

Notitie van beantwoording zienswijzen en overlegreacties ontwerpwijzigingsplan “Emmastraat Pijnacker”

14 maart 2013



INLEIDING

Inhoud van het plan

Begin 2012 heeft de woningcorporatie Rondon Wonen een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de nieuwbouw van 29 woningen aan de Emmatraat te Pijnacker. De bebouwing op de locatie waar de nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden, is inmiddels gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan “Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de realisatie van maximaal 29 woningen mogelijk kan worden gemaakt. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan voornoemde ontwikkeling.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 12 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan via de gemeentelijke internetsite te raadplegen geweest. Binnen die termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het ontwerp wijzigingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente. Aangezien de terinzagelegging in de vakantieperiode heeft plaatsgehad en het gemeentebestuur in het kader van een zorgvuldige besluitvorming eraan hecht niemand rechten te onthouden, zijn direct-omwonenden per brief, die huis-aan-huis is verspreid, expliciet op de hoogte gesteld.

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gevormd het wijzigingsplan aan te passen. Over aanpassing van het wijzigingsplan is met initiatiefnemer Rondon Wonen intensief overleg gevoerd. Dat overleg heeft enige tijd in beslag genomen. Dat dit overleg gevoerd werd met de initiatiefnemer en het daardoor meer tijd kostte aler de indieners van zienswijzen een inhoudelijk antwoord zouden krijgen op hun zienswijzen is aan hen schriftelijk bericht.

De aanpassingen komen voort uit de in de zienswijzen geuite zorgen over de beschikbare parkeergelegenheid en de vrees voor overlast als gevolg van zich in de openbare ruimte ophoudende personen.

Leeswijzer

In dit document wordt verslag gedaan van de zienswijzen en de reacties die op grond van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn binnengekomen. Elke reactie is samengevat en voorzien van een beantwoording. Op deze manier kunnen reclamanten zien wat er met hun reactie is gebeurd, maar ook hoe er gereageerd is op de inbreng van anderen. Tot slot wordt uitleg gegeven over het vervolg van de procedure.

ZIENSWIJZEN

- | |
|--|
| 1. De heer J.J. Klomp
Stationsstraat 44
2641 GM Pijnacker |
|--|

Reactie:

Reclamant vraagt zich af welke rechten de bewoners van de te bouwen woningen hebben ten aanzien van het parkeren. Uit het plan leidt hij af dat de ingetekende parkeerplaatsen uitsluitend gebruikt mogen worden door de nieuwe bewoners. Dat is anders dan de huidige situatie en de vraag is of dit verandert. Voorts maakt reclamant melding van de aanwezigheid van een blindganger uit de Tweede Wereldoorlog op zijn perceel. Hij vraagt zich af of hiermee rekening wordt gehouden bij de bouwwerkzaamheden (zwaar bouwverkeer en heien).

Beantwoording:

Ten behoeve van ieder bouwplan wordt bekeken hoeveel parkeergelegenheid voor dat bouwplan benodigd is. Daarbij wordt eerst gezien of het redelijkerwijs mogelijk is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Mocht dit niet het geval zijn, of dat op grond van andere (stedenbouwkundige) argumenten niet wenselijk zijn, dan dient er ten behoeve van het bouwplan voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig te zijn. Als er onvoldoende parkeergelegenheid is, moeten er extra parkeerplaatsen aangelegd worden. Voor het bouwplan, dat het onderhavige wijzigingsplan mogelijk maakt, is bepaald dat ten minste 53 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Daarvan worden er 13 in de Emmastraat en 26 in de Veilingstraat (tussen de Stationsstraat en de Mandenmeesterstraat) gerealiseerd c.q. opnieuw aangelegd. Voorts wordt een aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein achter de Emmastraat en de Stationsstraat (het 'Truckterrein') toegerekend aan de parkeerbehoefte van deze woningen. Op basis van de ingediende zienswijzen zijn tevens het bouwplan en het wijzigingsplan aangepast, waardoor het mogelijk is gebleken nog eens circa 6 parkeerplaatsen aan de Stationsstraat (tussen de Emmastraat en de Veilingstraat) aan te leggen (zie beantwoording zienswijze 4). Met deze parkeergelegenheid wordt voldaan aan de parkeernorm en wordt aldus voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Eventueel kunnen verderop in de Veilingstraat nog meer parkeerplaatsen worden aangelegd als dat noodzakelijk blijkt. Alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn in beginsel voor eenieder beschikbaar. Het is onjuist dat deze parkeerplaatsen uitsluitend door de bewoners van de nieuwe woningen gebruikt mogen worden. Dat de parkeerplaatsen, waarop reclamant doelt, ingekleurd staan ingetekend op de tekening van het bouwplan, zoals dat in de toelichting van het wijzigingsplan is opgenomen, dient om aan te tonen dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Voorts moet opgemerkt worden dat de tekening ter illustratie dient. De situering van de parkeerplaatsen kan bij de definitieve inrichting van het openbaar gebied afwijken van hetgeen op deze toelichtende tekening staat weergegeven. Wel is met de tekening aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het bouwplan.

Ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van een blindganger uit de Tweede Wereldoorlog wordt opgemerkt dat met reclamant hierover veelvuldig en intensief overleg is gevoerd door de ambtenaar die belast is met veiligheid en rampenbestrijding. De mogelijke locatie van die blindganger bevindt zich evenwel niet binnen het plangebied van het wijzigingsplan. Niettemin zal deze informatie aan de initiatiefnemer ter beschikking worden gesteld, zodat desgewenst passende maatregelen genomen kunnen worden ter voorkoming van schade. Voor eventuele schade, die aantoonbaar en als direct gevolg van de

werkzaamheden met betrekking tot dit bouwplan is, is de initiatiefnemer en/of de in zijn opdracht werkende personen aansprakelijk naar burgerlijk recht.

**2. Mevrouw A. Hofman-Jansen
Mandenmeesterstraat 2
2641 JX Pijnacker**

Reactie:

Reclamante uit haar zorgen over de overlast die zij verwacht nadat de nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Deze vrees komt voort uit de voorgenomen aanleg van een groenstrook nabij haar woning. Zij verwacht dat personen zich zullen gaan ophouden op deze locatie na sluitingstijd van het nabijgelegen café aan de Stationsstraat.

Voorts heeft zij bezwaren tegen de situering van de woningen ten opzichte van haar woning. Zij vreest verlies aan zonlicht en een waardedaling van haar woning.

Beantwoording:

De door reclamante geuite vrees voor overlast kunnen wij ons indenken. Mede door haar zienswijze zijn wij opnieuw in overleg getreden met de initiatiefnemer, Rondom Wonen, om te bezien op welke wijze eventuele overlast voorkomen kan worden. Het overleg met Rondom Wonen heeft geleid tot aanpassing van het bouwplan en dus ook van het wijzigingsplan. Het in het ontwerp opgenomen pleintje/plantsoentje komt te vervallen. De onderhavige gronden worden in het aangepaste plan gebruikt als voortuinen van de woningen waar tussendoor een voetpad loopt. Hierdoor wordt deze plek minder aantrekkelijk voor personen om zich op te houden.

Ten aanzien van het verlies aan daglicht dient te worden opgemerkt dat na het realiseren van de voorgenomen bebouwing nog steeds aan de wettelijke normen voldaan wordt. Ook van een onaanvaardbaar verlies van zonlicht is naar ons oordeel geen sprake.

Mocht reclamante van mening zijn als gevolg van het wijzigingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet te harer laste behoort te blijven dan kan zij een verzoek tot vergoeding van die schade bij ons indienen nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.

**3. Brood- en banketbakkerij Rijnbeek
De heer T. Rijnbeek
Emmastraat 26
2641 EE Pijnacker**

Reactie:

De heer Rijnbeek geeft aan er verheugd over te zijn dat met de ontwikkeling van het braakliggende terrein wordt begonnen. Wel uit hij zorgen over de bereikbaarheid van zijn bedrijf/winkel op de hoek van de Emmastraat/Van Brachtstraat. Tijdens de sloop van de woningen op deze locatie is in overleg met de gemeente tot een aanvaardbaar alternatief gekomen. Verzocht wordt een vergelijkbare regeling te treffen en aan te geven wie namens de gemeente voor reclamant het aanspreekpunt is.

Beantwoording:

Wij zijn het met reclamant eens dat het positief is dat deze ontwikkeling ter hand wordt genomen en het braakliggende terrein wordt bebouwd. Ook het vernieuwen van een deel van de openbare ruimte hoort daarbij. Reclamant kan er op rekenen dat tijdens de bouw met hem tot een aanvaardbaar alternatief wordt gekomen, zoals dat ook tijdens de sloop van de woningen is gebeurd. Zowel de initiatiefnemer als de gemeente erkennen het

gerechtvaardigde belang van reclamant en gaan ervan uit dat in gezamenlijk overleg tot afspraken gekomen kan worden. Vanuit de gemeente is hiervoor de heer A. Baars het aanspreekpunt.

