

Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan ‘Klavertje 3- Koningshof’



INLEIDING

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan “Klavertje 3 Koningshof, Pijnacker” behelst de invulling van het perceel achter Koningshof 5-7 (beter bekend als “Klavertje 3”), waar vroeger een schoolgebouw heeft gestaan. De locatie ligt in het bestemmingsplan “Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost” dat op 23 september 2010 door de raad is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming “Wonen” en “Maatschappelijk”. Over de maatschappelijke bestemming ligt ook een wijzigingsbevoegdheid. Ingevolge de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie kan de bestemming voor de gronden worden gewijzigd in de bestemmingen “Wonen”, “Water” en “Tuin” met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 8, een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 9 meter, waarbij het beleid is gericht op het realiseren van woningen voor senioren en 50+-ers en ten minste 200m² zal worden aangewezen ten behoeve van een aaneengesloten speelvoorziening. Het initiatief past qua bouwvlak en bouwhoogte (net) niet binnen de huidige maatschappelijke bestemming, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.

Burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 juli 2015 (in verband met de zomervakantie) tot 10 september 2015 ter inzage gelegen. Ook is het plan via de gemeentelijke internetsite te raadplegen geweest. Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente. Als onderdeel van de inspraakprocedure is op 24 augustus 2015 een inloopbijeenkomst georganiseerd in het Bestuurscentrum aan de Emmastraat 1 te Pijnacker. Het bleek dat er verwarring was ontstaan over deze inloopavond. Speciaal voor de bewoners is er 7 september een nieuwe extra inloopavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben de bezoekers (circa 10 personen) kennis kunnen nemen van het plan en de procedure. Gedurende de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn vier inspraakreacties en drie overlegreacties ingediend. Deze zijn in dit document samengevat en van een antwoord voorzien. De integrale reacties zijn als bijlagen bijgevoegd.

Leeswijzer

In dit document wordt verslag gedaan van de inspraakreacties 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. Tot slot wordt uitleg gegeven over het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

OVERLEGREACTIES (ARTIKEL 3.1.1 Bro)

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn er drie vooroverlegreacties ontvangen.

1.	Hoogheemraadschap van Delfland Postbus 3061 2601 DB Delft
----	---

Ingediende vooroverlegreactie

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	In het plan wordt uitgegaan van een vergroting van het bouwvlak van circa 100 m ² . Gezien het hier om een planologische verslechtering gaat, is de vraag om te berekenen hoe groot de watercompensatie moet zijn en voorts dient in de waterparagraaf beschreven te worden op welke wijze gecompenseerd gaat worden.
b.	betrokkene wil daarnaast een aanvulling op subparagraaf "Waterkwantiteit": - Het plan bevindt zich binnen de oude Polder van Pijnacker; - Het peil in deze polder is -2,70 m NAP; - Ten westen van het plan ligt de Zuidvaart, dit is een primaire polderwatergang en ten oosten van het plan ligt een secundaire polderwatergang; - De maximale toelaatbare peilstijging is 0,5 m.

Reactie gemeente

a.	We zullen berekenen hoe groot de watercompensatie moet zijn en in de waterparagraaf opnemen hoe dit gecompenseerd gaat worden.
b.	De subparagraaf "Waterkwantiteit" zal op deze punten worden aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Klavertje 3- Koningshof. In de subparagraaf "Waterkwantiteit" zal worden opgenomen dat het plangebied zich binnen de oude Polder van Pijnacker bevindt en het peil hier -2,70 m NAP is. Ten westen van het plan ligt de Zuidvaart, dit is een primaire polderwatergang en ten oosten van het plan ligt een secundaire polderwatergang. Ook zal worden opgenomen dat de maximale toelaatbare peilstijging 0,5 m.

