelijke wijze te worden behandeld.
c.	Reclamant wil op kort termijn met de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten en heeft om een eerste concept hiervan verzocht. Reclamant heeft er vertrouwen in dat nog vóór het ter inzage gaan van het definitieve bestemmingsplan een overeenkomst is gesloten. Mochten partijen echter niet voor de terinzagelegging tot overeenstemming zijn gekomen, dan wil reclamant de vigerende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' behouden. Reclamant wil pertinent géén enkelbestemming 'Woongebied-Uit te werken' op haar perceel omdat dit de exploitatie als glastuinbouwbedrijf per direct planologisch onmogelijk maakt.
d.	Reclamant kan zich vinden in de optie om de enkelbestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' voor het perceel in stand te houden en een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen naar de enkelbestemming 'Woongebied'.
e.	Derhalve verzoekt reclamant het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de uitwerkingsplicht in combinatie met het voorlopige bouwverbod op het perceel van reclamant komt te vervallen. Indien reclamant en de gemeente geen overeenstemming weten te bereiken over het kostenverhaal, dan wenst reclamant de vigerende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' te behouden en het glastuinbouwbedrijf verder te exploiteren. Reclamant wil pertinent geen enkelbestemming 'Woongebied – Uit te werken' voor haar perceel.

### Reactie gemeente

a.	Zoals reclamant aangeeft is hij mede-eigenaar van het betreffende perceel. Niet is gebleken dat deze zienswijze mede is ingediend namens de andere eigenaar. Daartoe is vanuit de gemeente een e-mail en brief d.d. 22 september 2020 verzonden waarin is aangegeven dat een anterieure overeenkomst met alle eigenaren van het perceel dient te worden gesloten. In de betreffende e-mail/brief is gevraagd naar een bevestiging van de mede-eigenaar middels een getekend schrijven/bevestiging. Een dergelijke bevestiging is niet ontvangen zodat een anterieure overeenkomst niet kan worden afgesloten met reclamant en zijn mede-eigenaar. Het is niet aannemelijk dat met beide eigenaren overeenstemming wordt bereikt zodat alsnog een anterieure- en planschadeverhaalovereenkomst kan worden afgesloten. Door het ontbreken van dergelijke overeenkomsten is de bestemming 'Woongebied-Uit te werken' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan aangezien de financiële uitvoerbaarheid voor dit gedeelte niet kan worden aangetoond. Echter met de andere ontwikkelaar in het gebied is reeds een anterieure- en planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Deze overeenkomsten zien eveneens op de gronden van reclamant waardoor de financiële uitvoerbaarheid van het gehele bestemmingsplangebied is aangetoond. Hierdoor worden de kosten door een derde gedragen waardoor, op verzoek van reclamant, de bestemming kan worden aangepast naar 'Woongebied' waarbij eveneens het bouwverbod komt te vervallen.
----	--



b.	<p>Zoals reeds onder a. is opgenomen is met de betreffende andere ontwikkelaar reeds een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Eveneens is onder a. opgenomen dat, op verzoek van reclamant, de bestemming bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangepast naar 'Woongebied' zodat van een 'ongelijke' behandeling geen sprake is.</p>
c.	<p>Zoals reeds onder a. is opgenomen is reclamant mede-eigenaar van de betreffende gronden. Om een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst te kunnen sluiten is een schrijven/bevestiging van de mede-eigenaar nodig. Echter is het niet aannemelijk dat (tijdig) met beide eigenaren overeenstemming wordt bereikt zodat alsnog een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst kan worden afgesloten.</p> <p>Door, op verzoek van reclamant, de bestemming aan te passen naar 'Woongebied' wordt de exploitatie van het (al dan niet aanwezige) glastuinbouwbedrijf onder het overgangsrecht gebracht. Hierdoor kan het (al dan niet aanwezige) glastuinbouwbedrijf worden voortgezet.</p> <p>Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de locatie 'De Scheg' is opgenomen op de '3 ha kaart' van de provincie Zuid-Holland als woningbouwlocatie. Dit betekent dat de locatie is aangewezen om te transformeren naar woningbouw. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze transformatie mogelijk gemaakt. Het perceel van reclamant ligt in het plangebied. De huidige bestemming handhaven is in strijd met provinciaal beleid.</p>
d.	<p>Primair is de zienswijze van reclamant erop gericht om de bestemming 'Woongebied-Uit te werken' aan te passen naar 'Woongebied'. Subsidiar worden door reclamant andere mogelijkheden aangedragen. Echter door medewerking te verlenen op het primaire verzoek worden de secundaire mogelijkheden, zoals het handhaven van de enkelbestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid naar 'Woongebied', voor kennisgeving aangenomen.</p>
e.	<p>Zoals reeds onder voorgaande punten is aangegeven, wordt op verzoek van reclamant, de bestemming 'Woongebied-Uit te werken' met bouwverbod, aangepast naar de bestemming 'Woongebied'. Het (al dan niet aanwezige) glastuinbouwbedrijf, komt hierdoor automatisch onder het overgangsrecht en staat de exploitatie ervan niet in de weg.</p>