4. De heer R.J. Westerhof Stationsstraat 59 2641 GK Pijnacker
--

Reactie:

Reclamant is eigenaar/bewoner van het pand Stationsstraat 59 te Pijnacker. Deze woning is gelegen direct tegenover de locatie waar de nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden. De Stationsstraat fungeert als (hoofd)toegang tot dit deel van het centrum van Pijnacker. In de huidige situatie – zo geeft de heer Westerhof aan – wordt het deel van de Stationsstraat tegenover zijn woning veelvuldig gebruikt door toeleveranciers van de winkels en bedrijven in het verderop gelegen deel van de Stationsstraat en de omliggende straten. De toeleveranciers parkeren hun vrachtauto's en bestelbusjes tegenover zijn woning en dus ook tegenover de toekomstige woningen aan de Stationsstraat. Dat vindt reclamant onwenselijk.

Voorts heeft hij de bestaande parkeergelegenheid vergeleken met de toekomstige situatie en concludeert dat er maar weinig extra parkeergelegenheid gerealiseerd wordt in dit gebied, dat toch al een hoge parkeerdruk heeft. Hij pleit ervoor de woonblokken op te schuiven. Daardoor worden de tuintjes van de geplande woningen minder diep. Ook de te realiseren groenvoorziening krijgt hierdoor minder breedte. Als het voorstel van reclamant gevolgd wordt, zal voldoende ruimte ontstaan om aan de zuidzijde van de Stationsstraat (in het deel tegenover de woning van reclamant en aan de voorzijde van de geplande woningen) een strook met langspaarkeerplaatsen te realiseren. Verder wijst de heer Westerhof op de breedte van de parkeerplaatsen die ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling ingetekend staan. Die parkeerplaatsen hebben een breedte van 2,20 meter. Dat is te weinig; volgens NEN 2443 en het gemeentelijk beleid zou een minimale breedte van 2,50 meter gehanteerd moeten worden. De heer Westerhof verzoekt het wijzigingsplan aan te passen.

Beantwoording:

Wij willen benadrukken waardering te hebben voor de wijze waarop de heer Westerhof heeft meegedacht over een beter plan. Zijn suggestie om de woonblokken te verschuiven waardoor er aan de Stationsstraat meer ruimte ontstaat om parkeerplaatsen te realiseren, vonden wij een goede suggestie. Mede om die reden zijn wij opnieuw in overleg getreden met initiatiefnemer Rndom Wonen, die bereid bleek het bouwplan aan te passen.

Dientengevolge hebben wij besloten ook het wijzigingsplan aan te passen. Het realiseren van parkeergelegenheid is een goede zaak teneinde de parkeerdruk in dit deel van Pijnacker te verminderen. Ook de breedtemaat van de parkeerplaatsen hebben wij nog eens kritisch bekeken. De breedtemaat is voornamelijk van belang bij haaksparkeren. Bij langsparkeren is er altijd wel voldoende ruimte om in en uit te stappen. Een breedte van 2,50 meter is conform het gemeentelijk beleid het meest wenselijk. Daarbij gaat het om kort parkeren. Voor woningen, zoals ook hier het geval is, kan volstaan worden met een smallere breedtemaat. In het nieuwe plan is uitgegaan van een breedte van 2,40 meter. Dat achten wij alleszins acceptabel gelet op het beoogde doel van deze parkeerplaatsen. Wij danken reclamant voor zijn opbouwende kritische reactie.

5. De heer J.B. van der Meide
Veilingstraat 7
2641 JT Pijnacker

Reactie:

Reclamant wijst erop dat de huidige parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op de woningen van het veilingterrein, zoals dat in 1985 is gerealiseerd. Het huidige aantal parkeerplaatsen is niet langer toereikend, omdat de bestaande parkeergelegenheid wordt gebruikt door personeel van het winkelcentrum en de horeca, aangezien voor het gebruik van de parkeergarage betaald moet worden. Hierin is de reden gelegen dat omwonenden tegen de nieuwbouwplannen zijn.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar de beantwoording van de zienswijzen onder 1 en 4.

