

Bestemmingsplan “Dorp-Zuid” (voorontwerp)

- **Verslag inspraak- en overlegreacties**
- **Verslag informatie- en inspraakbijeenkomsten**
- **Gemeentelijke beantwoording**

INLEIDING

In het kader van het project ‘actualiseren bestemmingsplannen’ is besloten het bestemmingsplan ‘Dorp Zuid’ op te stellen. Het plangebied beslaat een groot deel van de kern Pijnacker. Het op te stellen bestemmingsplan kent een driedelig doel. In de eerste plaats het komen tot een heldere aanpak gericht op een eenduidige bestemmingsregeling in het gehele plangebied dat aansluit bij de algemeen geldende en te hanteren bestemmingsplanregels binnen de gemeente. In de tweede plaats het bieden van een overzicht van de meest actuele en voor het gebied relevante beleidskaders die van belang zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan. Tenslotte het benoemen van de potentiële ontwikkellocaties die vragen om een eigen ontwikkelingsgerichte aanpak binnen het bestemmingsplan.

Het plangebied omvat het zuidelijke deel van de kern Pijnacker en wordt globaal begrensd door:

- Ongeveer de Willem van Windenstraat, de Van Brachstraat, en de Veilingstraat in het Noorden;
- De Hageveld, Duikersloot en een deel van de N470 in het oosten;
- De N470 en de watergang ten zuiden van de wijk Koningshof in het zuiden;
- De spoorbaan van de RandstadRail, Klapwijkseweg, Oude Klapwijkseweg en de Europalaan in het westen.

Het plangebied is globaal in te delen in vier wijken: Dorp, Koningshof, Klapwijk en Tolhek. Hiermee is het plangebied ruim 200 hectare groot. De contouren van het plangebied liggen globaal op de grens van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied.

1. DE INFORMATIE- EN INSPRAAKBIJEENKOMST

Op 4 september 2008 is voor het bestemmingsplan Dorp-Zuid een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden. Daarbij is aan bewoners en ondernemers uit het plangebied gevraagd mee te denken over het plan, zodat een plan gemaakt kan worden dat voor tien jaar een adequaat ruimtelijk beleids- en beheersdocument kan zijn. Het indienen van zienswijzen (bezwaren) is daarbij in deze fase van de procedure van ondergeschikt belang, maar uiteraard wel mogelijk.

De bijeenkomst werd bezocht door ongeveer 25 belangstellenden. De bijeenkomst werd geopend door wethouder de Vries. Tevens waren voor het beantwoorden van vragen aanwezig:

- mevrouw R. Burgerhout en de heer R. van den Bosch (gemeente Pijnacker-Nootdorp);
- mevrouw van Gastel en de heer J. van Dijk (stedenbouwkundig adviesbureau Kuijper Compagnons).

Mevrouw van Gastel heeft een PowerPoint-presentatie gegeven voor de belangstellenden over de opzet van het bestemmingsplan. Hierna heeft mevrouw Burgerhout een toelichting gegeven op de juridische procedures. Daarna was er de mogelijkheid om vragen te stellen. Hieronder wordt ingegaan op de thema's die daarbij aan de orde zijn geweest. Na het stellen van vragen zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld de plankaarten in te zien en vragen te stellen aan de aanwezige deskundigen

Vraag 1: De heer Rutten

Is het deel in Pijnacker-Zuid boven de Hoflandstraat ook opgenomen in het plan Dorp-Zuid. Het nieuwe plan omvat meer dan Dorp-Zuid.

Antwoord:

Ja, diverse deelplannen zijn samengevoegd in één bestemmingsplan. De oude deelplannen vervallen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is. Het plangebied wordt in het Noorden begrensd door ongeveer de Willem van Windenstraat, de Van Brachstraat en de Veilingstraat.

Vraag 2: Mevrouw Wolf

In het bestemmingsplan zit een fout bij de bestemming met betrekking tot horeca de Soete Suykerbol. Mevrouw Wolf heeft een brief gekregen van de gemeente dat hier alleen categorie 1A en 1B zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is ook categorie 1C toegestaan. Zij verzoekt of dit kan worden aangepast.

Antwoord:

Dit zal worden aangepast.

Vraag 3: Mevrouw Wolf

In het bestemmingsplan staat dat waterkeringsdoeleinden ook op de locatie Van Vliet zijn toegestaan. Mag daar wel een woning komen?

Antwoord:

Hiervoor moet toestemming worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Vraag 4: De heer Hoogenkamp

Wat is de huidige bestemming van de locatie van Vliet. De indruk wordt gewekt dat dit niet zal worden bestemd. Het is nu een uit te werken bestemming als agrarisch gebied. De heer Hoogenkamp wil graag gemotiveerd weten waarom van de bestemming agrarisch de bestemming wonen wordt gemaakt en waarom de gemeente vooruitloopt op de plannen. Er moeten nog onderzoeken worden verricht.

Antwoord:

De basisregels zijn neergelegd in de uitwerkingsregels. Zodra het uit te werken gebied bekend is, heeft men de mogelijkheid om in te spreken. Bij de gemeente is het gebied nog niet uitgewerkt. Er mogen maximaal 39 woningen worden gebouwd. Dit zijn randvoorwaarden en het betekent niet dat er werkelijk 39 woningen zullen worden gebouwd, het kunnen er ook minder zijn. De gemeente geeft in het voorontwerp-bestemmingsplan inzicht in de plannen die nog niet zijn gerealiseerd en nog geen bestemming hebben. Deze plannen zijn echter nog niet definitief.

Vraag 5: Mevrouw Leerder

Is er al een ontwikkelingsovereenkomst gemaakt met de ontwikkelaars voor de locatie Van Vliet en kan hierop een zienswijze worden ingediend?

Antwoord:

Op een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars kan geen zienswijze worden ingediend, wel bij een exploitatieplan. Bij de locatie Van Vliet is gekozen voor een anterieure overeenkomst. Hierop kan men een inspraakreactie geven.

N.B.:

Gewijzigde omstandigheden hebben ertoe geleid dat inmiddels wel in ontwerp een exploitatieplan is opgesteld. Dit zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Vraag 6: De heer Ubels

Hoe nieuw is de nieuwe Wro en wat zijn nu de mogelijkheden?

Antwoord:

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1 juli 2008 in werking getreden. Eén van de veranderingen is dat de bekende vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 is vervallen en dat daar eigenlijk niets gelijkwaardigs voor in de plaats is gekomen. De vrijstellingsverzoeken die vóór 1 juli 2008 zijn binnengekomen zullen nog volgens de oude wet worden behandeld. Het is er door de wetgever niet gemakkelijker op gemaakt voor de burger. De procedures voor plannen die afwijken van de standaardregels zijn zwaarder geworden. Op de website van de gemeente staat informatie over de nieuwe wet.

Vraag 7: De heer Beulers

De heer Beulers is secretaris van de senioren huisvesting Klavertje Drie. Men heeft als doel om huisvesting te realiseren voor 55 plus. In de startnotitie zijn eisen opgenomen die erin zouden blijven. In het ontwerpbestemmingsplan wijken een aantal zaken af van de startnotitie. Eerst wordt er gesproken over 6 en nu over 8 woningen. De afmetingen komen niet overeen.

Antwoord:

De locatie Klavertje Drie is in het ontwerpbestemmingsplan Dorp-Zuid opgenomen als wijzigingsgebied dat nog moet worden uitgewerkt. Acht woningen is het maximum dat er gebouwd kan worden. Maar het kunnen er ook minder worden, bijvoorbeeld zes. Dit moet nog worden uitgewerkt. Er kunnen nog wijzigingen plaatsvinden van de functie “maatschappelijk”

naar de functie “wonen”. Er is een startnotitie gemaakt voor het gebied Klavertje Drie. Dit staat los van het ontwerp-bestemmingsplan Dorp-Zuid. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het feit dat op de locatie Klavertje Drie ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Vraag 8: De heer Visser

Hoe zal de afwikkeling van het verkeer plaats gaan vinden op de locatie Van Vliet. Worden deze geborgd via de Ade. Wat gaat er gebeuren met de parkeerplaatsen bij de Soete Suykerbol.

Antwoord:

De afwikkeling van het verkeer is nog niet bekend. Er is namelijk nog niet bekend hoe de woningen komen te liggen. Dit zal bij de latere plannen naar voren komen. Het bestemmingsplan voorziet in handhaving van de parkeergelegenheid.

Nadat er geen vragen meer waren, was er gelegenheid om de plankaarten te bekijken en om individuele vragen te stellen aan de aanwezige deskundigen.

Om 21.45 uur sluit wethouder De Vries de informatieavond.

2. SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES

In het kader van de inspraakprocedure en de gehouden informatie- en inspraakavond zijn 62 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Hieronder worden de samengevatte inspraakreacties beantwoord. Onder het kopje Overzicht inspraakreacties (2.1) wordt een overzicht gegeven van de indieners van de reacties. Onder het kopje Van Vliet locatie (2.2) worden de reacties met betrekking tot de voorgestelde bebouwing op de zogeheten Van Vliet locatie beantwoord, omdat een aanzienlijk deel van de reacties betrekking heeft op deze locatie. Onder het kopje Andere reacties (2.3) wordt antwoord gegeven op de overige reacties.

2.1. Overzicht inspraakreacties

Er zijn 62 inspraakreacties ingediend en wel door de navolgende personen en bedrijven:

1	De heer M. van Reenen	Nes 71	2642 LJ	Pijnacker
2	De heer J. Hogervorst	Nes 37	2642 LJ	Pijnacker
3	Mevrouw M. Koreneef	Nes 77	2642 LJ	Pijnacker
4	S. van Winden	Nes 93	2641 LJ	Pijnacker
5	De heer P. Berk	Nes 56	2642 LJ	Pijnacker
6	H. Van der Holt	Judith Leysterlaan 3	2642 CA	Pijnacker
7	J. Goris	Ade 16	2642 JX	Pijnacker
8	De heer R. Freriks en mevrouw J.J.C. Freriks-Smulders	Roggeakker 10	2642 KK	Pijnacker
9	Kemp Loodgieters	Kerkweg 33	2641 GB	Pijnacker
10	De heer / mevrouw M. Goudart	Ade 17	2642 JX	Pijnacker
11	Mevrouw D. Van der Toorn	Ade 12	2642 JX	Pijnacker
12	De heer Van der Meer	Emmastraat 38	2641 EE	Pijnacker
13	De heer A.A. van Triest	Bergse Maas 2	2641 VW	Pijnacker
14	De heer A. de Bock	Nes 23	2642 LA	Pijnacker
15	De heer F. Immens	Louise de Colignystraat 32	2641 GX	Pijnacker
16	De heer / mevrouw G. de Bruijn	Nes 79	2642 LJ	Pijnacker
17	R.B.M. Platvoet en B. Jeeninga	De Harnasch 1 en 3	2642 DV	Pijnacker
18	Mevrouw A. Vollebregt	Nes 27	2642 LJ	Pijnacker
19	De heer N. Dingemanse	Nes 33	2642 LJ	Pijnacker
20	De heer B.J. van Veen	Nes 91	2642 LJ	Pijnacker
21	P.P.W. Heemskerk	Lookhof 3	2642 KC	Pijnacker
22	M. Smits en M. Tijsseling	De Harnasch 2	2642 DV	Pijnacker
23	E. Toussaint	De Harnasch 35	2642 DV	Pijnacker
24	De heer N. Claij	Ade 18	2642 JX	Pijnacker
25	De heer J. Buttermann en mevrouw P. Haakman	Nes 53	2642 LJ	Pijnacker
26	W. Giphart	Zaan 12	2641 SX	Pijnacker
27	De heer drs. F. Hartman en mevrouw W.W. Hartman-Nuach	De Harnasch 31	2642 DV	Pijnacker
28	Mevrouw N. Wolf	Ade 19	2642 JX	Pijnacker
29	M. Meijer	Hunze 18	2641 VT	Pijnacker
30	J. Weitenberg	Baaienburg 20	2641 LC	Pijnacker
31	A.J. Lock	Hunze 16	2641 VT	Pijnacker
32	G. Mol	Nederrijn 7	2641 TT	Pijnacker
33	G. Tjong	De Harnasch 5	2642 DV	Pijnacker
34	De heer J.L. Damen	Charley Tooroplaan 22	2642 CL	Pijnacker
35	G. Chin	De Harnasch 5	2642 DV	Pijnacker
36	De heer E. Ammerlaan	De Harnasch 29	2642 DV	Pijnacker
37	De heer E. van Zwet	Waard 4	2642 LC	Pijnacker
38	De heer V.T.M. Vlaar	Rietlanden 4	2642 LD	Pijnacker
39	H.R.M. Mentink betreffende	Hof van Polanen 32 Koningshof 82 en 92	2631 WV 2641 GV	Pijnacker Pijnacker
40	Familie H. Roeten	Mina Krusemanstraat 3	2642 DM	Pijnacker
41	H. van Unen	Nes 22	2642 LA	Pijnacker
42	Mevrouw M. Buurmans en de heer J. van den Wijngaard	Nederrijn 3	2641 TT	Pijnacker

