

**Nota van beantwoording
zienswijzen en vooroverlegreacties
en
Staat van wijzigingen**

**Ontwerp-wijzigingsplan
‘Tuindershof 2023’**

1. Inleiding

Voor het oostelijk deel van de wijk Tuindershof is eind 2023 een ontwerp-wijzigingsplan in procedure gebracht. Met dit wijzigingsplan wordt de globale Woondoeleinden-bestemming die er nu geldt omgezet in uitgewerkte bestemmingen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 december 2023 besloten een ontwerp van het wijzigingsplan in procedure te brengen. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en het digitale Gemeenteblad van 20 december 2023.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan is één zienswijze ontvangen. Ook hebben twee van de overlegpartners van de mogelijkheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 april 2024 besloten over de beantwoording van de ingediende vooroverlegreacties en ook de gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de voorliggende Nota worden de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een beantwoording door het college.

Bij de vaststelling van het wijzigingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht in de toelicht, de regels en de verbeelding. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen die in hoofdstuk 3 van deze notitie is opgenomen.

2. Ingediende zienswijzen en vooroverlegreacties

In dit hoofdstuk wordt iedere zienswijze en vooroverlegreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere zienswijze/reactie staat wordt samengevat of de zienswijze/reactie leidt tot wijzigingen.

Overzicht ingediende zienswijzen

nr.	naam	adres	postcode	plaats	emailadres	Ingediend
1.	[redacted] [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		31-01-2024

Overzicht ingediende vooroverlegreacties

nr.	naam	adres	postcode	plaats	emailadres	Ingediend
2.	[redacted] [redacted]					3-01-2024
3.	[redacted] [redacted]	[redacted]	[redacted]	Den [redacted]		29-01-2024

1.		
	Ontvangen op:	31-01-2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Gasleiding

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

1.	Reclamant merkt op dat in het plangebied een gasleiding aanwezig is die zij beheerd. Deze leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook zijn in het wijzigingsplan niet bestemd. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen en de leiding en de belemmeringenstrook van 4 meter breedte te bestemmen.
2.	Reclamant merkt op dat in het wijzigingsplan de bestemming Water is voorzien op de locatie waar de gastransportleiding is gelegen. Deze bestemming verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de gasleiding. Reclamant geeft aan dat zij niet kan instemmen met deze bestemming. Verzocht wordt contact op te nemen en in overleg te komen tot een oplossing. Ook wenst betrokkene de voorgenomen wijzigingen te kunnen beoordelen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie gemeente

1.	De betreffende gastransportleiding ligt net buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. Daarom is deze niet opgenomen. De beschermingszone valt voor een groot deel wel in het plangebied. Deze zone zullen we opnemen op de verbeelding. Aan de regels voegen we een dubbelbestemming Leiding- Gas toe, gelijk aan het naastgelegen bestemmingsplan Keijzershof 2018 waar de leiding ligt.
2.	Anders dan betrokkene suggereert bevindt de bestemming Water zich niet boven de leiding. De waterlijn ligt op tenminste 1,5 meter afstand van de transportleiding. Omdat de waterbestemming wel is gelegen in de belemmeringenstrook hebben we contact gezocht met betrokkene. Op 27 februari 2024 heeft betrokkene laten weten dat te graven watergang geen beletsel vormt voor een veilige ligging van de aardgastransportleiding en dit gedeelte van de zienswijze vervalt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Tuindershof 2023'.

2.		
	Ontvangen op:	
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Externe veiligheid

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Het wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De uitvoering van dit wijzigingsplan leidt daarom niet tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's die van toepassing zijn voor het geldende bestemmingsplan. Betrokkene heeft op basis hiervan besloten om in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot dit wijzigingsplan.
--	--

Reactie gemeente

	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Tuindershof 2023'

3.		
	Ontvangen op:	
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Milieuzonering, externe veiligheid

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

1.	Betrokkene merkt op dat ze over het aspect milieuzonering geen opmerkingen heeft bij dit plan.
2.	<i>Transport gevaarlijke stoffen</i> Betrokken merkt op dat de risicokaart PR 10-6 contouren van 0 meter aangeeft. Dit geeft verwarring. Het advies is om alleen de PR 10-6 contour uit bijlage I van de Regeling basisnet te gebruiken.
3.	<i>Groepsrisico buisleidingen</i> Betrokkene merkt op dat voor de QRA wordt verwezen naar het 'moederplan'Tuindershof 2019. Omdat de QRA niet is meegeleverd, is het niet mogelijk om de toekomstige populatie die in 2017 gebruikt is te controleren. Mocht de gebruikte populatie voor de QRA uit 2017 significant afwijken van de toekomstige populatie, dan is een nieuwe QRA vereist.