6. De heer B. van der Putten
Van Brachtstraat 18
2641 HH Pijnacker

Reactie:

Reclamant wijst op de huidige parkeernorm en de breedte die parkeerplaatsen minimaal dienen te hebben. Hij vraagt zich af waar de benodigde parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwbouwplannen gerealiseerd wordt.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar de beantwoording van de zienswijzen onder 1 en 4.

7. De heer M.G. Lupker
Witmolen 64
2645 GK Delfgauw

Reactie:

Reclamant is eigenaar/gebruiker van het bedrijfspand aan de Emmastraat 25-A te Pijnacker. Op de tekening staat de poort tussen zijn pand en de nieuwbouw niet aangegeven terwijl daarover met de initiatiefnemer wel afspraken zijn gemaakt.

Beantwoording:

De verbeelding van het wijzigingsplan voorziet inderdaad niet in een poort tussen de nieuwe woningen en het pand van reclamant. Op de bouwtekening is echter wel een vrije ruimte weergegeven. Hoewel er ruimtelijk en technisch niets op tegen is als initiatiefnemer – op diens eigen grond uiteraard – tot aan de gevel van het pand van reclamant zal bouwen, is dat kennelijk niet de bedoeling van initiatiefnemer. Reclamant kan zich voor meer informatie en/of voor het maken van (nadere) afspraken hieromtrent verstaan met initiatiefnemer.

OVERLEGREACTIES (ARTIKEL 3.1.1 Bro)

A. Hoogheemraadschap van Delfland
M. Houdé
Postbus 3061
2601 DB Delft

Reactie:

Delfland geeft advies op de thema's waterkwantiteit en watersysteemkwaliteit en ecologie en verzoekt de toelichting hierop aan te passen.

Ten aanzien van waterkwaliteit merkt het hoogheemraadschap op dat het plangebied gelegen is in de oude polder van Pijnacker. Daar is een bergingstekort. Een beschrijving van het aspect waterkwantiteit, op basis van het waterhuishoudkundig raamplan Pijnacker, dient toegevoegd te worden.

Ten aanzien van het thema watersysteemkwaliteit en ecologie wordt door Delfland opgemerkt dat de plantoelichting gewag maakt van het streven naar een optimale waterkwaliteit en dat daarbij natuurvriendelijke oevers en watercirculatie wordt toegepast. Gevraagd wordt aan te geven waar dit oppervlaktewater zich bevindt of de zin te schrappen.

Beantwoording:

Vooropgesteld dat het aspect waterkwantiteit de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg staat, wordt voor de volledigheid bij de (gewijzigde) vaststelling van het wijzigingsplan een aangepaste waterparagraaf opgenomen worden waarin aan het waterkwantitatieve aspect genoegzaam aandacht is besteed.

De gewraakte passage heeft inderdaad betrekking op water dat zich buiten het plangebied van het wijzigingsplan bevindt en zal derhalve worden geschrapt.

B. Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)
de heer S.J.T. Lepelaar
Postbus 52155
2505 CD Den Haag

Reactie:

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de snelweg A13 waarover transport van gevaarlijke stoffen (giftige vloeistoffen en gassen) plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot deze transportroute is wel dusdanig dat het groepsrisico niet hoeft te worden berekend. Voorts geeft de VRH een aantal adviezen ter beperking van de effecten van een ernstig incident. De veiligheidsaspecten staan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Beantwoording:

De adviezen van de VRH worden ter harte genomen. De initiatiefnemer zal expliciet op deze adviezen worden gewezen en door de gemeente zal met betrekking tot veiligheidsaspecten (o.a. bij de inrichting van het gebied) – indien nodig – opnieuw overleg worden gevoerd met de VRH.

C. Adviescommissie Wonen Pijnacker-Nootdorp
mw. J. Burmanje-Dijksma
Postbus 231
2640 AE Pijnacker

Reactie:

De Adviescommissie Wonen stelt vast dat alle wettelijk vereiste onderzoeken zijn uitgevoerd. Wel wordt geadviseerd de verontreinigde grond direct na het afgraven af te voeren en dus niet tijdelijk op te slaan in of nabij het plangebied. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet ervoor gezorgd worden dat de afgegraven grond deugdelijk wordt geïsoleerd, waardoor de risico's voor de omgeving beperkt worden.

Het tekort van 4 tot 8 parkeerplaatsen die in de directe omgeving gerealiseerd zullen worden, moeten voor of gelijktijdig met de uitvoering van het bouwproject aangelegd worden.