43	Bewonersvereniging Klapwijk p/a de heer J.B. Arends, voorzitter	Vrouwenrecht 70	2642 BW	Pijnacker
44	Mevrouw M.G.W. Schoonboom	Delftsestraatweg 10	2641 NB	Pijnacker
45	J.R.M. Bruijs	Zaan 13	2641 SX	Pijnacker
45A	H.J.A.M. van Broekhoven	Zaan 15	2641 SX	Pijnacker
46	Ir. G.J.W. Hogenkamp	De Harnasch 33	2642 DV	Pijnacker
47	H.J.M. Doodeman	Koningshof 90	2641 GV	Pijnacker
48	EBH Elshof Mr. J. Hiemstra (namens dhr. J.A. Onderwater, Kerkweg 74, 2641 GG Pijnacker)	Postbus 1010	2600 BA	Delft
49	M.H.A. van Os	De Harnasch 21	2642 DV	Pijnacker
50	Ing. D. Rensen	Adam Pijnackerstraat 14	2641 GS	Pijnacker
51	Mevrouw P. van der Velden	Rietsingel 16	2642 LG	Pijnacker
52	VAC Pijnacker-Nootdorp	Postbus 231	2640 AE	Pijnacker
53	Bewoners van de Ade	Ade 19	2642 JX	Pijnacker
54	Stichting Senioren Huisvesting Nootdorp Secretariaat: R. Beukers	Sytwinde 159	2631 GZ	Nootdorp
55	Westmaas Makelaardij t.a.v. de heer E.D.J. Westmaas	Laakweg 4	2631 PJ	Nootdorp
56	Gebr. Van Willigen B.V. De heer D. van Willigen	Achterweg 65	4171 BB	Herwijnen
57	J.L. Klink	Rivierenlaan 120	2641 VX	Pijnacker
58	Zwartbol Advocaten mr. P.M.D. Weijers (namens dhr. A.J.C.M. Vonk, huurder van Nijverheidsweg 7, 2641 RL Pijnacker)	Postbus 106	2950 AC	Alblasserdam
59	W. van Wijk	Van Brachtstraat 4	2641 HH	Pijnacker
60	E. van der Stel	Van Brachstraat 8	2641 HH	Pijnacker
61	Th. van der Helm	Kerkweg 39a	2641 GB	Pijnacker
62	W.J. Roos	Riek Kuiperssingel 1	2642 DA	Pijnacker

2.2. Van Vliet-locatie

Zoals hierboven gezegd heeft een aanzienlijk deel van de reacties, te weten 28, (mede) betrekking op de Van Vliet locatie. Deze reacties zijn weliswaar in verschillende bewoordingen gedaan, maar kunnen zoals hierna volgt worden samengevat. Aansluitend volgt op elke reactie een antwoord.

Bebouwing

Reactie

1. Insprekers zijn tegen de bouw van 39 woningen en achten de bestemmingswijziging niet wenselijk. Voor zover bebouwing wordt gerealiseerd is men voor royale, duurdere koopwoningen in plaats van hoogbouw en sociale woningbouw, omdat er al genoeg sociale woningbouw is. Ook verzoekt men de maximale bouwhoogte met ten minste één volledige bouwlaag terug te brengen en is men van mening dat het percentage gestapelde woningen het percentage overschrijdt dat in de oorspronkelijke plannen is genoemd en als uitgangspunt is gehanteerd. Verder wordt verzocht om alleen toestemming te verlenen voor grondgebonden woningen. Volgens een enkele inspreker doet de bebouwing afbreuk aan het woongenot van de bewoners in Rietlanden dat twee meter lager ligt dan het terrein Van Vliet.

Beantwoording

De ontwikkellocatie Van Vliet ligt in de nieuwbouwwijk Tolhek. Voor dit gebied is een uit te werken bestemming 'Wonen' opgenomen. Op de locatie zal woningbouw plaatsvinden in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. In het Noorden zullen circa 17 appartementen in drie lagen en één penthouse worden gerealiseerd. In het zuiden worden circa 22 woningen gerealiseerd van verschillende groottes en types. Hiermee wordt de woningdiversiteit vergroot en als gevolg daarvan de differentiatie in koop- en sociale woningbouw gerealiseerd. Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp beoogt 30 % van alle nieuw te bouwen woningen in het sociale segment te realiseren.

Overigens wordt benadrukt dat het hier gaat om een uit te werken bestemming. Dit houdt verband met het feit dat de plannen voor deze locatie thans nog niet zijn afgerond. Pas bij de daadwerkelijke uitwerking zullen de plannen voldoende zijn uitgekristalliseerd en kan hierop worden gereageerd. Vooralsnog geven de reacties geen aanleiding tot het wijzigen of zelfs afzien van de opgenomen uitwerkingsbevoegdheid.

Boerderij

Reactie

2. Insprekers zijn voor het behoud van de boerderij dan wel realisatie van een kinderboerderij ter plaatse.

Beantwoording:

De wens tot handhaving van de boerderij dan wel omzetting in een kinderboerderij, hoezeer ook begrijpelijk, kan niet worden gehonoreerd omdat dit zou conflicteren met het gemeentelijke volkshuisvestingsbelang.

Senioren/jongeren

Reactie

3. Insprekers wensen geen seniorenappartementencomplex tegenover een jongerenappartement ('Young and Living'), onder meer vanwege de vrees voor het feit dat ouderen een ander leefritme hebben dan jongeren. Ook wordt de vrees geuit voor klachten over overlast. Enkele insprekers geven de voorkeur aan nog een jongerenappartement, omdat er volgens hen genoeg seniorenwoningen zijn.

Beantwoording:

De gemeente onderschrijft deze reactie niet. Binnen een nieuwe woonwijk kan een grote diversiteit aan woonmilieus gerealiseerd worden. Op voorhand achten wij het scheiden van jongeren- en ouderenhuisvesting geen goede zaak.

Bomen

Reactie

4. Men vindt het jammer als de grote bomen die er nu staan, zullen verdwijnen om plaats te maken voor woningbouw. De bomen bieden privacy en geven een mooi uitzicht. Bovendien verdwijnt het groene uitzicht op het park

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen hierna onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

Parkeren

Reactie

5. Het huidige aantal parkeerplaatsen is krap, zodat er door de bouw nog meer een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan.

Beantwoording

De bestaande verkeersstructuur binnen het plangebied wordt in het onderhavige plan behouden. De ontwikkelingen hebben geen invloed op deze structuur. Wel zullen de ontsluitingen van de ontwikkelgebieden op de bestaande wegen enigszins wijzigen. Met betrekking tot het parkeren wordt aangesloten op het Parkeerbeleidsplan van de gemeente. Bij de ontwikkellocaties wordt binnen de projectgebieden voorzien in parkeervoorzieningen conform de parkeernormen. De parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen op de projectlocatie Van Vliet worden binnen het projectgebied gerealiseerd, deels op eigen gronden en deels in het openbaar gebied. Onder het appartementencomplex zal een parkeerkelder worden gerealiseerd.

Waardevermindering

Reactie

6. Enkele insprekers zijn van mening dat de bouw de waarde van hun woningen aantast, leidt tot verminderd uitzicht en inbreuk maakt op hun privacy.

Beantwoording

Voor het aanvragen van compensatie in verband met (veronderstelde) waardevermindering van de eigen woning geldt een andere procedure. Wanneer iemand meent schade te lijden als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan kan, na het beëindigen van de planologische procedures, een verzoek om schadevergoeding (planschade) worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

2.3. Andere reacties

Hieronder worden de (andere) samengevatte inspraakreacties beantwoord. Voor zover de inspraakreactie betrekking heeft op de Van Vliet locatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2, waar de inspraakreacties met betrekking tot de Van Vliet locatie zijn beantwoord.

1 De heer M. van Reenen Nes 71 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

Inspreker is eigenaar van het appartement van het project 'Young and Living' en is tegen de bouw van seniorenappartementen in plaats van de boerderij op de locatie Van Vliet. Hiermee kon hij drie jaar geleden bij het kopen van de woning geen rekening houden. De voorkeur van de bewoner gaat uit naar nog een jongerenappartement, seniorenwoningen zijn er volgens hem genoeg.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven.

2 De heer J. Hogervorst Nes 37 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

Inspreker heeft bezwaren tegen de plannen op de locatie Van Vliet. Op de website van Le Coq Ontwikkeling ziet hij dat een aantal te realiseren huizen nagenoeg direct aan de weg komt te liggen en dus dicht tegen zijn appartement aan.

Hij vindt het jammer als de grote bomen die er nu staan zullen verdwijnen om plaats te maken voor woningbouw. De bomen bieden privacy en geven een mooi uitzicht.

Beantwoording:

De gemeente deelt in het algemeen de wens om daar waar mogelijk, bomen te handhaven. Toch is dit niet altijd mogelijk en de onderhavige situatie is daar een voorbeeld van. Zodra de planvorming definitieve vormen krijgt en de uitwerkingsbevoegdheid wordt geëffectueerd, zal pas duidelijk zijn of, en zo ja op welke plekken, bomen kunnen worden gehandhaafd. Dat is ook het moment dat op de plannen kan worden gereageerd. Opgemerkt wordt nog wel, dat de gemeente geen verantwoordelijkheid kan nemen voor mededelingen, brochures en websites van derden. Die hebben een andere invalshoek waarbij de situatie soms wel erg ideaal wordt voorgesteld. Voor de verdere beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven (pagina 9 en 10)

3 Mevrouw M. Koreneef Nes 77 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

1. De opmerkingen richten zich tegen de plannen op de locatie Van Vliet. Door de bouw van de appartementen verdwijnt het beetje groene uitzicht dat men heeft op het park en kijkt men straks tegen gebouwen op. Het lijkt dan meer een stad dan een dorp.
2. Het aantal parkeerplaatsen bij het appartementencomplex is op dit moment al vrij krap. Men vreest dat door de komst van het appartementencomplex er toch, in tegenstelling tot hetgeen hierover wordt beweerd in het bestemmingsplan een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan.
3. Inspreker woont in het jongerenappartementencomplex en vindt de komst van een seniorenappartementencomplex niet logisch. Jongeren hebben een ander leefritme. Betrokkene vreest klachten over overlast. Hier heeft men bij de koop van het appartement

geen rekening mee kunnen houden. Men ging ervan uit dat de boerderij zou blijven, hetgeen ook bevestigd is door de makelaar.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

4 S. van Winden Nes 93 2641 LJ Pijnacker

Reactie:

Inspreker is tegen de komst van een seniorenappartementencomplex op de grond van de boerderij van Vliet. Destijds is verteld dat er laagbouw op deze locatie zou komen. Door de bouw van het appartementencomplex zal zijn uitzicht belemmerd worden.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

5 De heer P. Berk Nes 56 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de komst van een appartementencomplex op de locatie Van Vliet omdat hierdoor het uitzicht wordt belemmerd.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven.

6 H. van der Holt Judith Leysterlaan 3 2642 CA Pijnacker

Reactie:

1. Inspreker maakt bezwaar tegen de invoering van parkeervergunningen in Klapwijk en Tolhek voor de bewoners (inspreker verwijst hierbij naar afbeelding 9 Groenstructuur).
2. Inspreker is er wel voorstander van dat de skatebaan wordt afgebroken en de groenvoorziening wordt hersteld conform de tekening en uitgangspunten.

Beantwoording:

1. Het al dan niet invoeren van parkeervergunningen is geen onderwerp dat door het bestemmingsplan wordt geregeld. Hierover vindt afzonderlijk besluitvorming plaats.
2. De skatebaan is gerealiseerd als een definitieve voorziening en zal om die reden niet worden afgebroken. In het voorliggende bestemmingsplan is de skatebaan dan ook opgenomen en positief bestemd. Hiervoor is, binnen de bestemming "Groen", een aanduiding opgenomen.

7 J. Goris Ade 16 2642 JX Pijnacker

Reactie:

Inspreker merkt op dat de pannenkoekenboerderij, zoals staat op pagina 15, in de categorie 1C zou vallen. Dit is volgens hem niet juist, omdat hem meerdere malen (door de gemeente) mondeling en schriftelijk gegarandeerd is dat dit niet het geval is. Hij verzoekt om deze passage aan te passen.

Beantwoording:

Dit zal worden aangepast. De aanduiding 1C is voor de pannenkoekenboerderij te ruim. Voor deze locatie zal derhalve een aanduiding worden opgenomen inhoudende dat vestiging van een (horecagelegenheid met) bezorg- en/of afhaalservice niet is toegestaan.

8 De heer R. Freriks en mevrouw J.J.C. Roggeakker 10 2642 KK Pijnacker
Freriks-Smulders

Reactie:

Insprekers maken zich zorgen over de plannen om kantoren te bouwen in de Tolhek (de locatie Van Vliet) langs het zuidelijke gedeeltelijke bij het spoor, waar nu nog een boerderij en prachtige bomen staan.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven alsmede naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

9 Kemp Loodgieters Kerkweg 33 2641 GB Pijnacker

Reactie:

1. Op de plankaart is door middel van het * teken aangegeven dat op de locatie Kerkweg 33 een ambachtelijk bedrijf is toegestaan. Deze locatie is al jaren in gebruik als woonruimte en showroom. De op de plankaart aangegeven bestemming zou betekenen dat het huidige gebruik niet meer is toegestaan, ook niet voor eventuele volgende gebruikers.
2. Inspreker verneemt hieromtrent graag een reactie en wenst op de hoogte te worden gehouden over de verdere procedure.

Beantwoording:

1. Het pand Kerkweg 33 heeft de bestemming “wonen” gekregen met daarbij de aanduiding (dh). Dit betekent dat het pand als woning mag worden gebruikt doch dat op de beganegrondlaag een detailhandelsbedrijf is toegestaan.
2. Inspreker krijgt op de gebruikelijke wijze antwoord op zijn reactie.

10 De heer/mevrouw Goudart Ade 17 2642 JX Pijnacker

Reactie:

1. Inspreker uit bezwaren tegen de bouw van 39 woningen in Tolhek, hetgeen gepaard gaat met het kappen van de bomen. Volgens betrokkene zijn deze plannen niet in overeenstemming met hetgeen een paar jaar geleden aan hun is medegedeeld, toen ze moesten beslissen of zij hun woning op de Ade zouden gaan kopen. Hun is destijds verzekerd dat Tolhek de ‘groene parel’ zou worden.
2. Betrokkene betreurt het dat (weer) een publicatie over het plan in de vakantieperiode is gedaan.