2.	Adviescommissie Wonen Pijnacker-Nootdorp Postbus 231 2640 AE Pijnacker
-----------	--

Ingediende vooroverlegreactie

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	De betrokkene is voorstander van het realiseren van een kleinschalige woonzorgvoorziening op deze locatie en is van mening dat dit soort voorzieningen voorziet in een toenemende behoefte hieraan.
b.	Een kleinschalige verpleeginrichting is nu nog niet aanwezig. Onze inwoners worden doorverwezen naar de bestaande grote(re) verpleeghuizen. Echter hiervoor is er sprake van oplopende wachttijden, waarschijnlijk veroorzaakt door de sluiting van enkele verpleeghuizen in de regio. Hierdoor worden personen uit de regio doorverwezen naar Veenhage in Nootdorp en Weidevogelhof in Pijnacker, waardoor voor de eigen inwoners plaatsing lastiger wordt (is).
c.	Een kleinschalige voorziening, zoals wordt voorgesteld in dit plan, bedoeld voor de plaatselijke bevolking en met inschakeling van plaatselijke beroepskrachten en leveranciers, ondersteunt de commissie van harte.

Reactie gemeente

a.	De gemeente is blij met de waardering van betrokkene.
b.	Wij delen deze bezorgdheid en zien in deze ontwikkeling ook een aanvulling van onze voorzieningen.
c.	De gemeente is blij met deze waardering.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Klavertje 3-Koningshof.

3.	Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) Postbus 52155 2505 CD Den Haag
-----------	--

Ingediende vooroverlegreactie

Door de betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:	
a.	De betrokkene geeft aan dat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet leidt tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's op het gebied van externe veiligheid en dat het advies vooral gericht is op de bestaande risico's in het kader van externe veiligheid.
b.	Gezien de afstand van de rijksweg A13 tot aan het plangebied worden door betrokkene maatregelen geadviseerd, zoals Afschakelbare ventilatie, Voorbereiding interne organisatie, Risicocommunicatie en de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
c.	In het kader van brandveiligheid wordt tevens aandacht besteed aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voor de specifieke objecten. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is met de huidige gegevens niet goed te beoordelen.
d.	Als laatste geeft betrokkene aan dat mogelijk niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar dat deze bedoeld zijn voor andere afdelingen binnen de gemeente. De Veiligheidsregio Haaglanden gaat ervan uit, dat na de bestuurlijke besluitvorming, de overgenomen maatregelen bij de juiste afdeling(en) van de gemeente Pijnacker-Nootdorp bekend worden gemaakt. Zodoende kunnen deze maatregelen binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd.

Reactie gemeente

a.	Wij waarderen het advies dat vooral gericht is op de bestaande risico's zelfs nu de ontwikkeling niet leidt tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's op het gebied van externe veiligheid .
b.	De adviezen van de Veiligheidsregio Haaglanden worden ter harte genomen.
c.	Over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen vindt afstemming plaats met de ontwikkelaar en de Basiseenheid Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Haaglanden.
d.	Na de bestuurlijke besluitvorming zullen wij ervoor zorgen dat ook de voorgestelde maatregelen, die niet in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, daadwerkelijk geëffectueerd zullen worden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Klavertje 3-Koningshof. Wel zullen wij ervoor zorg dragen dat, na de bestuurlijke besluitvorming de voorgestelde maatregelen, die niet in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, daadwerkelijk geëffectueerd zullen worden.

SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties puntsgewijs samengevat en van een antwoord voorzien. De integrale inspraakreacties zijn als bijlagen bijgevoegd.