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrenge van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'. De bestemming 'Woongebied-Uit te werken' met bouwverbod komen te vervallen waarbij de gronden de bestemming 'Woongebied' krijgen.

8.		
	Ontvangen op:	12 augustus 2020
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Geluid

### Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	<p>Het bestemmingsplan leidt tot een toename van motorvoertuigen op omliggende wegen, waar onder de Nieuwkoopseweg. Dit betekent meer geluidsbelasting op de woningen in de geluidszone van deze wegen. De geluidswaarde op de gevel van veel van de woningen in de geluidsgoedige zone en het woonerf rond de Nieuwkoopseweg ligt volgens de door de gemeente per mail (van 28-07-2020) toegezonden berekeningen in de huidige situatie boven de wettelijke voorkeurswaarde van 48dB (huidige waarde 58dB) en stijgt in de planstudie verder naar 58,2 dB.</p> <p>Het beleid van de gemeente betreffende geluid staat op blz. 7 en 8 van bijlage 23 van het ontwerpbestemmingsplan De Scheg en in het gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Pijnacker-Nootdorp. Hierin staat de ambitie van de gemeente.</p> <p>De genoemde 58,2 dB ligt ver boven de ambitiewaarden die de gemeente heeft vastgesteld: 44 - 48 dB voor woongebied en 49 - 53 dB voor stromingsgebied. Het vastgestelde beleid geeft onder andere aan dat het 'doel van het gemeentelijke geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de gebieden de geluidskwaliteit te verbeteren. Een belangrijke doelstelling is het realiseren van een per gebied passende geluidskwaliteit, geluidaspecten worden zoveel als mogelijk in de initiatieffase van de ruimtelijke planontwikkeling betrokken; bij een procedure in het kader van het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan (dan wel bij toepassing van een projectbesluit) zullen burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek laten uitvoeren, gericht op het treffen van maatregelen voor het realiseren van de in de vorige paragrafen genoemde doelstellingen'.</p>
b.	<p>De toename tot 58,2 dB is een schatting en kan dus ook hoger uitpakken. Er is uitgegaan van de bestaande verkeersregels, voor de Nieuwkoopseweg dus van een werkende blocker-installatie. Uitgangspunt voor de berekening moet de werkelijke situatie zijn; het afgelopen jaar heeft de blocker meerdere malen, weken- zo niet maandenlang, niet gewerkt.</p> <p>M.a.w. de geluidsbelasting stapelt zich op door dit bouwplan en omdat verkeersmaatregelen niet voldoende worden uitgevoerd.</p>
c.	<p>Graag reactie en aandacht voor genoemde punten, waaronder ook op de vraag hoe de gemeente bij vaststelling van het besluit Bestemmingsplan De Scheg met wet-/ regelgeving en haar geluidbeleid om zal gaan en waarbij ook in wordt gegaan op maatregelen , waar onder adequate uitvoering van de bestaande verkeersmaatregel op de Nieuwkoopseweg / tijdig repareren van de blocker-installatie.</p>