Beantwoording:

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven.
2. Het ontwerpplan heeft van 14 augustus tot en met 25 september zes weken ter inzage gelegen. In redelijkheid kan niet worden volgehouden dat dit in de vakantieperiode viel en zeker niet volledig. Daarnaast is op 4 september een informatieavond gehouden. Zowel aan de terinzagelegging als aan de informatieavond is in ruime mate aandacht besteed in de pers en op Internet. Verder, om ook de formele kant van de zaak te belichten, is in de loop der

jaren in de jurisprudentie een en andermaal naar voren gekomen dat iedereen er zelf verantwoordelijk voor is dat hij of zij tijdens afwezigheid in verband met vakantie zorgt voor een zaakwaarnemer.

11 Mevrouw D. Van der Toorn Ade 12 2642 JX Pijnacker

Reactie:

Inspreekster maakt bezwaar tegen het kappen van bomen die langs het park in Tolhek staan. Het landelijke uitzicht verdwijnt hierdoor en er blijft niets over van het park. Zij vindt het bouwen om de bomen heen een betere oplossing. De verkoopadvertentie spiegelde een weids uitzicht over het park voor. Daar blijft door het kappen van de bomen niets van over.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

12 De heer M. van der Meer Emmastraat 38 2641 EE Pijnacker

Reactie:

Inspreker verzoekt in verband met de aanvraag van een dakopbouw, en gelijk aan de Sophiastraat, de bouwhoogte voor de Emmastraat 38 te wijzigen van 4/6 tot 6/9.

Beantwoording:

Om de beeldkwaliteit van (dit deel van) de Emmastraat niet aan te tasten en het authentieke karakter te behouden, is er voor gekozen vast te houden aan de originele maatvoering van de woningen en geen verdere dakopbouwen binnen dit deel toe te staan. Deze keuze is verwerkt in de standaardregels (voorschriften) die zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en die zijn opgenomen in dit voorontwerp-plan. Overigens past deze wijze van bestemmingslegging ook in het uitgangspunt om, ten aanzien van de bestaande bebouwing, uit te gaan van het opstellen van een conserverend bestemmingsplan.

13 A.A. van Triest Bergse Maas 2 2641 VW Pijnacker

Reactie:

Inspreker verzoekt om het stukje grond in het verlengde van de garage van de Rivierenlaan 16 te wijzigen in de bestemming "Tuin" of de (huidige) groenbestemming te handhaven. Dit stukje grond wordt door de gemeente verkocht aan de huidige bewoners. Het nieuwe bestemmingsplan geeft voor dit stukje grond de bestemming "Wonen" aan. Als de bestemming van het stukje grond wordt gewijzigd in "Tuin" of als de geldende bestemming wordt gehandhaafd, geeft dit aanzienlijk meer zekerheid voor inspreker dat er op dit stukje grond in de toekomst geen bouwwerken kunnen verschijnen, en dat het een duurzame groene strook blijft. Het woongenot (direct uitzicht op de groene strook) wordt hiermee zeker gesteld.

Beantwoording:

Ofschoon de gemeente enig begrip kan opbrengen voor het verzoek, zal het niet worden gehonoreerd. Er zou een solitaire bestemming voor een klein strookje grond (tuin- of groenbestemming) worden gecreëerd. Dit strookje zou dan door de gemeente moeten worden onderhouden (in het geval van een openbare bestemming) of door de eigenaar/bewoner. In beide gevallen zit er geen logica in de bestemmingslegging, niet wanneer gekeken wordt naar deze locatie maar evenmin in vergelijking met de ruimere omgeving. Verder is het oprichten van bouwwerken en gebouwtjes aan of naast de zijgevel van woningen, uiteraard binnen zekere

grenzen, heel gebruikelijk en dat betekent dat het opnemen van deze door de overbuurman gevraagde bestemming een nodeloze beperking zou inhouden voor de eigenaar/bewoner.

14

De heer A. de Bock

Nes 23

2642 LA

Pijnacker

Reactie:

1. Inspreker is teleurgesteld dat hij als directe bewoner niet actief betrokken is bij de invulling van het ontwikkelingsgebied Van Vliet. De Telstar is al enkele weken niet bezorgd (vorige week wel) en de inspraakavond had al reeds plaatsgevonden.
2. Het ontwerpbestemmingsplan geeft slechts een doorkijk naar de bebouwing van het gebied Van Vliet en houdt alle opties voor bebouwingmogelijkheden inclusief de maximale hoogte open. Dit biedt geen zekerheid en wekt de indruk dat de gemeente voor zichzelf alle opties wil openhouden.
3. Betrokkene hecht veel waarde aan de invulling van de groenstructuur zoals weergegeven in hoofdstuk 9. Hierbij wordt het ontwikkelgebied Van Vliet als groen aangemerkt. De ontwikkeling van Pijnacker gaat al grotendeels ten koste van het groen. Men verzoekt om vooral vast te houden aan de groenstructuur zoals die is vastgesteld voor de bebouwde gebieden.

Beantwoording:

1. De gemeente betreurt een mogelijk slechte bezorging van het weekblad Telstar, maar draagt daarvoor geen verantwoordelijkheid. Verder wordt erop gewezen dat er meer mogelijkheden zijn om kennis te nemen van gemeentelijke bekendmakingen. Te noemen valt bijvoorbeeld de gemeentelijke website. Het ontwerpplan heeft van 14 augustus tot en met 25 september zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is op 4 september een informatieavond gehouden. Zowel aan de terinzagelegging als aan de informatieavond is in ruime mate aandacht besteed in de pers en op Internet. Overigens mag van de burger ook worden verwacht dat hij zelf (enigszins) actief is en de gemeentelijke berichtgeving volgt. Via de gemeentelijke website is dit eenvoudig te doen.
2. Inderdaad geeft een uitwerkingsbevoegdheid nog geen sluitend beeld van de toekomstige bebouwing. Maar dat is nu juist eigen aan deze rechtsvorm en houdt verband met het feit dat de plannen voor de invulling van het gebied nog niet (voldoende) zijn uitgekristalliseerd, zodat een (meer) concrete opneming in het bestemmingsplan thans niet mogelijk is. Wanneer te gelegener tijd invulling zal worden gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid, kan daarop worden gereageerd.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven.

15

De heer F. Immens

Louise de Colignystraat 32

2641 GX

Pijnacker

Reactie:

Inspreker verzoekt in het bestemmingsplan (voor fase 3: het te ontwikkelen gebied aan de Industrieweg, ten noorden van het Enecogebouw, d.w.z. ontwikkelgebied Oranjepark) een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter aan te houden. Met deze afmetingen sluit de nieuwbouw goed aan op de reeds bestaande bebouwing aan de Louise de Colignystraat. Bovendien wordt voorkomen dat de privacy en de bezonning van de bewoners van de Louise de Colignystraat en de Koninginnehof wordt beperkt en wordt zo de waarde van deze woningen behouden.

Beantwoording:

Ter plaatse van het vroegere Enecogebouw is de bestemming overgenomen uit het nu nog geldende bestemmingsplan. Voor het resterende deel van de locatie is in het voorontwerp een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen die nog uitgewerkt moet worden. Daarover kunnen te zijner tijd zienswijzen worden ingediend. Het op dit moment beperken van de uitwerkingmogelijkheden met een hele bouwlaag, want daar komt het verzoek van inspreker op neer, wordt van gemeentewege niet voorgestaan. Dit zou de economische haalbaarheid van het nog te ontwikkelen plan dermate negatief beïnvloeden, dat het vrijwel zeker geen doorgang zou kunnen vinden. Afgezien hiervan staat op voorhand geenszins vast dat de verzochte verlaging stedenbouwkundig en/of ruimtelijk gunstiger uitpakt dan de thans opgenomen mogelijkheden.

16 De heer/mevrouw G. de Bruijn Nes 79 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

Inspreker heeft bezwaren tegen de bouw van een appartementencomplex op de locatie Van Vliet.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

17 R.B.M. Platvoet en B. Jeeninga De Harnasch 1 en 3 2642 DV Pijnacker

Reactie:

Insprekers hebben bezwaren tegen de bouw van 39 woningen (Van Vliet locatie). Hierdoor zal er weinig plek zijn voor de huidige monumentale bomen en groenvoorziening. De direct omwonenden vinden de locatie meer geschikt als park c.q. groenvoorziening met een speelvoorziening voor kinderen (er wonen veel kinderen in de wijk), welke onvoldoende beschikbaar zijn in de gehele wijk. Indien er toch huizen komen, dienen deze aan te sluiten bij de huidige bebouwing en dus te bestaan uit royale, duurere koopwoningen. Hoogbouw en sociale woningbouw passen volgens inspreker niet in de wijk.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar het vermelde onder 2. Hieraan wordt toegevoegd dat de gemeente van mening is dat het strict scheiden van groepen mensen geen garantie biedt voor het ontstaan van een sociaal samenhangend leefmilieu, en dat dit doel wellicht eerder wordt bereikt door verschillende groepen en groeperingen te laten integreren.

18 Mevrouw A. Vollebregt Nes 27 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

Inspreker uit bezwaren tegen de bouw van (weer) een seniorenflat in Klapwijk op de plek waar thans nog staat de oude boerderij van Van Vliet (de locatie Van Vliet). Hij vindt het niet logisch om een jongerenflat in te sluiten tussen seniorenwoningen. Dat is vragen om klachten en problemen met de burens.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst. Hieraan wordt toegevoegd dat de gemeente van mening is dat het strict scheiden van groepen mensen geen garantie biedt voor het ontstaan van een sociaal samenhangend leefmilieu, en dat dit doel wellicht eerder wordt bereikt door verschillende groepen en groeperingen te laten integreren.

19 De heer N. Dingemans Nes 33 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

Betrokkene vindt het geen goed plan om senioren naast een jongerenappartementencomplex bij 'young and living' te plaatsen. Hij ziet ter plaatse liever een kinderboerderij gerealiseerd.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven. Hieraan wordt toegevoegd dat de gemeente van mening is dat het strict scheiden van groepen mensen geen garantie biedt voor het ontstaan van een sociaal samenhangend leefmilieu, en dat dit doel wellicht eerder wordt bereikt door verschillende groepen en groeperingen te laten integreren.

20 De heer B.J. van Veen Nes 91 2642 LJ Pijnacker

Reactie:

1. Inspreker maakt bezwaar tegen het plan om op de plaats van de boerderij (het Van Vliet terrein) een appartementencomplex voor senioren te bouwen. Behalve dat hierdoor het uitzicht wordt belemmerd is het bovendien een verkeerde keuze om senioren naast het jongerencomplex te plaatsen.
2. Inspreker gaat ervan uit dat voor het parkeerprobleem, bij meerdere wijkbewoners, een oplossing wordt bedacht.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

21 P.P.W. Heemskerk Lookhof 3 2642 KC Pijnacker

Reactie

Inspreker zou graag zien dat er een verruiming komt voor bouwaanvragen in de wijk Tolhek.

Beantwoording:

Voor zover inspreker doelt op verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden, wordt gewezen op het feit dat het ontwerpplan overwegend consoliderend van aard is, hetgeen betekent dat de bestaande ruimtelijke structuur als zodanig wordt bestemd. Dit houdt in dat de bebouwing, zoals deze aanwezig is in de huidige situatie, in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

22 M. Smits en M. Tijsseling De Harnasch 2 2642 DV Pijnacker

Reactie:

1. Insprekers hebben bezwaren tegen de plannen voor de Van Vliet locatie. Als gevolg van deze plannen gaat het oorspronkelijke landelijke karakter van dit gebied verloren en zal een aantal oude en hoge bomen verdwijnen, hetgeen een flinke aanslag is op de ecologische kwaliteit van de leefomgeving van de wijk (Tolhek).
2. De gemeente dient er ook van doordrongen te zijn dat er stukjes Pijnacker met historie zijn en dat bebouwing hiervan niets overlaat.
3. Een alternatief voor de bebouwing is om de betreffende grond toe te voegen aan het wijkpark, grenzend aan de voormalige kaasboerderij, nu pannenkoekenboerderij. Door aan het perceel de bestemming van park te geven wordt het gebrek aan speelruimte voor de opgroeiende kinderen in de wijk meteen ondervangen.

Beantwoording:

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.
2. De bestaande monumenten en historisch-landschappelijke lijnen in het plangebied blijven behouden. Archeologische waarden worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel en monumenten via een aanwijzing tot monument.
3. het honoreren van de suggestie van insprekers zou, gelet op de bouwmogelijkheden voor een locatie als de onderhavige, een forse kapitaalvernietiging betekenen. Overigens ontbreekt ook de noodzaak hiertoe, aangezien er in de directe omgeving voldoende speelruimte beschikbaar is.

23

E. Toussaint

De Harnasch 35

2642 DV

Pijnacker

Reactie:

Inspreker uit bezwaren tegen het kappen van oude bomen op de locatie Van Vliet. Tevens vindt hij de beoogde hoogte van de appartementen onacceptabel. Inspreker ziet graag dat het groen tussen de stenen wordt behouden en dat het appartementencomplex wordt verlaagd naar twee woonlagen.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

De bij de uitwerking in acht te nemen regels, ook betreffende de hoogte, zijn het resultaat van een afweging op onder meer stedenbouwkundige, volkshuisvestelijk en economisch terrein.

Voorts wordt er op gewezen dat de genoemde hoogtes, die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen, niet noodzakelijkerwijs (overal) tot het maximum zullen worden benut.