Beantwoording:

Vanzelfsprekend zal de grond die afgegraven moet worden op een verantwoorde wijze worden behandeld en overeenkomstig alle wettelijke voorschriften worden verwerkt. Die voorschriften zien ook op het beperken van risico's voor de omgeving.

Voor de beantwoording van het deel van de reactie die gaat over het parkeren verwijzen wij kortheidshalve naar de beantwoording van de zienswijzen onder 1 en 4, met de toevoeging dat de parkeergelegenheid in gebruik zal zijn voordat of op het moment dat de woningen in gebruik genomen worden.

D. Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp
mw. J.M.W. van Hagen-Uphus
p/a Postbus 1
2640 AA Pijnacker

Reactie:

Het Milieuplatform geeft aan dat er geen enkele poging lijkt te zijn gedaan deze nieuwe buurt op te fleuren met groen (bomen, heesters). Dat wordt betreurd.

Voorts pleit het Milieuplatform ervoor in het wijzigingsplan regels voor duurzaam bouwen op te nemen.

Tot slot wijst het Milieuplatform op de onduidelijkheid van paragraaf 3.11.2. Onduidelijk is of de 4 tot 8 parkeerplaatsen ook daadwerkelijk in de Veilingstraat gerealiseerd zullen worden.

Beantwoording:

De openbare bestemmingen staan een goede inrichting van de openbare ruimte en het daarin al dan niet aanwezige groen niet in de weg. Ook moet niet vergeten worden dat er groen, ook in de vorm van bomen en heesters, op privégrond gerealiseerd kan worden. Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van woningen en niet in de aanleg van een park.

Het is niet mogelijk regels op te nemen voor duurzaam bouwen. Immers, in een wijzigingsplan kan niet meer geregeld worden dan de wijzigingsregels in het bestemmingsplan toestaan.

Voor de beantwoording van het aspect parkeren verwijzen wij kortheidshalve naar de beantwoording van de zienswijzen onder 1 en 4.

CONCLUSIE EN VERVOLGPCEDURE

De zienswijzen sub 2 en 4 tot en met 6 hebben aanleiding gegeven in het wijzigingsplan aanpassingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

De overlegreactie ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening sub A heeft eveneens aanleiding gegeven in het wijzigingsplan aanpassingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpwijzigingsplan kunnen tegen de vaststelling van het wijzigingsplan door het college beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts kan eenieder beroep instellen voor zover dat beroep is gericht tegen wijzigingen die door het college bij de vaststelling zijn gebracht ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

Staat van wijzigingen ontwerpwijzigingsplan “Emmastraat Pijnacker”