1. Dhr. C.M. de Deugd Koningshof 56 2641 GV Pijnacker

Ingediende inspraakreactie

a.	Allereerst is het bezwaar van inspreker dat deze woonvoorziening voor 20 cliënten letterlijk en figuurlijk te groot is voor deze locatie: 1. Het gaat om de geometrie van een te groot gebouw voor een te kleine kavel; 2. Er is weinig of geen buitenruimte voor cliënten; 3. Er ontstaat een onaanvaardbare toename van de verkeersdruk op een klein straatje (zonder trottoirs NB) dat daar niet op gemaakt is, i.c. vrachtvervoer, auto's, voetgangers en fietsers; 4. Er is te weinig parkeerruimte op eigen terrein voorzien en er ontstaat dan ook een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk voor, alweer, een klein straatje zonder trottoirs en zonder extra parkeerruimte van betekenis.
b.	Vervolgens is het bezwaar, samenhangend met het bovenstaande, dat deze voorgenomen "maatschappelijke bestemming" in het geheel niet maatschappelijk verantwoord is. Vanzelfsprekend zijn er de bovengenoemde negatieve gevolgen voor de omgeving en de cliënten. Maar daarenboven is het onbegrijpelijk om een voorziening te bouwen op een veel te kleine locatie terwijl het Hofland nog altijd leeg staat en vele malen beter geschikt is voor dit doel. Voor het optimaal en verantwoord uitvoeren van maatschappelijke functies is het noodzakelijk eerst het Hofland te benutten vooraleer andere locaties aan te wijzen.

Reactie gemeente

a.	1. Het initiatief van Dagelijks Leven past functioneel gezien binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/ Zuid Oost', maar past qua bouwvlak en bouwhoogte (net) niet binnen de maatschappelijke bestemming, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. 2. De cliënten kunnen vrij bewegen, zowel binnen het gebouw als ook daarbuiten. Ze hebben alle ruimte om rondom het gebouw, maar ook in de zogenoemde 'boomgaard' ongestoord en veilig rond te lopen. 3. Voor wat betreft de zorgen over de ontsluiting op de Koningshof kan primair worden gesteld dat de Koningshof is ingericht als woonerf, daarnaast bestaat de doelgroep voor de woonzorgvoorziening uit dementerende mensen, die naar opgave van de Freya groep over het algemeen begeleid naar buiten zullen gaan. Het aantal verkeersbewegingen zal zeer beperkt zijn, doordat de bewoners niet meer zelf rijden en ook het aantal verkeersbewegingen van personeel en bezoekers van- en naar de locatie laag ligt. Verder dient het aantal ook afgezet te worden tegen de alternatieve invullingen voor het perceel die al wel passen binnen het huidige bestemmingsplan, zoals een kleine school of kinderdagverblijf, waardoor kan worden geconcludeerd dat het aantal te verwachten verkeersbewegingen met de voorgestelde nieuwe invulling niet zal toenemen. 4. De ontwikkeling, die onderhavig plan mogelijk maken, zal geen invloed hebben op de bestaande verkeersstructuur binnen het plangebied. Met betrekking tot parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Dit houdt in dat in het projectgebied aan de zijde van de Koningshof circa 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
b.	Het Woonzorgcentrum 't Hofland is eigendom van de Stichting Zorginstelling Pieter van Foreest, de gemeente heeft hier geen zeggenschap over.

	Het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep biedt verpleging aan mensen met geheugenproblemen in kleinschalige woonzorgvoorzieningen. In een voorziening wonen 20 cliënten die 24 uur per dag, 7 dagen per week ondersteund worden door een vast en professioneel team. Er is bewust voor gekozen de voorziening in de wijk te situeren zodat deze daardoor onderdeel uitmaakt van het dagelijks leven in die wijk, de vertrouwde omgeving voor de cliënt. Deze kleinschaligheid maakt dit concept speciaal. Zodra er meer aanmeldingen komen zal door initiatiefnemer gekeken worden naar een nieuwe locatie om daar weer een kleinschalige opvang te realiseren. Het gebouw van het voormalige woonzorgcentrum 't Hofland is om deze redenen dan ook geen optie voor het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep.
--	---

2. Dhr. A. Slotboom Koningshof 50 2641 GV Pijnacker

Ingediende inspraakreactie

a.	Inspreker maakt bezwaar tegen de gepresenteerde invulling en vindt het belangrijk dat het huidige speelterrein intact blijft.
b.	Daarnaast geeft inspreker aan dat de drukte die de aanloop naar een dergelijke woonzorgvoorziening met zich meebrengt, niet geschikt is voor een karakteristieke straat als de Koningshof.
c.	De locatie is naast de begraafplaats gelegen en daar dient een zekere rust en privacy in acht genomen te worden.
d.	Naar de mening van de inspreker dient de huidige invulling als speelterrein gehandhaafd te blijven.