24

N. Claij

Ade 18

2642 JX

Pijnacker

Reactie:

1. De bestemming van de Soete Suikerbol tot cat. 1c bedrijf is niet juist. Inspreker wijst in dit verband op de gemeentelijke brief d.d. 25 juli 2008 met kenmerk GS/JvL/1108-4, gericht aan de eigenaren van de Soete Suikerbol. Verzocht wordt het voorontwerp hiermee in overeenstemming te brengen, inclusief de bijlage 'Staat van Horeca bedrijven', waarin de omschrijving van cat. 1c is aangepast t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Inspreker wijst er ten overvloede op, dat met een cat. 1c bedrijf ook MacDonaldis zich op deze locatie mag vestigen met een Drive in.
2. Het appartementencomplex op de locatie "Van Vliet" heeft volgens het voorontwerp een maximale bouwhoogte van 14 meter. Bij de geluidsberekening wordt uitgegaan van maximaal 3 woonlagen. Dit is niet met elkaar in overeenstemming.
3. Tevens klopt het maximaal aantal bouwlagen van 5 in de wijk niet. Het appartementencomplex langs de Klapwijkseweg tegen Klapwijk aan heeft meer bouwlagen.
4. De situatie rondom waterberging in Tolhek-Zuid lijkt te verbeteren gezien de tabellen uitgaande van de huidige en de toekomstige situatie. Onduidelijk blijft echter welke maatregelen er worden getroffen, die dit effect sorteren.
5. In het voorontwerp wordt gesproken over drie te ontwikkelen locaties, maar er worden er vier uitgewerkt.
6. Getallen die in het vigerende plan Tolhek stonden zijn weggelaten. Het betreft hier het toegestaan aantal woningen, appartementen en bouwhoogtes in de wijk en de daarmee samenhangende marge van 10%. Hiermee wordt de deur opengezet om inbreidingen toe te staan, die niet meer getoetst worden aan de oorspronkelijke normen. Reeds eerder

gerealiseerde overschrijdingen worden hiermee weggewerkt. Er wordt in het voorontwerp gesproken over de realisatie van 1250 woningen in Tolhek. Inmiddels zijn er volgens opgave van de gemeente reeds 1341 woningen gerealiseerd.

7. Het plan locatie Van Vliet maakt geen deel uit van het stedenbouwkundige opzet Tolhek. Een goede ruimtelijke afweging lijkt daarmee niet te zijn gemaakt. In ieder geval lijkt dit plan in strijd met de stedenbouwkundige opzet.
8. Verder leidt de ontwikkeling van de locatie tot een aantasting van cultuurhistorische waarden. Te denken valt aan zowel de bomenskap, waarvoor reeds een vergunning is verleend, als de waterkering. De combinatie van bomenskap en bouw appartementen leidt tot zware aantasting van het uitzicht. Herplant zal gedurende lange tijd niet leiden tot een verbeterd uitzicht vanaf de Ade.

Beantwoording:

1. Dit zal worden aangepast. De aanduiding 1C is voor de pannenkoekenboerderij te ruim. Voor deze locatie zal derhalve een aanduiding worden opgenomen inhoudende dat vestiging van een (horecagelegenheid met) bezorg- en/of afhaalservice niet is toegestaan.
2. Het akoestisch onderzoek zal op dit onderdeel worden aangepast. In het onderzoek zal tevens de aanwezig afschermende bebouwing worden betrokken. Een en ander zal geschieden bij de tervisielegging van het bestemmingsplan in ontwerp dan wel te zijner tijd bij de tervisielegging van de uitwerkingsplannen.
3. Het is niet duidelijk wat inspreker bedoelt met 5 bouwlagen. Op de plankkaart zijn bouw- en goothoogten aangegeven in meters. Als vuistregel kan worden aangehouden dat elke 3 meter hoogte gelijkstaat aan één bouwlaag.
4. Bij de inrichting zal met de watereisen rekening worden gehouden. Het Hoogheemraadschap van Delfland neemt de onderhoudsverplichtingen m.b.t. primaire en secundaire boezemwateren, (polder)hoofdwatergangen en boezemkaden over van de gemeente Pijnaker-Nootdorp, voor zover deze nog niet bij Delfland berusten. De overname van het onderhoud betreft het periodiek baggeren en tweemaal per jaar krozen en zuiveren van primaire boezemwateren en (polder)hoofdwatergangen, het periodiek baggeren van secundaire boezemwateren en het instandhouden van het leggerprofiel (voorgescreven hoogte) van boezemkaden door onder meer periodiek ophogen. Voor de overige watergangen verzorgt de gemeente het onderhoud.
5. Het betreft vier ontwikkellocaties, te weten: Oranjepark, Klavertje Drie, Emmastraat en de Van Vliet locatie. Voor drie locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en voor de Van Vliet locatie is een uit te werken bestemming opgenomen.
6. Het vigerende bestemmingsplan Tolhek is opgesteld ter realisering van een gemeentelijke taakstelling met betrekking tot woningbouw. Bij dergelijke bestemmingsplannen is het gebruik om het maximaal aantal te realiseren woningen te vermelden. Thans is sprake van een groot aantal gerealiseerde woningen, zodat de vermelding van het aantal woningen niet meer noodzakelijk is.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven.
8. De cultuurhistorische waarden worden onder meer beschermd door het doen van onderzoek en het stellen van regels. Zo is bekend dat de gronden in het plangebied, volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland, een redelijke tot grote kans hebben op archeologische sporen en een zeer grote kans op archeologische sporen in verband met het historische bebouwingslint. Verder is voor de ontwikkeling van Oranjeark reeds bekend dat de kans op archeologische sporen gering is. Voor de overige ontwikkellocaties dient bij uitvoering een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden. Archeologische waarden worden geregeld middels een aanlegvergunning. Voor de overige punten van de reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder paragraaf 2.2 hierboven.

25 De heer J. Butterman en mevrouw P. Nes 53 2642 LJ Pijnacker
Haakman

Reactie

Insprekers uiten bezwaren tegen de voorgenomen bebouwing op de Van Vlietlocatie, op het verdwijnen van groen en bomen, op het gebrek aan parkeerplaatsen dat alleen maar zal toenemen en op het voornemen hier woningen voor jongeren op te richten.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst. Hieraan wordt toegevoegd dat de gemeente van mening is dat het strict scheiden van groepen mensen geen garantie biedt voor het ontstaan van een sociaal samenhangend leefmilieu, en dat dit doel wellicht eerder wordt bereikt door verschillende groepen en groeperingen te laten integreren.

26 W. Griphart Zaan 12 2641 SX Pijnacker

Reactie:

Inspreker zou graag (onder verwijzing naar een bijgevoegde tekening) een stuk grond naast de woning willen aanschaffen voor uitbreiding van de tuin en voor de aanbouw van een werkpraktijkruimte.

Beantwoording:

Dit verzoek past niet in een bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan geeft alleen het ruimtebeslag aan van bestemmingen, het gebruik dat binnen de bestemming is toegestaan en hetgeen er gebouwd mag worden. Verzoeken om aankopen van snippergroen kunnen afzonderlijk worden ingediend bij de afdeling Grondzaken. Deze toetst de verzoeken vervolgens aan het geldende beleid.

27 De heer F. Hartman en mevrouw De Harnasch 31 2642 DV Pijnacker
W.W. Hartman-Nuach

Reactie:

Insprekers maken bezwaar tegen het plan op de locatie Van Vliet. Men is verontrust over het forse aantal woningen dat daar is gepland, en de (maximale) hoogte (14 meter) van de te realiseren bebouwing, waardoor een groot deel van het terrein moet worden bebouwd en de aanwezige grote bomen moeten worden gekapt. Dat doet afbreuk aan het gezichtbepalende karakter van dat deel van het park. De naastliggende wijk Rietlanden ligt twee meter lager dan het terrein van Van Vliet zodat de bebouwing nog hoger overkomt. Dit doet ernstig afbreuk aan het woongenot van de bewoners in Rietlanden aan. Ook tast dit de waarde van de woningen aan. Zij verzoeken de geplande bebouwing op de locatie van Van Vliet te heroverwegen en zodanig bij te stellen dat de aldaar gesitueerde bomen en het gezichtbepalende karakter worden behouden en de maximale bouwhoogte met ten minste één volledige bouwlaag wordt teruggebracht.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

28 Mevrouw N. Wolf Ade 19 2642 JX Pijnacker

Reactie:

1. Inspreekster heeft ernstige bezwaren tegen het voorgenomen plan op de locatie van Van Vliet. Als gevolg van de woningbouwplannen (onder meer een flat van 14 meter hoog) zullen de omliggende bomen worden gekapt. Hierdoor veranderd het uitzicht van mooie bomen naar zicht op bebouwing.
2. Uit de plannen van de ontwikkelaar blijkt dat er sociale huurwoningen komen. Inspreekster vindt dat er al genoeg sociale woningen in Tolhek zijn.
3. In het uitwerkingsplan parkkamer 4 en 5 staat dat het wijkpark deel uitmaakt van een ecologisch kerngebied met belangrijke ecologische verbindingzones met het overige gebied. Inspreekster begrijpt niet dat de gemeente hierover in het voorontwerp-bestemmingsplan een totaal andere mening over heeft.
4. Het plan is in strijd met het Regionaal structuurplan Haaglanden. De woningbouwplannen bij de Van Vliet locatie zorgen ervoor dat het park (groen) nog kleiner wordt, hetgeen in strijd is met het doel de parken te behouden.
5. Onder het geplande appartementencomplex komt een ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage zal zeker de grondwaterstand negatief beïnvloeden. De grondwaterstand moet dalen wil men deze parkeergarage mogelijk maken. Een daling van de waterstand is funest voor de omringende bomen.
6. Ook wordt de maximale toelaatbare geluidswaarde op de locatie (Van Vliet) overschreden waardoor woningbouw niet zonder meer mogelijk is. De gemeente geeft aan dat deze waarde 49 dB bedraagt, als gevolg van het wegverkeer van de Klapwijkseweg zal deze zeker worden overschreden.
7. Langs de waterkeringen lopen beschermzones van 15 meter breed. Deze zijn niet op de plankaart weergegeven. In de kernzones mogen geen gebouwen worden gebouwd; in de beschermzones alleen onder bepaalde voorwaarden. De plannen zijn daarom dus volgens inspreekster in strijd met de waterkeringsdoelinden en verzoekt dat deel van de uit te werken woondoeleinden weg te halen daar waar de waterkering loopt.

Beantwoording

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.
2. Het volkshuisvesting beleid van de gemeenten Pijnacker-Nootdorp beoogt 30 % van alle nieuw te bouwen woningen in het sociale segment te realiseren. Hiermee wordt de woningdiversiteit vergroot.
3. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal een quick-scan flora en fauna worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van de quick-scan zal een flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd en maatregelen worden getroffen. Ter plaatse van de ontwikkellocatie 'Van Vliet' dient reeds in deze fase van het planproces inzicht te worden gegeven in de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten, en of de ontwikkeling van negatieve invloed is op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Momenteel vindt onderzoek hiernaar plaats. De resultaten zullen indien mogelijk worden verwerkt in het ontwerpplan.
4. De ontwikkelingen passen binnen het geldende beleid.
5. De grondwaterstand is op verschillende manieren gewaarborgd en wordt zelfs verbeterd.
6. Er zal, voor zover noodzakelijk, een nieuw akoestisch rapport worden opgesteld. Daarbij zal tevens de aanwezige afschermdende bebouwing worden betrokken. De Wet geluidhinder laat de gemeente de ruimte om in afwijking van de genoemde maximaal toelaatbare waarde een hogere grenswaarde vast te stellen, zij het dat daaraan wel regels zijn gesteld.
7. Indien en voor zover vereist, zal te zijner tijd vergunning ingevolge de Keur van het Hoogheemraadschap worden gevraagd. Voor het overige wordt verwezen naar het door genoemd schap uitgebrachte positieve advies inzake het voorontwerp-bestemmingsplan.

29 M. Meijer Hunze 18 2641 VT Pijnacker

Reactie:

Inspreker werkt momenteel met de bewoners van Hunze 16 aan de voorbereidingen voor de bouwaanvraag van een dakopbouw met een maximale hoogte van circa 9 meter voor het volledige huis. Het betreft hier een dakopbouw die qua hoogte voldoet aan het huidige bestemmingsplan. Men wil dit graag zo spoedig mogelijk realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor de woning beperkt tot 6 meter. Verzocht wordt de dakopbouw, gezien de aanpassingen in het verleden aan de woningen in de directe omgeving, voor Hunze 16 en 18 toe te staan.

Beantwoording

Inspreker heeft hiervoor eerder een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Deze aanvraag kon niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden verleend. Aan een vrijstellingsprocedure is om stedenbouwkundige redenen geen medewerking verleend. Om dezelfde redenen zal ook het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan niet worden aangepast aan het bouwplan.

30 J. Weitenberg Baaienburg 20 2641 LC Pijnacker

Reactie

Inspreker heeft uit een brief van de gemeente van 20 mei 2008 begrepen dat de aangevraagde vergunning voor het vergroten van de berging in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Ook heeft hij begrepen dat in het nu nog geldende bestemmingsplan het mogelijk is om vrijstelling te verlenen tot bouwen in de voortuin in plaats van in de achtertuin, terwijl die mogelijkheid in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan veel beperkter is. Verzocht wordt om na te gaan of het mogelijk is om ook in het nieuwe bestemmingsplan hier in te voorzien, dit onder meer gelet op de aanwezige parkeerdruk.