## Reactie gemeente

a.	<p>Aangezien reclamant meerdere malen contact (telefonische en per e-mail) heeft gehad met de gemeente, vervolgens een zienswijze indient en deze vervolgens vervangt door een ander is uitgegaan van de ingediende zienswijze van d.d. 12 augustus 2020 (23:48 uur). Daarnaast heeft reclamant gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze op 3 september toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie. Hier heeft reclamant aangegeven tegen de ontwikkeling De Scheg te zijn alsmede het geluid afkomstig van de verkeersbewegingen op de Nieuwkoopseweg.</p> <p>Aanwonenden van de Vlielandseweg in Pijnacker hebben aangegeven overlast te ervaren van het verkeer. Om inzicht te krijgen in verschillende verkeersstromen (vracht, auto, langzaam verkeer) van en naar het bedrijventerrein Boezem en over de Vlielandseweg en Katwijkerlaan is door Mobycon een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze gegevens zijn vervolgens gebruikt bij het opstellen van het akoestische onderzoek voor De Scheg. Hierbij is een onderbouwde prognose gedaan voor wat betreft de verkeersstromen na realisatie van de woningen in De Scheg. Daarbij wordt voor een akoestisch onderzoek uitgegaan van een prognose 10 jaar vooruit (2030). Uit die prognose is gebleken dat de toename afgerond 150 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen op de Nieuwkoopseweg. Ten opzichte van het autonome verkeer zonder plan (2.294 motorvoertuigen per etmaal) in 2030 is dat akoestisch gezien een verwaarloosbare toename. De toename betreft dus niet 58 dB zoals in de zienswijze wordt aangeven.</p> <p>Elke vijf jaar maakt de gemeente een geluidsbelastingkaart en een actieplan. Op de geluidskaarten is te zien hoeveel geluid van weg- of railverkeer er in de gemeente is. Het Actieplan Geluid is een plan van aanpak van geluidshinder voor onder andere verkeer in onze gemeente. In het Actieplan Geluid gemeente Pijnacker-Nootdorp 2019-2023 d.d. 1 februari 2019 is niet gebleken dat voor de woning van reclamant geluidsmaatregelen nodig zijn.</p> <p>Middels een spitsafsluiting, met verkeersborden en een blocker, wordt ontmoedigt dat in de huidige situatie, maar ook na realisatie van de woningen in De Scheg, veelvuldig gebruik wordt gemaakt van de Nieuwkoopseweg. De toekomstige bewoners van De Scheg krijgen geen ontheffing voor het gebruik maken van de blocker.</p> <p>De stelling van reclamanten dat maatregelen dienen te worden getroffen om het geluidsoverlast te minimaliseren wordt derhalve niet onderbouwd zodat niet kan worden aangetoond dat de reeds aanwezige geluidsbelasting niet voldoet danwel het reeds uitgevoerde onderzoek niet deugt.</p>
b.	<p>Zoals reeds onder a. is opgenomen wordt de spitsafsluiting op de Nieuwkoopseweg niet enkel en alleen mogelijk gemaakt middels de (al dan niet in werkende) blocker. Aan beide kanten van de Nieuwkoopseweg wordt middels verkeersborden aangegeven dat er een spitsafsluiting is zodat valt te rechtvaardigen dat van de bestaande verkeersregels is uitgegaan.</p>
c.	<p>Het in werking hebben van de aanwezige blocker op de Nieuwkoopseweg is niet het rechtstreeks gevolg van het wijzigen van het planologische regime en is daarmee in het kader van de bestemmingsplanprocedure ruimtelijk niet relevant.</p>

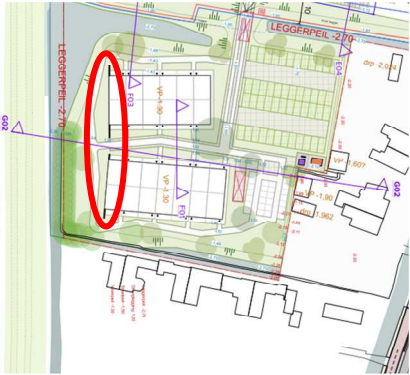
**Conclusie**


De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Scheg'.