Reactie gemeente

a.	Met de Freya groep is in het voortraject wel over gesproken over het handhaven van het huidige speeltoestellen, mede omdat in eerdere ontwikkelingsvoorstellen voor deze locatie hier ook altijd sprake van was. Vanuit het gemeentelijke speelbeleid is echter aangegeven dat een speelplek op deze locatie op dit moment echter niet meer noodzakelijk is. In januari 2015 heeft de raad dit in het Beleids- en Beheerplan Spelen 2015-2018 vastgesteld.
b.	Iedere invulling van deze locatie zal enige drukte of hinder met zich meebrengen. Ook de bouw van deze woonzorgvoorziening zal plaatselijk en tijdelijk enige hinder met zich meebrengen. We zullen ons inspannen de bereikbaarheid van de omgeving te verzekeren en de hinder zoveel mogelijk te beperken.
c.	Het is niet ongebruikelijk in Nederland om voorzieningen naast een begraafplaats te realiseren. Op de locatie van Klavertje 3 is dit momenteel al bij omringende woningen en het Hofland, maar ook bijvoorbeeld bij de Acaciahof of in Nootdorp grenzen de woningen aan de achterkant van de Spoorlaan en bij het voormalige gemeentehuis aan een begraafplaats. Daarnaast delen wij de zorg over rust en privacy met deze invulling niet.
d.	Zoals onder a. is beantwoord is er vanuit het gemeentelijke speelbeleid aangegeven dat een speelplek op deze locatie op dit moment niet meer noodzakelijk is.

3. Dhr. T. Geutjes Koningshof 86 2641GV Pijnacker

Ingediende inspraakreactie

a.	Inspreker maakt, mede namens mevr. Brigitte van Gentevoort, bezwaar tegen de gepresenteerde invulling omdat er voor de genoemde vorm van zorg in de Weidevogelhof reeds 10 woongroepen van 6 bewoners, dus in totaal 60 plekken beschikbaar zijn. De wachttijd hiervoor bedraagt momenteel 1 tot 2 maanden. Hoe staat men de bewering dat er extra behoefte is aan deze vorm van zorg in Pijnacker?
b.	Daarnaast geeft inspreker aan dat op minder dan 100m hemelsbreed de voormalige locatie Oranjehof al geruime tijd leeg staat en deze ook geschikt is voor de huisvesting van de bedoelde vorm van zorg.
c.	Door deze locatie te bebouwen verdwijnt volgens inspreker één van de weinige grotere stukken groen in de buurt Pijnacker Centrum/Dorp. Deze buurt kent al een hogere bevolkingsdichtheid en veel minder groene ruimte dan de rest van Pijnacker en de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Daarnaast zijn in Pijnacker meerdere gebieden voor nieuwbouw beschikbaar, waar nu nog niet overal gebouwd wordt, en die dichterbij voorzieningen liggen dan de nu gekozen locatie.
d.	Naar de mening van de inspreker is de voorgestelde bebouwing veel te groot voor de beschikbare locatie, en past deze daarmee niet in het beeld van het historisch stukje Pijnacker. Het percentage bouwvlak ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt overigens in het voorontwerp niet gemeld.
e.	Door deze locatie te bebouwen, verdwijnt een grotere speellocatie. De dichtstbij gelegen locatie aan de Zuiderstraat is niet alleen kleiner, hiertussen ligt ook de Oranjelaan als barrière.
f.	In het voorontwerp wordt gesproken over invloed op flora en fauna: "In het plangebied zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Omdat er geen gebouwen gesloopt gaan worden of bomen worden gekapt leiden de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de Flora- en faunawet mits tijdens de werkzaamheden de juiste maatregelen getroffen worden, afhankelijk van het seizoen (geen bouwlampen gebruiken in voortplantingsseizoen, geen werkzaamheden waarbij broedende vogels verstoord worden)." Ik ben benieuwd hoe geen kap van bomen kan plaatsvinden als deze allemaal aan de voorzijde van het te bebouwen terrein liggen, en aan de noordzijde waar men een tuin voor bewoners van de locatie wil realiseren. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierin onvoldoende helder.
g.	Als laatste geeft inspreker aan dat de voorgestelde bebouwing veel meer verkeersbewegingen met zich mee brengt dan de huidige of die van de eerder geplande bebouwing. Daarnaast wordt in het voorontwerp slechts rekening gehouden met de verkeersbelasting op de Oranjelaan, en wordt de verkeersbelasting van het Koningshof verder buiten beschouwing gelaten. Het voorontwerp spreekt ook van een maximaal aantal van 12 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn in de directe nabijheid van de locatie 7 parkeerplaatsen, waarvan er 1 op woensdagen niet gebruikt kan worden. De huidige plekken zijn nu al meer dan regelmatig vol, waardoor er op de openbare weg voor, naast en achter de woningen aan het Koningshof geparkeerd wordt. Mijn verwachting is dat de parkeerdruk op de bestaande parkeerplaatsen alleen maar verder toeneemt.