Beantwoording:

Uit (hedendaagse) stedenbouwkundige overwegingen vloeit voort dat bouwen vóór de voorgevelrooilijn in de regel niet wordt voorgestaan. Dit uitgangspunt is verwerkt in het voorliggende plan. De situatie ter plaatse van de woning van inspreker is niet van dien aard dat het maken van een uitzondering op dit beginsel wordt gerechtvaardigd.

31 A.J. Lock Hunze 16 2641 VT Pijnacker

Reactie:

Inspreker werkt momenteel met de bewoners van Hunze 18 aan de voorbereidingen voor de bouwaanvraag van een dakopbouw met een maximale hoogte van circa 9 meter voor het volledige huis. Het betreft hier een dakopbouw die qua hoogte voldoet aan het huidige bestemmingsplan. Men wil dit graag zo spoedig mogelijk realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor de woning beperkt tot 6 meter. Verzocht wordt de dakopbouw, gezien de aanpassingen in het verleden aan de woningen in de directe omgeving, voor Hunze 16 en 18 toe te staan.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder nummer 29.

32 G. Mol Nederrijn 7 2641 TT Pijnacker

Beantwoording:

1. Bij de totstandkoming van nieuwe bestemmingsplannen is het evident dat de nieuwe regelgeving zal afwijken van wat in de oudere plannen was opgenomen. Wat inspreker verzoekt komt er in feite op neer dat nieuw beleid nooit een beperking ten opzichte van de oude plannen zal kunnen inhouden. Vanuit de optiek van inspreker een te begrijpen standpunt, maar bezien in de context van het grotere algemeen belang vanzelfsprekend niet acceptabel. Gebruikelijk en geaccepteerd is, dat gewijzigde inzichten resulteren in nieuw beleid waarbij het “nieuwe” en het “oude” beleid in één en dezelfde straat kunnen voorkomen. Overigens kan het vigerende bestemmingsplan ten gemeentekantore worden ingezien. Aan het verzoek een vergelijking tussen oud en nieuw in het plan (gedoeld zal vermoedelijk worden op de toelichting van het plan) op te nemen, zal derhalve niet worden tegemoetgekomen.
2. Van de wettelijke norm dat er bij een geplande bodemverstoring van 100 m² of meer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, mogen gemeenten, mits onderbouwd, zowel naar boven als naar beneden, afwijken. Naar de mening van de gemeente zijn aan de archeologische verwachting ter plaatse zwaarwegende argumenten te ontleen om van die mogelijkheid in dit geval geen gebruik te maken.

35

G. Chin

De Harnasch 5

2642 DV

Pijnacker

Reactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de bouw van een appartementencomplex op de locatie Van Vliet. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Tolhek” waarbij dit deel de bestemming “groen” heeft gekregen. Betrokkene is er bij de koop van de woning vanuit gegaan dat deze bestemming groen zou blijven. Bij de woningbouwplannen is geen rekening gehouden met de benodigde ruimte voor het behoud van de talrijk bestaande grote bomen aldaar die weinig in Tolhek zijn te vinden en die zorgen voor de variëteit in groen.

Beantwoording:

Bestemmingsplannen worden opgesteld voor een bepaalde tijd. Daarna worden zij herzien, hetgeen niet alleen wettelijk verplicht is maar ook noodzakelijk om aan nieuwe plannen uitvoering te kunnen geven. Het is eigenlijk niet meer dan logisch dat daarbij wordt afgeweken van het “oude” geldende bestemmingsplan. Immers de bevolking neemt toe, er is dus een blijvende vraag naar nieuwe bebouwing en verder veranderen de stedenbouwkundige en ruimtelijke opvattingen over hoe de beschikbare ruimte moet worden ingericht en bebouwd. Voor de overige beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

36

De heer E. Ammerlaan

De Harnasch 29

2642 DV

Pijnacker

Reactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de hoogte van het appartementencomplex dat mogelijk op de locatie Van Vliet zal worden gerealiseerd. Door de bouw van appartementen wordt het uitzicht belemmerd en de privacy aangetast. Ook maakt hij bezwaar tegen het kappen van de bomen bij deze oude boerderij.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven en naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.

37

De heer van Zwet

Waard 4

2642 LC

Pijnacker

Reactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de op de tekeningen aangegeven bouwruimten tussen de woningen op de Nes, Waard, Rietlanden en Rietsingel. Op de huidige tekeningen is de ruimte tussen de woningen aangegeven als zijnde tuin, waar alleen een erker gebouwd mag worden. Op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan Dorp-Zuid, is deze ruimte tot vlak achter de voorgevel aangegeven als bestemd voor wonen, hetgeen betekent dat er gebouwd mag worden. Dit zal leiden tot het dicht bouwen van de vrije ruimtes tussen de woningen en het neemt licht weg via de ramen aan de zijkant.

Beantwoording:

Het gestelde is te zwart-wit. Het oprichten van bebouwing buiten het bouwvlak is mogelijk met inachtneming van zekere, in de planregels opgenomen, maxima. Verder wordt er op gewezen dat de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling in overeenstemming is met de standaardvoorschriften stedelijk gebied zoals laatstelijk vastgesteld op 14 februari 2008.

38 De heer V.T.M. Vlaar Rietlanden 4 2642 LD Pijnacker

Reactie:

Inspreker merkt op dat in de bestemming "Tuin" het parkeren van auto's niet is toegestaan. Een deel van de op de plankaart aangegeven "Tuin" op de kavel van betrokkene is een oprit naar de achter op de kavel gelegen garage. Verder is in het aankoopcontract de verplichting opgenomen tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein (op dezelfde oprit) te handhaven. Verzocht wordt derhalve een subcategorie onder "Tuin" op te nemen voor de betreffende kavel waar parkeren wel is toegestaan. Dit zou dan ook voor de burens van hetzelfde plan moeten gelden die een vergelijkbare situatie hebben.

Beantwoording:

De opmerking van inspreker is juist. Aan het verzoek zal worden tegemoetgekomen door het aanbrennen van een aanduiding op de plankaart, aangevende dat ter plaatse parkeren is toegestaan.

39 H.R.M. Mentink Hof van Polanen 32 2631 WV Pijnacker
betreffende Koningshof 82 en 92 2641 GV Pijnacker

Reactie:

Inspreker heeft geconstateerd dat de gronden achter zijn percelen aan de Koningshof 82 en 92, in bezit van de gemeente, in het vigerende bestemmingsplan zijn aangeduid als openbaar groen. In het voorontwerp evenwel hebben deze gronden de bestemming wonen. Inspreker vindt het niet kunnen dat de bestemming van deze gronden al gewijzigd is terwijl de onderhandelingen met hen over de verkoop van deze gronden nog lopen.

Daarnaast verzoekt inspreker exact de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan "Dorp 2003" over te nemen in het nieuwe plan. Dit zowel qua begrenzingen, hoogtes enz.

In het voorontwerp is de sloot rond het perceel Koningshof 92 aangeduid als water. Het vigerende bestemmingsplan kent deze aanduiding niet. Inspreker acht dit niet acceptabel en verzoekt dan ook in het nieuwe plan geen nieuwe bestemming water voor dit perceel op te nemen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan geeft de meest wenselijk geachte bestemming(en) weer. Die kunnen verschillen van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan nog als meest wenselijk werd gezien. Feitelijke omstandigheden maar ook gewijzigde inzichten kunnen hiervoor de reden zijn. Bij het toekennen van de bestemmingen is enerzijds uitgegaan van de bestaande situatie en is anderzijds gestreefd naar een zo consistent mogelijke bestemmingslegging, met andere woorden waar mogelijk is gekeken naar de samenhang met gelijke bestemmingen in de omgeving en binnen het plangebied.

Het toekennen van de bestemming “water” aan de sloot rondom het perceel is op zich niet onlogisch, ongeacht hoe de bestemming in het geldende bestemmingsplan is. Aangezien er de facto evenwel geen sprake is van een hoofdwatgang, zal in het ontwerp-plan niet de bestemming “water” worden gegeven maar dezelfde bestemming “wonen” die ook op de rest van het perceel is gelegd.

Tenslotte: de bestemmingslegging is een publiekrechtelijke aangelegenheid. Die staat volledig los van privaatrechtelijke aspecten zoals aan- en verkoop van gronden.

40 Familie Roeten Mina Krusemanstraat 3 2642 DM Pijnacker

Reactie:

Inspreker merkt op dat uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat de bouwmogelijkheden van met name de derde verdieping van diverse woningen fors zijn verruimd. Betrokkene en zijn buurman willen ook in aanmerking komen voor deze uitbreidingsmogelijkheden door het toekennen van een maximum bouwhoogte van 10 m. ter plaatse. Verder wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheden van de woningen aan de Theodora Versteeghstraat aanzienlijk zijn verruimd. De uit 2-lagen bestaande woningen mogen nu zondermeer van een 3^e bouwlaag worden voorzien. De goothoogte van veel woningen is van ca. 5 m. verruimd naar een 9 m. bouwhoogte. De huidige bouwhoogte is vaak 6 m. Hierdoor wordt het straatbeeld voor de toekomst waarschijnlijk niet fraaier, aldus inspreker.

Beantwoording:

De bouwhoogte voor de woningen aan de Mina Krusemanstraat is gesteld op 10 meter. Het tweede deel van de zienswijze betreft een persoonlijke opvatting; daarvan wordt kennis genomen. Aan de impliciete suggestie om voor de woningen van anderen de bouwhoogte terug te brengen, wordt geen gevolg gegeven.

41 H. van Unen Nes 22 2642 LA Pijnacker

Reactie:

Inspreker wil graag zijn voor- en afkeur doorgeven met betrekking tot de ontwikkellocatie Van Vliet. Hij zou graag zien dat de locatie Van Vliet groen blijft en dat het park wordt betrokken richting deze locatie. Indien toch bebouwing plaats gaat vinden dan graag zogenaamde grondgebonden woningen. Indien er gestapelde woningen komen dan met een maximum hoogte van 3 bouwlagen vanaf grondniveau en gesitueerd aan de zijde van de pannenkoekenboerderij. Inspreker verzoekt om geen gestapelde woningen, sociale- en/of gesubsidieerde koop-huurwoningen te bouwen. Dit zou gepaard gaan met overlast in de vorm van rijgedrag, geluid en zwerfafval. Ook verzoekt hij de bomen in de nabijheid van de bewuste locatie niet te kappen.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven alsmede naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst. Hieraan wordt toegevoegd dat de gemeente van mening is dat het strict scheiden van groepen mensen geen

2. Het niet bebouwde deel op de hoek Maartje Offerstraat/Caro van Eycklaan heeft de bestemming maatschappelijk gekregen. Verzocht wordt aan dit stukje grond de bestemming groen te geven aangezien het intensief wordt gebruikt als speelterrein voor jonge kinderen.

Beantwoording:

1. Bij het bepalen van de grenzen van het bestemmingsplan is gekeken naar hetgeen het meest logisch is. Dit resulteerde erin dat de contouren van het plangebied globaal zijn gelegd op de grens van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. Dat heeft ertoe geleid dat het betreffende meertje niet is opgenomen binnen de plangrenzen van dit plan. Dit heeft evenwel de facto voor het meertje geen gevolgen!
2. Deze locatie moet gezien worden als braakliggende grond in afwachting van bebouwing. Dat het tot die tijd wordt gebruikt door spelende kinderen is op zich prima, maar het is eigenlijk de omgekeerde wereld om dáár dan vervolgens uit af te leiden dat er een op het spelen afgestemde bestemming op zou moeten worden gelegd. Dat zou, gelet op de bouwmogelijkheden voor een locatie als de onderhavige, een forse kapitaalvernietiging betekenen.
Overigens ontbreekt ook de noodzaak hiertoe, aangezien er in de directe omgeving voldoende speelruimte beschikbaar is.

44

Mevrouw M.G.W. Schoonboom

Delftsestraatweg 10

2641 NB

Pijnacker

Reactie:

Inspreekster heeft een aantal opmerkingen c.q. suggesties over het voorontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de ontwikkellocatie “Klavertje Drie” gelegen aan het Koningshof. Indien op deze plek seniorenwoningen in de wat meer luxe categorie zullen worden gerealiseerd, is een aantal aanpassingen gewenst. Namelijk:

1. etagewoningen in drie bouwlagen mogelijk maken
2. goothoogte verhogen naar 6,50m.,
3. nokhoogte verhogen naar 9,50 m.,
4. percentage van bouwvlak dat bebouwd mag worden verhogen naar 80%,
5. fietsenberging van ca. 30m2 mogelijk maken, ontsluiting van de locatie plaats laten vinden via een brug naar de Koningshof,
6. naast de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein is een speelplek mogelijk van maximaal 120 m2,
7. het naast gelegen gebiedje kan vrij blijven van bebouwing met uitzonering van een tuinhuisje en/of een kippenhok; het terrein zou openbaar kunnen worden.

Beantwoording:

Gelet op de schaal van de omliggende bebouwing worden verhoging van de goot- en nokhoogte niet wenselijk geacht; de verhogingen zouden, om dezelfde reden, in strijd zijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn opgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie. Het oprichten van etagewoningen – en dan ook nog in drie lagen – in plaats van eengezinswoningen, zou een andere doelgroep aanspreken waarbij naar de mening van de gemeente eerder afbreuk zou worden gedaan aan de toekomstige woonkwaliteit dan dat die erdoor zou toenemen.