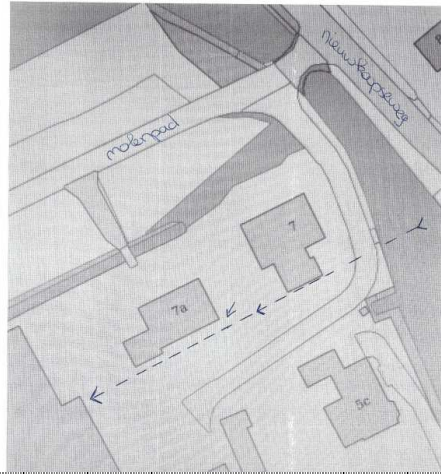
## Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de diverse zienswijzen. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaande tabel zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Wijz. Op blz	reactie op	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
<b>Toelichting</b>			
35	Paragraaf 5.2.2, Weg- en railverkeerslawaa	De volgende tekst wordt aan de toelichting toegevoegd: Bestaande woningen Door de ontwikkeling van het plan De Scheg zal ook het verkeer op de omliggende wegen toenemen. Voor de maatgevende wegen Vlielandseweg, Katwijkerlaan en Nieuwkoopseweg is berekend wat het effect is van deze toename. De geluidsbelasting zal met maximaal 0,5 dB toenemen ten opzichte van de situatie dat het plan De Scheg niet wordt ontwikkeld.	Ambtshalve wijziging
36	Paragraaf 5.2.2, Weg- en railverkeerslawaa	In deze paragraaf wordt de tekst aangevuld naar aanleiding van het aanvullend akoestisch onderzoek voor de percelen [REDACTED]	Ambtshalve wijziging
41	Paragraaf 5.4 (Bedrijven en milieuzonering), [REDACTED]	Aangezien op het perceel [REDACTED] een bedrijf is gevestigd dat mogelijk effecten heeft op het plangebied, dient dit gedeelte te worden toegevoegd aan de toelichting. [REDACTED] Voor het [REDACTED] geldt voor de aspecten geur en geluid een richtafstand van 30 meter. Voor de aspecten stof en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter. Door M+P raadgevende ingenieurs is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege [REDACTED] [REDACTED] ter plaatse van het bouwplan De Scheg aan de Vlielandseweg te Pijnacker. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er bij de te realiseren woningen in het bouwplan De Scheg sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat vanwege de activiteiten van [REDACTED] Tevens wordt [REDACTED] uitgaande van de aangehouden bedrijfssituatie niet gehinderd in de bedrijfsvoering.	Ambtshalve wijziging
42 e.v.	Paragraaf 5.4 (Bedrijven en milieuzonering), [REDACTED] [REDACTED]	Aangezien akoestisch onderzoek is uitgevoerd alsmede een omgevingsvergunning is verleend, dient de volgende tekst aan de toelichting te worden toegevoegd: Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek is voor deze gronden de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – schildersbedrijf' opgenomen. Daarnaast is in de regels opgenomen dat de bedrijven die in de van de regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is op 15 juni 2020 een omgevingsvergunning	Ambtshalve wijziging