Reactie gemeente

1.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.	De tekst wordt aangepast conform de suggestie van betrokkene.
3.	De populatie in het nieuwe wijzigingsplan is iets kleiner dan waarmee gerekend is in 2017. Een nieuwe QRA is dan ook niet nodig. We zullen dit in de toelichting van het wijzigingsplan terug laten komen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Tuindershof 2023'.

3. Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de ingediende zienswijze en vooroverlegreacties. Hieruit zijn wijziging voortgekomen. In onderstaande tabel zijn deze wijzigingen samen met de ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Locatie van de wijziging	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Algemeen		
Toelichting		
Paragraaf 2.1	De tekst van deze alinea wordt vervangen door de bijgevoegde planbeschrijving. (Bijlage 1 bij deze nota)	Ambtshalve wijziging
Paragraaf 4.4.2 Bodem	Deze paragraaf wordt aangevuld met de volgende tekst: De sanering heeft inmiddels plaatsgevonden. Na de sanering is de bodemkwaliteit geschikt gemaakt voor de beoogde bestemming "wonen met tuin". Op 28 september 2020 heeft de ODH ingestemd met het saneringsverslag van deze locatie.	Ambtshalve wijziging
Paragraaf 4.6 Externe veiligheid	In de tekst worden enkele redactionele wijzigingen aangebracht. Daarnaast wordt de tekst van de conclusie wordt gewijzigd in: "Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Er is in het plan "Tuindershof 2019" reeds aandacht besteed aan bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid in relatie tot de A13 en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Voor de aardgastransportleiding is voor het plan "Tuindershof 2019" het groepsrisico berekenend en is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het huidige wijzigingsplan zorgt niet voor een toename van het groepsrisico. Er is in 2018 advies gevraagd aan de VeiligheidsRegio Haaglanden (VRH). Zij heeft in haar advies (kenmerk 2018103125644, datum 10-12-2018) de risico's beschouwd en maatregelen benoemd ter verdere bevordering van de veiligheid ten aanzien van de A13 en de aardgastransportleiding. In het kader van dit wijzigingsplan is opnieuw advies gevraagd aan de VRH. In haar reactie (email 03-01-2024, kenmerk 2023122258260) geeft de VRH aan geen nader advies uit te brengen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied."	Naar aanleiding van vooroverlegreactie

Paragraaf 4.11 Water	Aan deze paragraaf wordt een afbeelding toegevoegd van de wijzigingen in de waterhuishouding in het plangebied Tuindershof. (Bijlage 2 bij deze nota)	Ambtshalve wijziging
Regels		
	De regels van de bestemming Wonen worden aangepast en afgestemd op de regels van het wijzigingsplan Keijzershof 2022. Zo worden de maximale goot- en bouwhoogten vermeld op de verbeelding, wordt de regeling voor beroep/bedrijf aan huis geactualiseerd net als de bijgebouwenregeling.	Ambtshalve wijziging
	Aan de regels wordt de “Dubbelbestemming – Leiding-Gas” toegevoegd. De regels hiervan zijn gelijk aan de dubbelbestemming in het aangrenzende bestemmingsplan Keijzershof 2018, waar de leiding zelf doorheen loopt.	Naar aanleiding van zienswijze
	Aan de regels wordt de “Dubbelbestemming – Leiding-Water” toegevoegd. Deze ontbrak abusievelijk in het ontwerp. ”	Ambtshalve wijziging
	Artikel 4.1 wordt gewijzigd in: De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen, parkeren en water.	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
	De belemmeringszone nabij de gastransportleiding wordt aangeduid op de verbeelding.	Naar aanleiding van zienswijze
	De belemmeringszone nabij de waterleiding wordt aangeduid op de verbeelding.	Ambtshalve wijziging
	De maximale bouw- en goothoogtes van de hoofdgebouwen wordt toegevoegd aan de verbeelding.	Ambtshalve wijziging
	Achter de woning Europalaan 48 wordt een bouwvlak aangeduid voor een nieuw te bouwen woning.	Ambtshalve wijziging
	Bij diverse woningen worden de bouwgrenzen aangepast conform de vergunde situatie.	Ambtshalve wijziging

Bijlagen:

1. Tekst planbeschrijving
2. Afbeelding watersleutel

Bijlage 1. Tekst planbeschrijving

Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het oostelijke deel van Tuindershof, dat omsloten wordt door de Tuindersweg, Europalaan en Van Buijsenlaan.