45	J.R.M. Bruijs	Zaan 13	2641 SX	Pijnacker
	H.J.A.M. van Broekhoven	Zaan 15	2642 SX	Pijnacker

Reactie:

1. Insprekers merken op dat de bebouwing van de twee-aan-een woningen aan de Zaan 13/15 niet goed is gepositioneerd op de kavel. Uit de tekening lijkt de zijkant van de bebouwing van Zaan 13 evenwijdig te lopen met de zijkant van de kavel. Tussen de voorkant en de achterkant van de bebouwing is een verschil van een halve meter.
2. Verder is in 2008 aan de voorzijde een verbouwing uitgevoerd die tot andere contouren van de bebouwing op de kavel leidt. Hierdoor is een deel van het op de plankaart aangegeven tuingedeelte bebouwd. Men verzoekt het voorontwerp-bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.
3. Tevens merkt men op dat in het voorontwerp staat aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan voornamelijk consoliderend van aard is. Voor de twee-aan-een- woningen aan de Zaan is in het oude bestemmingsplan de bebouwingsgrens vastgesteld op de voorgevel en niet zoals in het huidige voorstel inspringend. Dit is niet consoliderend van aard, maar een majeure beperking op mogelijke toekomstige bouwkundige wijzigingen. Verzocht wordt het “lichtgroene vlak” (Tuin) recht te trekken met de voorzijde van de voorgevel.

Beantwoording:

1. Aan de zijkant van het pand nr. 13, te beginnen 3 m achter de voorgevel, is een strook ter breedte van 0,5 m voorzien van de bestemming “Wonen”. Hiermee is naar de mening van de gemeente de feitelijke situatie opgenomen en is recht gedaan aan het verzoek.
2. Aan de voorzijde van de woning zijn de bestaande contouren aangegeven.
3. Wanneer wordt gesproken van een consoliderend bestemmingsplan, betekent dit niet dat alle bestaande bestemmingsgrenzen tot op de millimeter worden overgenomen. Kleine verschillen zijn uiteraard mogelijk als er sprake is van onjuiste of onwenselijke situaties of als inzichten zijn gewijzigd. De situatie die inspreker aangegeven wenst te zien, valt in de categorie onwenselijk. Inwilliging van het verzoek zou namelijk inhouden dat er aan de voorzijde van de woningen bouwplannen zouden kunnen worden uitgevoerd en wel zodanig dat er tussen de woningen geen sprake meer zou zijn van inspringingen doch van één ononderbroken muur. Dit is qua stedenbouw maar ook uit welstandelijke overwegingen ronduit onwenselijk. Overigens gaat het hier, in tegenstelling tot hetgeen inspreker stelt, niet om “majeure” beperkingen doch slechts om uitermate ondergeschikte bouwmogelijkheden. Maar die hebben, omdat het om de voorzijde van de woning gaat, wel een aanzienlijke visuele impact.

46	Ir. G.J.W. Hogenkamp	De Harnasch 33	2642 DV	Pijnacker
----	----------------------	----------------	---------	-----------

Reactie:

1. Inspreker stelt dat de locatie Van Vliet in het vigerende bestemmingsplan “Tolhek” de bestemming groen heeft, in afwijking van wat wordt beweerd in het voorontwerp-bestemmingsplan Dorp-Zuid, en dat het op grond van het vigerende bestemmingsplan onderdeel zou gaan uitmaken van het deels nog te ontwikkelen wijkpark . Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft de bestemming wonen aan genoemde locatie. Dit is een bestemmingswijziging in het nadeel van de omwonenden. Het plan geeft geen motivering waarom deze bestemming wordt gewijzigd.
2. Inspreker vindt het opmerkelijk dat er vooruitlopend op de inspraakprocedure een anterieure overeenkomst is gesloten met een projectontwikkelaar. Dit duidt op vooringenomenheid van de kant van de gemeente en het geeft aan dat van een belangafweging geen sprake is. Er wordt een duidelijke keuze gemaakt voor woningbouw ten koste van het milieu en voor de bestaande bomenvoorraad is geen plaats meer.

3. Inspreker merkt op dat het plan nog niet compleet is. Enkele uitkomsten van vereiste onderzoeken, zoals een bodemonderzoek en een flora- en faunaonderzoek zijn nog niet beschikbaar en toegevoegd aan het rapport. Zo wordt belanghebbenden de mogelijkheid ontnomen om deze gegevens in hun zienswijzen te betrekken.

Beantwoording:

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven alsmede naar hetgeen hiervoor onder 2 is vermeld als reactie op de zienswijze van de heer Hogervorst.
2. De mogelijkheid tot het sluiten van een anterieure overeenkomst is door de wetgever bewust gecreëerd. Met zulk een overeenkomst worden de financiële haalbaarheid en een rendabele exploitatie zeker gesteld en bovendien hoeft er, indien met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst wordt gesloten, bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan meer te worden vastgesteld. Het ligt derhalve alleszins in de rede dat de gemeente altijd onderzoekt of het sluiten van anterieure overeenkomsten tot de mogelijkheden behoort.
3. In de regels wordt in de wijzigingsbevoegdheden bepaald, dat voordat de ontwikkelingen op de locaties starten, een nader flora- en faunaonderzoek uitgevoerd moet worden. Te zijner tijd bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheid bestaat ook de mogelijkheid om hierop te reageren. Bij de ter inzagelegging van dit ontwerpplan zullen de overige en complete onderzoeken worden bijgevoegd.

47

H.J.M. Doodeman

Koningshof 90

2641 GV

Pijnacker

Reactie:

De woning van inspreker ligt binnen de begrenzing van het ontwerp-bestemmingsplan en heeft daarin de bestemming “Wonen” gekregen. Een 1 m. brede strook ten zuiden van deze woonbestemming is bestemd als “Water”. Binnen de bestemming “Wonen” is een bouwvlak opgenomen met de aanduiding “aeg”. De gronden buiten deze aanduiding hebben beperkte bouwmogelijkheden, terwijl binnen de bestemming “Water” geen bouwmogelijkheden ten behoeve van de woonbestemming bestaan. Inspreker merkt op dat ten opzichte van het nu vigerende bestemmingsplan “Dorp 2003” de bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt worden met name wat betreft de bouwmogelijkheden naast de woning over een breedte van 4.00 m. tot aan de erfgrens. Binnen het plan “Dorp 2003” bestaat de mogelijkheid de woning tot de erfgrens uit te breiden. Deze mogelijkheid laat het voorontwerp-bestemmingsplan niet toe. Verzocht wordt derhalve de plankaart te wijzigen in die zin, dat het bestemmingsvlak “aeg” wordt vergroot tot aan de erfgrens, waardoor tevens de bestemming “Water” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”.

Beantwoording:

De opmerkingen van inspreker zijn, mede gelet op de door hem aangehaalde voorgeschiedenis, terecht. Het ontwerp-bestemmingsplan, met name de plankaart (blad 1), zal dienovereenkomstig worden aangepast.

48

EBH Elshof Advocaten
Mr. J. Hiemstra

Postbus 1.010

2600 BA

Delft

namens:

de heer J.A. Onderwater

Kerkweg 74

2641 GG

Pijnacker

Reactie:

De heer Hiemstra dient een inspraakreactie in namens zijn cliënt de heer J.A. Onderwater. Naast het woonpand van de heer Onderwater, Kerkweg 74, beschikt hij op het perceel over twee bestaande bijgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 163 m². Volgens de

bijgebouwenregeling onder het nieuwe bestemmingsplan mag de heer Onderwater deze bijgebouwen te allen tijde op dezelfde plaats en in dezelfde omvang terug bouwen, aldus de heer Hiemstra. De heer Onderwater tracht al geruime tijd de twee schuren te vervangen door één grote schuur, met een oppervlakte van 112 m². Hiervoor is een aanvraag om bouwvergunning ingediend welke is geweigerd bij besluit d.d. 3 juni 2008. Voor de heer Onderwater dient echter het uitgangspunt te zijn dat hij straks 163 m² aan schuren heeft, die positief worden bestemd onder het nieuwe bestemmingsplan. Hij is bereid dit oppervlak terug te brengen tot 112 m² in de vorm van één schuur, indien dit oppervlak positief zal worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording:

Het is juist dat aan inspreker op 3 juni 2008 een bouwvergunning is geweigerd voor het oprichten van een schuur met een oppervlakte van 163 m². De tegen deze weigering aanhangig gemaakte beroepszaak is inmiddels beëindigd aangezien de heer Hiemstra, in opdracht van de heer Onderwater, het beroep heeft ingetrokken. Van gewijzigde opvattingen aan de zijde van de gemeente is, zo kort na de weigering van de vergunning, evenwel geen sprake. De gemeente is onverkort van oordeel dat een schuur met een oppervlakte van 112 m² ongewenst is en niet spoort met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Aanpassing van het nu voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan, zoals verzocht, kan dan ook niet aan de orde zijn. Overigens wordt opgemerkt dat inwilliging van het verzoek zou leiden tot de situatie dat er als recht een bouwmogelijkheid zou ontstaan voor een schuur van 112 m² terwijl de bestaande schuren, met een gezamenlijke oppervlakte van 163 m², ook nog zouden mogen worden gehandhaafd op grond van het overgangsrecht.

Teneinde het verzoek in het juiste perspectief te (kunnen) plaatsen, wordt er nog op gewezen dat in de laatste maanden van 2008 overleg is gevoerd met de heer Onderwater. Insteek daarbij was te bezien of gekomen kon worden tot een voor iedereen acceptabele oplossing. De gemeente heeft zich daarbij bereid verklaard, mee te werken aan het oprichten van een schuur met een oppervlakte van 90 m², hetgeen substantieel meer is dan zowel de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan als die van het nu voorliggende voorontwerp-plan toelaten. De heer Onderwater bleek evenwel niet bereid zijn bouwplan met deze oppervlaktemaat in overeenstemming te brengen.

49 M.H.A. van Os De Harnasch 21 2642 DV Pijnacker

Reactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen het plan om op de locatie van Van Vliet gestapelde woningbouw te realiseren. Het percentage gestapelde woningen overschrijdt het percentage wat in de oorspronkelijke plannen, met name het oorspronkelijke bestemmingsplan "Tolhek", is genoemd en als uitgangspunt is gehanteerd. Op basis van deze plannen heeft de heer van Osch destijds de woning gekocht. Hij verzoekt om alleen toestemming te verlenen voor grondgebonden woningen.

Beantwoording:

Bestemmingsplannen dienen van tijd tot tijd te worden herzien. Enerzijds omdat de vraag naar gebruik van de ruimte (inclusief de grond) in de loop van de tijd wijzigt, anderzijds omdat de wetgever dit verplicht heeft gesteld. Kenmerk van een bestemmingsplanherziening is vrijwel altijd dat er wijzigingen worden vastgelegd ten opzichte van het voorgaande plan. Voor het overige wordt voor de beantwoording verwezen naar paragraaf 2.2 hierboven.

50 Ing. D. Rensen Adam Pijnackerstraat 14 2641 GS Pijnacker

Reactie:

1. Inspreker is het niet eens met de aanpassingen van de bebouwingsgrens in het voorontwerpbestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan loopt de bebouwingsgrens tot de erfrens en in het voorontwerp-bestemmingsplan ligt deze grens circa 3 meter uit deze erfrens.
2. In het huidige bestemmingsplan is een zekere ruimte opgenomen voor aanpassingen aan de oudere woningen welke niet zijn afgestemd op de huidige eisen. Voor geadresseerde zou het mogelijk zijn om een aanbouw te plaatsen. Door de wijzigingen van het bestemmingsplan zouden dergelijke aanpassingen niet meer mogelijk zijn en zou je hiertoe bijvoorbeeld de kap moeten verhogen en dakkapellen moeten plaatsen wat voor deze woning niet echt fraai is, maar wel is toegestaan binnen het plan.
3. Men is vanaf augustus 2007 bezig met het verkrijgen van een bouwvergunning op dat deel wat in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd. De bouwvergunning wordt tot op heden geweigerd omdat deze in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Men vraagt zich af waarom de gemeente dit in het ontwerp bestemmingsplan wijzigt als er niet gebouwd mag worden

Beantwoording:

1. Inspreker doelt er vermoedelijk op dat aan de zijgevel van zijn woning een gedeelte van de woonbestemming niet doorloopt tot aan de erfrens. Het gaat daarbij om de eerste 3 meters, dus gerekend vanaf de voorgevelrooilijn. Dit heeft een stedenbouwkundige achtergrond: het wordt onwenselijk geacht dat uitbouwen van de woning in de voorgevelrooilijn worden geplaatst. Dit zou het aanzien vanaf de openbare weg niet ten goede komen; er zou dan namelijk de facto één lange, versteende wand kunnen ontstaan. Dit stedenbouwkundige uitgangspunt is overigens niet uniek, het is algemeen aanvaard en alom in den lande gebruikelijk.
2. en 3. Het voorliggende plan beoogt onder meer te komen tot een eenduidige bestemmingsregeling in het gehele plangebied die aansluit bij de algemeen geldende en ook overigens binnen de gemeente te (gaan) hanteren bestemmingsplanregels. Daarbij is het plan voornamelijk conserverend van aard, hetgeen betekent dat in beginsel de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en daartoe, zoals dat heet, positief wordt bestemd. Toch betekent dat niet a priori dat verbouwingen van woningen zijn uitgesloten. De regels in het plan geven aan wat is toegestaan en daarbij kunnen veranderingen zijn vastgelegd ten opzichte van eerdere bestemmingsplannen. Een concreet verzoek kan evenwel eerst worden getoetst bij de indiening van een bouw aanvraag. Op dat moment vindt dan overigens ook toetsing plaats aan niet-bestemmingsplanmatige aspecten zoals de welstandcriteria.

51

Mevrouw P. van der Velden

Rietsingel 16

2642 LG

Pijnacker

Reactie

Insprekerster wil aan de zijgevel van haar woning een garage bouwen, doch niet achter het verlengde van de achtergevelrooilijn. De gemeente hanteert daarbij als eis een opstelruimte van 11.00 meter.