		verleend voor 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'.	
55 e.v.	Paragraaf 5.7.4, Waterkwantiteit	Paragraaf 5.7.4, thema 'Waterkwantiteit' wordt aangevuld met de conclusie.	Zienswijze onder 5
57 e.v.	Paragraaf 5.7.6, Waterkwaliteit	In paragraaf 5.7.6, thema 'Waterkwaliteit' wordt de verschrijving gecorrigeerd.	Zienswijze onder 5
74	Paragraaf 6.2, Woongebied-Uit te werken	Door de bestemming aan te passen naar 'Woongebied' kan dit gedeelte uit de toelichting worden geschrapt.	Zienswijze onder 7
77	Paragraaf 7.2.2 (zienswijzen)	Deze alinea wordt aangevuld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.	Ambtshalve wijziging
<b>Regels</b>			
Onder artikel 1.62, Wonen		Begrip Wonen toevoegen: gehuisvest zijn in een woning	Ambtshalve wijziging
Artikel 9.2.2, onder i. 2		De regeling is bedoeld voor erkers dus dient te worden toegevoegd dat dergelijk bouwwerken zijn toegestaan indien aangebouwd aan het hoofdgebouw. Hiermee wordt volkomen dat losstaande bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel worden gesitueerd.	Ambtshalve wijziging
Artikel 9, Woongebied – voorwaardelijke verplichting geluidschermen		De geluidschermen, welke bij de rug-aan-rug woningen dienen te worden gebouwd (in rood omcirkeld), dienen tegelijkertijd met de bouw van de woningen mogelijk gemaakt te worden. Daarnaast dienen ze even hoog te worden gebouwd als de woningen. Hiertoe zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels.	Ambtshalve wijziging
			
Artikel 9, Woongebied		De uitkomsten van het akoestisch onderzoek [redacted] dienen planologisch te worden opgenomen in de regels.	Ambtshalve wijziging
Artikel 9.4.2, voorwaardelijke		In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij 1.484 m <sup>3</sup> aan extra	Zienswijze onder 5

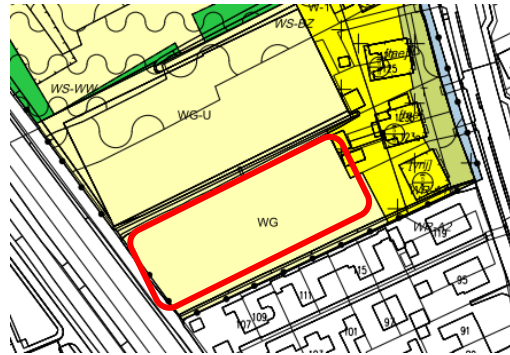
verplichting waterberging	waterberging zal moeten worden voorzien.	
Artikel 9.5, Wijzigingsbevoegdheid naar gedetailleerde bestemmingen	Abusievelijk is tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid naar gedetailleerde bestemmingen komen te vervallen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient deze alsnog te worden opgenomen.	Ambtshalve wijziging
Artikel 10, Woongebied-Uit te werken	Door de bestemming aan te passen naar 'Woongebied' kan dit artikel worden geschrapt.	Zienswijze onder 7
Artikel 20.2.1 onder 6	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze onder 1 wordt de goot- en bouwhoogte van de woningen, welke zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, verhoogd van 3 respectievelijk 7 meter naar 6 respectievelijk 9 meter.	Zienswijze onder 1
<b>Verbeelding</b>		
Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel	<p>In het noorden van het plangebied zijn de woningen dusdanig gesitueerd dat de situatie kan ontstaan dat bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel worden gerealiseerd. Aangezien hier geen stedenbouwkundige bezwaren tegen bestaan wordt dit planologisch mogelijk gemaakt middels een aanduiding op de verbeelding.</p> 	Ambtshalve wijziging
'Woongebied-Uit te werken'	De bestemming dient voor deze gronden te worden aangepast naar 'Woongebied' conform het inrichtingsplan.	Zienswijze onder 7
████████████████████ ████████████████████	De goot- en bouwhoogte van de woning aan de ██████████ wordt aangepast naar 4 respectievelijk 8 meter. Tevens wordt de rooilijn aangepast conform onderstaande afbeelding.	Zienswijze onder 2



Bouwhoogte zuidelijke gronden

Abusievelijk is de bouwhoogte van 7 meter voor de zuidelijke gronden (in rood opgenomen) niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming dient voor deze gronden te worden aangepast naar 'Woongebied' conform het inrichtingsplan.

Ambtshalve wijziging



Plangrens

De gronden ten noorden van het perceel [redacted] komen buiten het plangebied te liggen.

Ambtshalve wijziging