Bestaande situatie

De ontwikkeling van Tuindershof sluit aan op de uitbreiding van de wijk Keijzershof. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers, rijtjeswoningen en appartementen. Het merendeel van de woningen is gebouwd in 2022 en 2023. De nog te realiseren woningen zijn reeds vergund. De oplevering hiervan is voorzien in 2024 en 2025. Aan de Europalaan staan nog vier voormalige tuinderswoningen, die gebouwd zijn tussen 1973 en 1994. Deze kavels behoren niet tot de ontwikkeling Tuindershof.

Woningbouwprogramma

In het oostelijk deel van Tuindershof zijn 402 woningen vergund. Hiervan is 26% (105 stuks) gerealiseerd in de sociale sector. De overige (297) woningen zijn in de vrije sector.

Het programma in Tuindershof is gedifferentieerd. Er zijn rijtjeswoningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en ook appartementen gerealiseerd. Ongeveer een kwart van de woningen zijn appartementen. Deze zijn in meerdere kleinschalige blokken gerealiseerd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het uitgangspunt voor Tuindershof is dat het een samenhangende herkenbare wijk wordt, met één architectuursfeer die gekenmerkt wordt door het gebruik van eerlijke, eenvoudige en natuurlijke materialen, vormen en kleuren. De architectuur straalt zachtheid uit. Uitgangspunten voor de sfeer zijn eenvoudige hoofdvormen, toepassen van kappen en afwisseling, een goede relatie tussen binnen en buiten, robuust materiaalgebruik en zachte kleuren. Op basis van dit vertrekpunt zullen aanvullingen en verbijzonderingen de wijk verder kleuren en verrijken.

De openbare ruimte is het fundament van de wijk. Er ontstaat een gezonde leefomgeving door middel van een groene, duurzame inrichting die uitnodigt tot ontmoeting en ontspanning. Deze vormt een belangrijk ingrediënt van de sfeer die de wijk uitstraalt.

Binnen de ruimtelijke structuur van Tuindershof ontstaan woongebieden die vanwege hun ligging specifieke aandacht krijgen en waaraan binnen de basissfeer een eigen karakter wordt meegegeven. In het plangebied zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

Woonstraatjes

De woonstraatjes vormen de basis van Tuindershof. Deze woonstraatjes zijn opgebouwd uit charmante straatjes met een informeel karakter en dorpse bebouwing die bewoners een geborgen gevoel geven.

Tuindersweg

Aan de Tuindersweg wordt gewoond aan een groene informele laan met voorkanten aan de weg. Als toegangsweg voor Pijnacker en tevens de hoofdontsluiting voor Tuindershof is dit het visitekaartje voor de wijk en voor het dorp. De woningen aan de Tuindersweg vormen een aaneengesloten bebouwingswand met verbindingen naar de achterliggende straatjes.

Aan het begin en einde van de Tuindersweg is ruimte gereserveerd voor appartementengebouwen, die in volume duidelijk afwijken van de overige woningen in Tuindershof. Deze gebouwen vormen de entrees van de wijk.

De Meander

Als een robuuste groenblauwe ader loopt de Meander vanaf de Plas van Van Buijsen dwars door het gebied, van zuid naar noord. De Meander vormt een belangrijke verbindingszone en is daardoor een belangrijke kwaliteitsdrager voor Tuindershof en Pijnacker-West. Aan de oostkant wordt er in de Meander gewoond. Hier zijn de oevers niet openbaar. Aan de westkant grenzen de woonstraatjes aan de Meander en woont men aan de Meander.

Erven Europalaan

Dit fraaie bestaande lint behoudt zijn karakter. Er komen enkele nieuwe aansluitingen, de entrees van een aantal kleine woonerven. Dit zijn nieuwe erven die qua beleving aansluiten op het bestaande karakter. Hier geldt het concept van 'samen wonen rondom een erf'.

Entreegebied naar Keijzershof

Aan de zuidkant van Tuindershof ligt de Van Buijsenlaan. Deze laan vormt tevens de entree voor Keijzershof.

Tuindershof Oost:



Bijage 2 Watersleutel