Insprekerster heeft een opmerking over de norm van de parkeerplaatsen bij de woningen aan de Rietsingel. Bij de bouw van de woning hadden de kopers de mogelijkheid te kiezen voor een standaardwoning van 9.50 meter of een woning met uitbouw van in totaal 11.50 meter lang. Inclusief de 2.00 meter voortuin voldoet de standaard woning aan de norm voor parkeerplaatsen van 11.00 meter. Voor zowel de woningen van 9.50 meter als die van 11.50 meter is de bouw grens gelijk getrokken met de achtergevel. Hierdoor vindt er dus ongelijkheid plaats in de gehanteerde norm voor parkeerplaatsen. In de wijk is bij een enkele woning de bestaande schuur

naast het huis geplaatst. Bij andere woningen zijn schuttingen naast het huis geplaatst waardoor de beschikbare plaats voor parkeerplaatsen niet meer wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt volgens insprekster toegestaan dat de ruimte voor parkeerplaatsen minder is dan de gehanteerde norm.

Beantwoording:

Op een verzoek van geadresseerde is bij brief van 11 juli 2008 geantwoord, dat zij bij de koop van de woning de keuze heeft gehad om eenzelfde woning met een grotere achtertuin binnen hetzelfde project te kopen. Thans probeert zij te komen tot een versoepeling van de regels, doch hierin gaat de gemeente niet mee aangezien dit zou leiden tot een vorm van rechtsongelijkheid ten opzichte van derden die zich wel hebben geconformeerd. De gemeente hanteert als norm voor achter elkaar gesitueerde parkeerplaatsen op eigen terrein overal een minimale maat van 11.00 meter. Deze norm is in casu niet te halen indien de garage wordt opgericht aan de zijgevel van de woning.

52

VAC Pijnacker-Nootdorp

Postbus 231

2640 AE

Pijnacker

Reactie:

1. De VAC kan zich goed vinden in de herinrichting van het Oranjepark met en ten behoeve van de functie wonen. Ook de geplande mix van woningtypen heeft haar volledige instemming.
2. De VAC verzoekt het gebied Klavertje Drie met uiterste zorgvuldigheid te behandelen. Zij is van mening dat dit gebied wellicht van zeer hoge archeologische waarde is gezien de ligging en dringt er op aan een onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de ontwikkeling van dit gebied. Verder verdient de bebouwing van het gebied bijzondere aandacht. Die dient optimaal aan te sluiten op de huidige bebouwing maar daarnaast moet worden voorkomen dat de kerk min of meer “opgesloten” raakt tussen de nieuwbouw.
3. Over de Emmastraat heeft de VAC geen opmerkingen.
4. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt voorgesteld om de gehele locatie van Van Vliet een woonfunctie te geven. De VAC acht dit een minder gelukkige optie, liever zou zij zien dat een gedeeltelijke L-vormige bebouwing in de zuidrand van het gebied wordt gerealiseerd. Het resterende deel zou dan dienen te worden opgenomen in het toekomstige wijkpraktijk. De VAC kan wel instemmen met de gevarieerde woningbouw mits er wordt gezorgd voor een goede aansluiting op de reeds gerealiseerde woningbouw.

Beantwoording:

1. Van deze opmerking wordt met instemming kennisgenomen.
2. De gronden in het plangebied hebben, volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland, een redelijke tot grote kans op archeologische sporen en een zeer grote kans op archeologische sporen in verband met het historische bebouwingslint. Voor het Oranjepark is reeds bekend dat de kans op archeologische sporen gering is. Voor de overige ontwikkellocaties zal bij uitvoering een archeologisch vooronderzoek plaatsvinden. De ontwikkeling Klavertje Drie vindt plaats op de locatie Koningshof in het historische lint Koningshof (voorheen Kerkweg). Bij de inrichting van het gebied en het ontwikkelen van de plannen daartoe zal zorgvuldig te werk worden gegaan, teneinde een optimaal en verantwoord woon- en leefmilieu te creëren. Daarbij bestaat overigens nog de mogelijkheid op deze plannen te reageren.
3. Van deze reactie wordt kennisgenomen.
4. In het voorontwerp is voor de locatie een uit te werken bestemming opgenomen. Wanneer deze bestemming wordt uitgewerkt, kan in het kader van die procedure worden gereageerd.

53

Bewoners van de Ade

Ade 19

2642 JX

Pijnacker

Voor de locatie Klavertje Drie is in het voorontwerp-plan Dorp-Zuid een wijzigingsgebied opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid dient nog invulling te worden gegeven en dan zal een keuze worden gemaakt voor het aantal op te richten woningen. Daarbij is acht woningen het maximum dat gebouwd kan worden, maar het kunnen er ook (bijvoorbeeld) zes worden. Ook de overige door inspreker genoemde aspecten zullen eerst dan aan de orde kunnen komen.

Reactie:

Westmaas Makelaardij dient een reactie in op het voorontwerp-bestemmingsplan namens de navolgende cliënten:

1. De heer F.J.J. van Winden, Bezo Beheer BV, Industrieweg 13 te Pijnacker. Dit pand wordt gebruikt ten behoeve van het gespecialiseerde bedrijf van de heer Van Winden. Het bedrijf valt onder milieucategorie 3.1.
2. De heer C.H. van der Voort, Van der Voort Beheer B.V., Nijverheidsweg 6 te Pijnacker. Het pand Nijverheidsweg 6 is in gebruik ten behoeve van het aannemersbedrijf van de heer Van der Voort; er worden timmer- en zaagwerkzaamheden met een hindercirkel van 50 m uitgevoerd. Deze activiteiten worden in het voorontwerp-plan onmogelijk gemaakt. Verzocht wordt, op te nemen dat het bedrijf tevens onder bedrijvencategorie 3 valt.
3. De heer M.F.A. Van der Voort en mevrouw S.T.A. Spruijt-van der Voort, Nijverheidsweg 4 te Pijnacker. Dit pand wordt verhuurd aan diverse ondernemingen. Volgens het vigerende bestemmingsplan kan het gehele perceel worden bebouwd, hetzij door uitbreiding van de opstallen hetzij door nieuwbouw. In het voorontwerp wordt dit bouwvlak gehalveerd. De heer en mevrouw Van der Voort willen die mogelijkheden behouden teneinde hier een rendabel te verhuren pand te kunnen handhaven c.q. te realiseren. Verzocht wordt derhalve het bouwvlak over de gehele oppervlakte van het perceel uit te breiden.
4. De heer N.A. Dijkshoorn, Industrieweg 15 te Pijnacker. Het pand is in gebruik ten behoeve van het bedrijf van de heer Dijkshoorn, het wordt gebruikt als kantoor- en op- en overslagruimte.
5. De heer J. Das, Industrieweg 7 te Pijnacker. Het pand is in gebruik ten behoeve van het bedrijf van de zoon van de heer Das en het wordt verhuurd aan drie andere bedrijven.

Voor de personen genoemd onder 1, 4 en 5 geldt volgens Westmaas Makelaardij dat de huidige bebouwingsgraad van de percelen hoger ligt dan 80 % en zelfs de 100 % benadert. De betrokkenen wensen in de toekomst dezelfde mogelijkheden te behouden en derhalve wordt verzocht de bebouwingsgraad van het bouwvlak tussen de Industrieweg en de Nijverheidsweg te verhogen tot 100 %. Tevens verzoeken zij, teneinde volgens moderne maatstaven te kunnen bouwen, de maximale goothoogte te verhogen van 8 naar 11 meter.

Verzocht wordt verder de wijzigingsbevoegdheid tot woningbouw uit het bestemmingsplan te halen. De ondernemers blijven anders, althans volgens Westmaas Makelaardij, als gevolg van deze bevoegdheid in een onzekere situatie verkeren aangezien zij niet kunnen investeren voor de lange termijn en evenmin hun bedrijf kunnen verkopen.

De gemeente dient derhalve een keuze te maken: of per direct bestemmen tot woningbouw en dan de ondernemers volledig schadeloosstellen of de wijzigingsbevoegdheid uit het plan halen en de ondernemers garanderen dat voortzetting van hun bedrijven voor minimaal 10 jaar is gegarandeerd.

De huidige wijze van bestemmingsleggen – bedrijvenbestemming met daaroverheen een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw – is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en met beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie:

1. Inspreker verzoekt om waaierschermen van hogere omvang toe te staan aan de voorzijde van de woningen (hoger dan 1 meter). Dit is, althans volgens deze inspreker, de wens van vele inwoners van het plangebied en het biedt privacy voor de woningen.
2. Inspreker verzoekt verder een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het kunnen laten overgaan van openbare stukjes grond in privébezit.
3. Tenslotte wordt opgemerkt dat het woord “vrijstelling” in artikel 22 “ontheffing” zou moeten zijn.

Beantwoording:

1. Het oprichten van bouwwerken met een grotere hoogte dan 1 meter voor de voorgevelrooilijn van de woning is vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk; het zou het aanzien sterk beïnvloeden in ongunstige zin. Dit geldt zeker voor schermen maar ook voor andere vormen van afscheidingen.
2. Het overgaan van (het gebruik van) kleine stukjes grond naar de bewoners toe, is onder omstandigheden mogelijk. Het gaat dan om het zogenaamde snippergroen. Een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is hiervoor echter niet het aangewezen instrumentarium, die is daarvoor niet bedoeld. In voorkomende gevallen volstaat een private overeenkomst.
3. De opmerking is terecht. De tekst zal worden aangepast.

58	Zwartbol Advocaten Mr. P.M.D. Weijers namens de heer A.J.C.M. Vonk, huurder van	Postbus 106 Nijverheidsweg 7	2950 AC 2641 RC	Alblasserdam Pijnacker
----	---	-------------------------------------	------------------------	-------------------------------

Reactie:

Zwartbol Advocaten heeft een reactie ingediend op het plan namens de heer A.J.C.M. Vonk, huurder van een bedrijfsruimte aan de Nijverheidsweg 7 te Pijnacker. De reactie ziet op drie onderdelen.

1. In het plan wordt aangegeven dat ontwikkeling van Oranjepark plaatsvindt in een gebied met een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Er wordt echter ook vermeld dat een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is, zulks gebaseerd op de ervaring die is opgedaan bij de ontwikkeling van andere locaties.
Inspreker stelt evenwel dat, in het verlengde van het bepaalde in de Wet op de archeologische monumentenzorg, bij nieuwe bestemmingsplannen wel een archeologisch vooronderzoek plaats dient te vinden.
2. Op dit moment is er in het deelgebied Dorp en Tolhek-Zuid sprake van een water-bergingsstekort. Door de ontwikkeling van de locaties in het plangebied is er nog steeds een bergingsstekort en voor het deelgebied Dorp wordt dit tekort zelfs groter. Verzocht wordt, bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan rekening te houden met de bergingsnorm en alternatieven aan te dragen om het bergingsstekort terug te dringen zodat zal worden voldaan aan de toepasselijke regelgeving.
3. Op deze locatie bestaat het voornemen om “Oranjepark” te ontwikkelen. Op dit moment is er tussen cliënt en de verhuurder, zijnde een zustervennootschap van de ontwikkelaar van “Oranjepark”, een dispuut gaande of de huurovereenkomst door opzegging per 30 september 2007 dan al niet tot een einde is gekomen. Naar het oordeel van de heer Vonk duurt de huurovereenkomst voort tot 1 oktober 2012. Dit standpunt is door de kantonrechter bevestigd in een tweetal (tussen)vonnissen, het laatste van 18 september 2008. De heer Vonk

kan daarom niet instemmen met de in artikel 27 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de locatie waarop zijn bedrijf wordt uitgeoefend.

Beantwoording:

1. De ontwikkeling Oranjepark vindt plaats in het gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Echter, de gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven dat archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is, gezien de kennis (geen vondsten) die opgedaan is bij de ontwikkeling van Koningshof, de voormalige Kofferfabriek Gefken en het voormalige Duinwaterbedrijf. Indien bij graafwerkzaamheden toch historisch waardevolle zaken naar boven komen, zal de gemeentelijke archeoloog erbij betrokken worden en zal zo nodig onderzoek worden gestart. Overigens zal worden overwogen voorafgaand aan de werkzaamheden proefsleuven te graven.
2. Er wordt op gewezen dat het hoogheemraadschap van Delfland in het kader van het wettelijk vooroverleg het volgende heeft opgemerkt: "Delfland kan met het voorontwerpbestemmingsplan instemmen. Immers aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven". Overigens laat dit onverlet dat zowel de gemeente als het hoogheemraadschap bij de uiteindelijke inrichting van het gebied terdege rekening zullen houden met het aspect water.
3. Ter plaatse van het vroegere Enecogebouw is de bestemming overgenomen uit het nu nog geldende bestemmingsplan. Voor het resterende deel van de locatie is in het voorontwerp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die nog uitgewerkt moet worden.
De kwestie van het al dan niet nog enige tijd doorlopen van de huurovereenkomst is onder de rechter. Dat betekent dat de uitkomst onzeker is en daar doet een tussenvonnis niet aan toe of af, aangezien daarbij slechts sprake is van een voorlopig oordeel. In die omstandigheid afzien van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, ligt niet voor de hand.
Voorts is van belang dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar terwijl, zoals in de brief van Zwartbol Advocaten uiteen wordt gezet, in de voor de heer Vonk meest gunstige situatie de huurovereenkomst niet langer doorloopt dan tot en met 30 september 2012. Aangezien per die datum slechts ongeveer 3 jaren van de 10 jaar durende planperiode zullen zijn verstreken, vermag de gemeente niet in te zien waarom het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid ondoelmatig, onredelijk of onjuist zou zijn. Integendeel, de wijzigingsbevoegdheid is nu juist het instrument bij uitstek om flexibel te kunnen inspelen op omstandigheden die nu wellicht nog enigszins onzeker (lijken te) zijn. Immers, van de bevoegdheid hoeft niet direct gebruik te worden gemaakt, dit kan ook over enkele jaren. Tenslotte zij er op gewezen dat indien en voor zover de heer Vonk op enig moment schade lijdt die redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven, een en ander als bedoeld in de artikelen 6.1 en volgende Wro, hij op de voet van deze artikelen bij burgemeester en wethouders een verzoek kan indienen tot het verkrijgen van een tegemoetkoming in de schade.

Reactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de ontsluiting en het gebruik van de gronden ter hoogte van de nummers 2 tot en met 8 aan de van Brachtstraat. Dit is grond in eigendom van de bewoners. Het is niet de bedoeling grond te verkopen of beschikbaar te stellen voor de ontsluiting. Inspreker adviseert de ontsluiting te realiseren middels veranderingen in de strook van de 10 parkeerplaatsen evenwijdig gelegen aan de Emmastraat.

Beantwoording:

Niet duidelijk is waar inspreker op doelt. Het door hem meegezonden kaartje is geen copie van de plankaart en de op dit kaartje aangegeven locatie ligt ook nog buiten het gebied van dit bestemmingsplan. Indien er zorgen zijn over de ontsluiting van de nabijgelegen locatie waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is dit voorbarig. Te zijner tijd, als invulling wordt gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid, zal daarover pas duidelijkheid zijn. Overigens kan nu al worden opgemerkt dat nooit “zomaar” ontsluitingen worden gerealiseerd over gronden van derden.

60 E. van der Stel Van Brachtstraat 8 2641 HH Pijnacker

Reactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de ontsluiting en het gebruik van de gronden ter hoogte van de nummers 2 tot en met 8 aan de Van Brachtstraat. Dit is grond in eigendom van de bewoners. Het is niet de bedoeling grond te verkopen of beschikbaar te stellen voor de ontsluiting. Inspreker adviseert de ontsluiting te realiseren middels veranderingen in de strook van de 10 parkeerplaatsen evenwijdig gelegen aan de Emmastraat.

Beantwoording:

Deze reactie is identiek aan de reactie onder nummer 59; korthedshalve wordt verwezen naar het aldaar gegeven antwoord.

61 Th. van der Helm Kerkweg 39a 2641 GB Pijnacker

Reactie:

1. Gedurende de periode van 14 augustus tot en met 24 september 2008 heeft voor een ieder de mogelijkheid opengestaan een inspraakzienswijze in te dienen met betrekking tot het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan. Dit is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Inspreker heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt en zet uiteen niet begrepen te hebben wat hij moest doen.
2. In het huidige bestemmingsplan is als maximale hoogte voor één van de twee gebouwen (dat door de heer van der Helm worden gebruikt voor opslag, de verkoop van klein materiaal en kantoor) zeven meter aangehouden. Het andere pand, in gebruik als showroom, heeft als maximale hoogte ruim 3 meter. Het verzoek is of de maximaal toegestane hoogte van dit tweede pand ook op 7 meter gesteld kan worden. Dat zou gelegenheid bieden een bouwaanvraag in te dienen voor een eerste verdieping op de showroom. Inspreker heeft dit verzoek al eerder bij de gemeente neergelegd doch kreeg toen het advies het opnieuw te doen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan.
3. Als alternatief voor uitbreiding van het bedrijf wordt geopperd om deels richting de Kerkweg te bouwen. In dat geval is het verzoek, de woonbestemming van het pand Kerkweg 41 (een huis dat inspreker tegelijk met het tweede bedrijfspand heeft aangekocht) te wijzigen in de bestemming “bedrijf”.
4. Als laatste alternatief wordt genoemd het bedrijf elders voort te zetten. Dit kan alleen als deze bedrijfspanden gunstig verkocht kunnen worden. Inspreker denkt dat wellicht een projectontwikkelaar is geïnteresseerd als er bijvoorbeeld seniorenwoningen gebouwd mogen worden. In dat geval zou hij echter de bestemming “bedrijven” gewijzigd willen zien in een woonbestemming.

Beantwoording:

1. Zowel aan de informatieavond als aan de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen, is ruime bekendheid gegeven, met name via de krant en Internet. Meer kan de gemeente niet doen en meer kan van haar dan ook niet worden verlangd. Niet duidelijk is waarom

betrokkene van deze inspreekmogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt. Afwezigheid, bijvoorbeeld in verband met vakantie, is geen geldig excuus. Enerzijds niet omdat er dan gezorgd dient te worden voor een zaakwaarnemer, en anderzijds niet omdat de termijn lang genoeg is voor het geven van een reactie. Nu de brief van de heer van der Helm eerst een maand na afloop van de genoemde termijn bij de gemeente is binnengekomen, kan die eigenlijk niet meer worden meegenomen. Dit standpunt is ook aangehouden bij andere insprekers die zich na het verstrijken van de termijn hebben nog gemeld.

Gegeven evenwel de voorgeschiedenis, waarbij de heer van der Helm zijn verzoek(en) ook al bij de gemeente heeft kenbaar gemaakt, zal ambtshalve kort worden ingegaan op de door hem aangedragen verzoeken/suggesties.

2. Het verhogen van de bouwhoogte van het laagste bedrijfsgebouw van 4 naar 7 meter achten wij, gelet op de aan alle kanten aansluitende woonbebouwing, ongewenst.
3. Het bebouwen van de open ruimte richting Kerkweg en het omzetten van de woonbestemming van Kerkweg 41 in een bedrijfsbestemming, is in de woonomgeving eveneens ongewenst. Dit geldt temeer nu er sprake is van een categorie 3 bedrijf.
4. Het oprichten van appartementenbebouwing op deze locatie, nagenoeg volledig ingeklemd door bebouwing, zijnde woonbebouwing, is stedenbouwkundig en ruimtelijk niet acceptabel. Hierdoor zou, zelfs indien voldaan zou kunnen worden aan alle infrastructurele en verkeerstechnische eisen, waaronder die op het gebied van het parkeren, een woonmilieu worden gecreëerd dat alleen maar kan worden betiteld als laagwaardig.

62 W.J. Roos

Riek Kuiperssingel 1

2642 DA Pijnacker

Reactie:

Inspreker wil zijn woning aan de Riek Kuipersstraat 1 vergroten middels een uitbouw naar voorbeeld van alle achterburen (met een gelijk type woning als dat van hem) aan de F.W. van Stoetwegensingel. Hiertoe had hij in 2003 een aanvraag ingediend. Omdat de uitbouw 75 cm zou uitkomen op een strook grond van de gemeente, kon de bouwvergunning niet worden verleend. Eerst diende het stukje grond te worden verworven. Al met al is er sindsdien weinig voortgang geweest en inspreker zou derhalve graag spoedig vernemen van de gemeente over de aankoop van het stukje groen en de verlening van de bouwvergunning.

Beantwoording:

De erfgrans wordt aangepast c.q. doorgetrokken zodat de beoogde uitbouw mogelijk wordt gemaakt. De beoogde uitbouw is in overeenstemming met hetgeen de achterburen reeds hebben gerealiseerd door middel van een vrijstelling. Het bestemmingsplan wordt derhalve hierop aangepast.

3. OVERLEGREACTIES (ARTIKEL 10 BRO)

In het kader van het vooroverleg, voorheen artikel 10 Bro 1985, is het bestemmingsplan op 1 augustus 2008 gezonden aan de volgende vooroverlegpartners/vooroverleginstanties.

1. Provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimtelijk beheer
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
3. VROM Inspectie, regio Zuid-West
4. ConneXXion
5. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
6. ENECO Energie
7. Dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken
9. Stadsgewest Haaglanden
10. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
11. N.V. Nederlandse Gasunie
12. Gemeente Den Haag
13. Gemeente Delft
14. Gemeente Lansingerland
15. Gemeente Zoetermeer
16. Ondernemersvereniging Pijnacker-Nootdorp
17. VAC Pijnacker-Nootdorp
18. Verenigde Verkeersveiligheidsorganisaties 3VO
19. DGW&T, directie West, Ruimtelijke Ordening en Milieu
20. Gemeente Rotterdam
21. Inspectie van Verkeer en Waterstaat, Divisie Rail
22. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
23. Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Directie Zuid-West
24. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West
25. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
26. Prorail
27. Vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker
28. Milieuplatform
29. NV Nederlandse Spoorwegen Afd. Bedrijfs- en productontwikkeling
30. Kadaster Zoetermeer
31. Midden- en Kleinbedrijf, regio Randstad West
32. Winkelierverseniging Pijnacker-Paraat
33. Historisch Genootschap Oud-Pijnacker
34. MoNet
35. Bewonersvereniging Koninghof
36. Bewonersvereniging Klapwijk

In het kader van het vooroverleg zijn inspraakreacties ontvangen van de volgende instanties.

- A. Gemeente Zoetermeer
- B. Pro Rail
- C. Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp, Mevrouw J. van Hagen
- D. Stedin B.V.
- E. Gemeente Delft
- F. Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland. Mevrouw R. van Daalen
- G. Gasunie

H Kamer van Koophandel Postbus 7387 2701 AJ Zoetermeer

Reactie:

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

Van de opmerking wordt kennis genomen

I Gemeente Rotterdam Postbus 6699 3002 AR Rotterdam

Reactie:

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Beantwoording:

Van de opmerking wordt kennis genomen.

J NS Reizigers Postbus 2025 3500 HA Utrecht
Hoofdgebouw IV
Kamer 17.k33

Reactie:

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Men stelt het op prijs dat men in toekomstige gevallen op dergelijke wijze betrokken wordt bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen de gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Beantwoording:

Van de opmerking wordt kennis genomen.

K Provincie Zuid-Holland Postbus 90602 2509 LP Den Haag
Directie Ruimte en Mobiliteit
De heer M. Molenwijk

Reactie:

1. Het plan houdt op een aantal punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Verzocht wordt om de dubbelbestemming Archeologie die in kaart nummer 1 ontbreekt in het plan op te nemen. Het is een gebied met zeer grote kans op archeologische sporen daarom is het belangrijk hieromtrent alles goed vast te leggen.
2. Teven verzoekt men om de benodigde hogere grenswaarden inzake geluid vast te stellen.
3. Er wordt onvoldoende ingegaan op de oplossingen voor de bergingstekorten. Men verzoekt om een nadere motivering op te nemen in het plan en voor zover mogelijk tot een oplossing te komen. De bestemming "Wonen-Uit te werken" valt samen met de waterkering. Nieuwbouw is uitgesloten binnen de waterkering. Men verzoekt dit daarom om het plan op dit punt aan te passen. De kleur van de bestemming is ook niet juist in de legenda weergegeven op twee van de drie kaarten. Men verzoekt of dit kan worden aangepast.

Beantwoording:

1. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
2. Dit zal gelijktijdig met de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

3. Bij de uit te werken bestemming zal te zijner tijd aandacht worden besteed aan het aspect water. Voor het overige wordt er op gewezen dat het Hoogheemraadschap van Delfland heeft aangegeven zich volledig in dit bestemmingsplan te kunnen vinden.

L Ministerie van Defensie, Dienst Postbus 8002 3513 AG Utrecht
Vastgoed Defensie Regionale Directie
West

Reactie:

1. In het plangebied is een ondergrondse 12” brandstofleiding van het Ministerie van Defensie gelegen. De brandstofleiding is niet op de plankaart (3) aangegeven. Op bijgaande plankaart is de correctie ligging aangegeven met het verzoek deze op te nemen c.q. te waarborgen in het bestemmingsplan.
2. Wat betreft de bescherming van defensieleidingen in het bestemmingsplan zijn twee aspecten van belang: de **fysische bescherming** van de leiding en de **externe veiligheid**. De fysische bescherming houdt in dat de leiding, alsmede een strook van 5 meter ter weerszijden van de leiding, op de plankaart aangegeven dient te worden. Binnen de strook van 5 meter gelden beperkende maatregelen ten aanzien van gebruik en bouwen. De volgende verboden dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

- a. *Het verbod tot het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leiding zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.*
- b. *Het verbod om zonder aanlegvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. In het desbetreffende aanlegvergunningstelsel dient een toetsingscriterium omtrent toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden te worden opgenomen, inhoudende dat alleen wanneer de belangen in verband met de betrokken leiding zich hier niet tegen verzetten, de gevraagde vergunning mag worden verleend.*

Alvorens de vergunning te verlenen dient advies te worden ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder. Werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld moeten worden zijn in ieder geval:

- *Het ophogen en egaliseren van gronden;*
 - *Het uitvoeren van graag- en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm;*
 - *Het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;*
 - *Het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;*
 - *Het planten van bomen en het aanbrengen van andere diepwortelende beplanting.*
- c. *het verbod bepaalde vormen van gebruik welke strijdig zijn met de aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan de opslag van goederen*

Kortom alleen bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leidingen mogen worden opgericht. Van deze verbodsbepaling kan vrijstelling worden verleend nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder (contactpersoon is Dienst Vastgoed Defensie)

Wat de externe veiligheid betreft is de circulaire van de Minister van VROM uit 1991 “Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare stoffen van de K1, K2 en K3 categorie” van toepassing. Bij toepassing van deze circulaire is van belang dat Defensie zowel K1, K2 als K3 producten vervoert. Voor de afstand tot bebouwing is dus de K1 norm leidend omdat dit de zwaarste norm is.

Tot slot wordt verzocht de brandstofleiding van het ministerie van defensie in het bestemmingsplan aan te duiden als brandstofleiding en elke verwijzing naar het militaire karakter achterwege te laten.

Beantwoording:

Het ontwerp-bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.