Reactie gemeente

a.	Het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep biedt verpleging aan mensen met geheugenproblemen in kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Ook in Pijnacker bestaat naar mening van de Freya Groep behoefte aan een deze voorziening, reden waarom zij zich bij de gemeente heeft gemeld met de vraag naar geschikte locaties. Uit de met de Freya Groep
----	--

	gevoerde gesprekken is daarbij de locatie Koningshof/Klavertje 3 als best passend naar voren gekomen.
b.	Het voormalige Woonzorgcentrum 't Hofland aan de Oranjelaan is eigendom van de Stichting Zorginstelling Pieter van Foreest, de gemeente heeft hier geen zeggenschap over. Het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep biedt verpleging aan mensen met geheugenproblemen in kleinschalige woonzorgvoorzieningen. In een voorziening wonen 20 cliënten die 24 uur per dag, 7 dagen per week ondersteund worden door een vast en professioneel team. Er is bewust voor gekozen de voorziening in de wijk te situeren en deze maakt daardoor onderdeel uit van het dagelijks leven in die wijk, de vertrouwde omgeving voor de cliënt. Deze kleinschaligheid maakt dit concept speciaal. Zodra er meer aanmeldingen komen zal door initiatiefnemer gekeken worden naar een nieuwe locatie om daar weer een kleinschalige opvang te realiseren. Het gebouw van het voormalige woonzorgcentrum 't Hofland is om deze redenen dan ook geen optie voor het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep.
c.	De locatie ligt in het bestemmingsplan "Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost" dat op 23 september 2010 door de raad is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming "Wonen" en "Maatschappelijk". Over de maatschappelijke bestemming ligt ook een wijzigingsbevoegdheid. De gewenste ontwikkeling voor een kleinschalige woonvoorziening past binnen de bestemming "Wonen" en "Maatschappelijk". Het initiatief past qua bouwvlak en bouwhoogte (net) niet binnen de huidige maatschappelijke bestemming, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
d.	De voorgestelde bebouwing past qua bouwvlak net niet in het huidige bouwvlak. In het huidige bestemmingsplan "Kern Zuid Zuid- Oost" is een bouwvlak van 516.2 m ² opgenomen en in het voorontwerp "Klavertje 3- Koningshof is een bouwvlak van 558,0 m ² opgenomen. Dit is een verschil van 41,8 m ² en het bouwvlak wordt hierdoor met 8.09 procent vergroot.
e.	Vanuit het gemeentelijke speelbeleid is voor deze locatie aangegeven dat een speelplek hier op dit moment niet meer noodzakelijk is. In januari 2015 heeft de raad dit in het Beleids- en Beheerplan Spelen 2015-2018 vastgesteld.
f.	Er is voor deze ontwikkeling een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Conclusie en aanbevelingen uit de scan: - Met de ontwikkeling zal geen essentieel leefgebied verloren gaan, er blijft naar verwachting voldoende geschikt foerageergebied voor handen in de (directe) omgeving van het plangebied. - Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de bomen, struiken en onderbegroeiing in de bosschage. De nesten van vogelsoorten zijn echter uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. - Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten. - Er zijn geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren en amfibieën. - Er is een algemene zorgplicht die het noodzakelijk stelt om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.
g.	De doelgroep voor de woonzorgvoorziening bestaat uit dementerende mensen, die naar opgave van de Freya groep over het algemeen begeleid naar buiten zullen gaan. Het aantal verkeersbewegingen zal zeer beperkt zijn, doordat de bewoners niet meer zelf rijden en ook het aantal verkeersbewegingen van personeel en bezoekers van- en naar de locatie ligt laag. Verder dient het aantal ook afgezet te worden tegen de alternatieve invullingen voor het perceel die al wel passen binnen het huidige bestemmingsplan, zoals een kleine school of kinderdagverblijf, waardoor kan worden geconcludeerd dat het aantal te verwachten verkeersbewegingen met de voorgestelde nieuwe invulling niet zal toenemen. De ontwikkeling, die onderhavig plan mogelijk maakt, zal geen invloed hebben op de