14 maart 2013

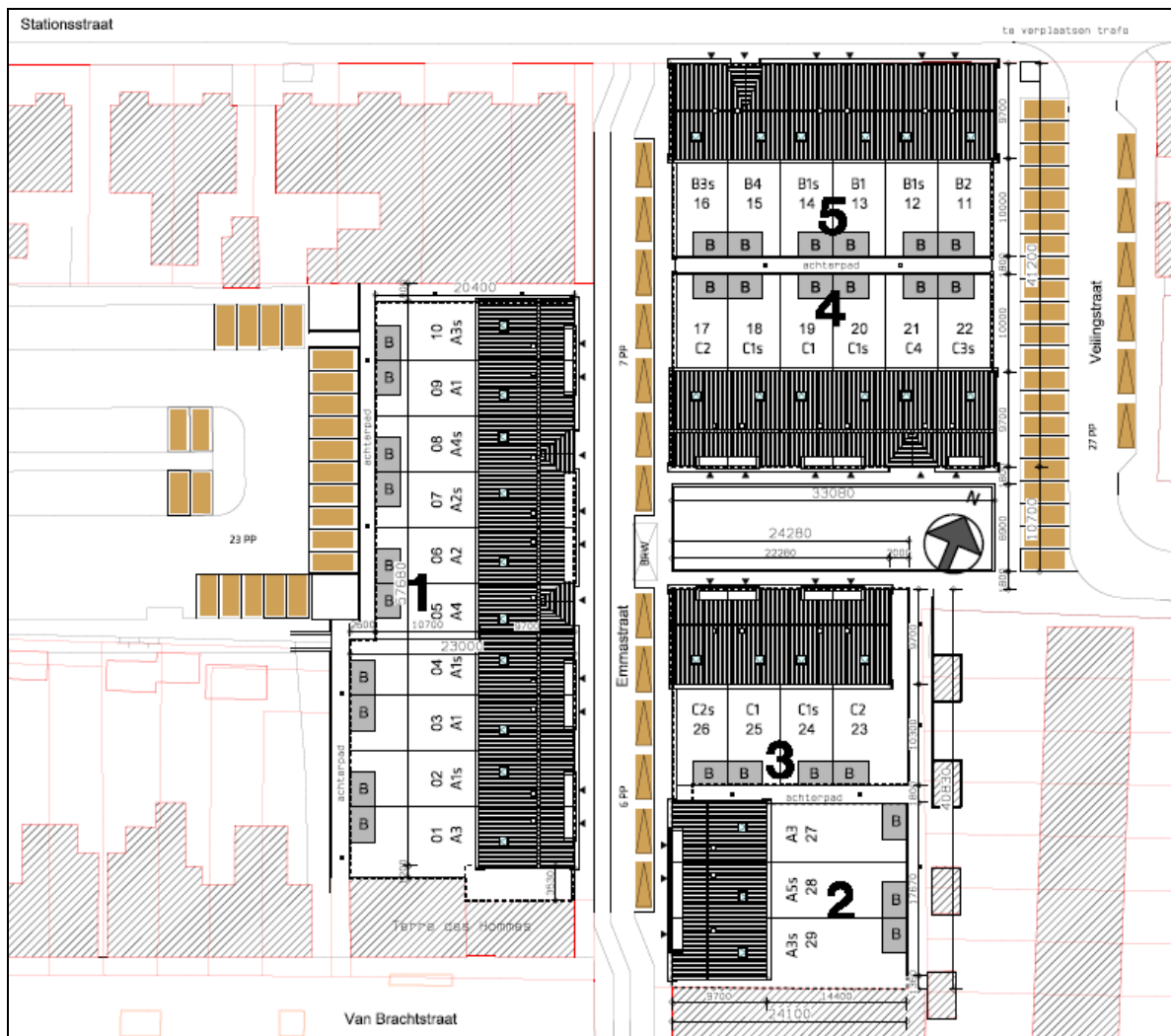


INLEIDING

In reactie op het ontwerpwijzigingsplan “Emmastraat Pijnacker” zijn zeven zienswijzen en een viertal vooroverlegreacties binnengekomen. De ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. In deze Staat van wijzigingen staan de wijzigingen omschreven.

WIJZIGINGEN

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen als volgt gewijzigd. Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan verschuift woonblok 5 (zie figuur 1) naar het zuidzuidoosten (zie figuur 2). De voorgevel van dit woonblok komt te liggen in het verlengde van de voorgevel van de woningen aan de Stationsstraat 36 t/m 52. Aangezien de ligging van bouwblok 4 (zie figuur 1) niet wijzigt, worden de achtertuinten van de woningen van de bouwblokken 4 en 5 minder diep en dus kleiner. De ruimte die als gevolg hiervan overblijft aan de voorzijde van bouwblok 5 wordt benut voor het aanleggen van extra parkeergelegenheid in de vorm van langspaarkeerplaatsen (zie figuur 2).



Figuur 1: Situatie bouwplan ontwerp wijzigingsplan



Figuur 2: Situatie gewijzigde vaststelling wijzigingsplan

Sommige reclamanten vreesden na realisering van het bouwplan overlast te ondervinden van personen die zich ophouden in de openbare ruimte en dan specifiek in de openbare ruimte tussen bouwblok 3 en bouwblok 4. Om tegemoet te komen aan deze bezwaren wordt bij de vaststelling van het wijzigingsplan de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” tussen laatstgenoemde bouwblokken verkleind tot de breedte van een pad dat een verbinding vormt tussen de Emmastraat en de Veilingstraat. Het overige deel zal de bestemming “Tuin” krijgen en vormt als zodanig voortuinen bij de woningen van de bouwblokken 3 en 4.

Naar aanleiding van de overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt het navolgende gewijzigd.

Bij de (gewijzigde) vaststelling van het wijzigingsplan wordt een aangepaste waterparagraaf opgenomen waarin aan het waterkwantitatieve aspect genoegzaam aandacht is besteed. In paragraaf 3.8.2 wordt de passage “In het ontwerp is gestreefd naar een optimale waterkwaliteit, onder meer door het vergroten van het zelfreinigend vermogen door het toepassen van natuurvriendelijke oevers en watercirculatie.” geschrapt.