bestaande verkeersstructuur binnen het plangebied. Met betrekking tot parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Dit houdt in dat in het projectgebied aan de zijde van de Koningshof circa 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4. Dhr. L.D. van Eesteren Koningshof 68 2641 GV Pijnacker

Ingediende inspraakreactie

a.	Inspreker vind de plannen niet passen in een straat waar verder alleen maar eengezinswoningen staan en ziet liever eengezinswoningen of twee-onder-een-kap-woningen. Hij vind het gebouw te groot, te massaal en het levert te veel overlast op en hij verzet zich vooral tegen de massaliteit ervan. Dit past dat niet in deze kleinschalige woonstraat.
b.	Daarnaast maakt inspreker zich zorgen over verkeersintensiteit, de extra parkeerdruk en de veiligheid.
c.	Inspreker is zich ervan bewust dat de gemeente geen eigenaar is van Het Hofland, maar vindt het van de zotte dat dit leeg staat terwijl deze groep licht dementerenden er heel goed in zouden passen.
d.	Als laatste hoop inspreker dat dit plan van tafel gaat en mocht de gemeente daar geen aanleiding toe zien, dan zal hij t.z.t. zeker een bezwaarschrift indienen. Hij ziet zeker ook nog wel een parallel met de situatie aan de Kerkweg in Pijnacker. Door verzet van de buurt is dat ook niets geworden. Een precedent dat voor herhaling vatbaar is wat hem betreft!

Reactie gemeente

a.	Op dit perceel heeft in het verleden een basisschool en buitenschoolse opvang gestaan. Na het vertrek van deze functies is door de gemeente meerdere keren geprobeerd om het perceel met lokale partijen te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van seniorenwoningen en/of een maatschappelijke functie. Deze herontwikkelingen zijn helaas nooit van de grond gekomen. Eind 2014 is de gemeente benaderd door de Freya Groep. Het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep biedt verpleging aan mensen met geheugenproblemen in kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Ook in Pijnacker bestaat naar mening van de Freya Groep behoefte aan een deze voorziening, reden waarom zij zich bij de gemeente hebben gemeld met de vraag naar geschikte locaties. Uit de met de Freya Groep gevoerde gesprekken is daarbij de locatie Koningshof/Klavertje 3 als best passend naar voren gekomen. De gewenste ontwikkeling voor een kleinschalige woonvoorziening past binnen de bestemming "Wonen" en "Maatschappelijk". Het initiatief past qua bouwvlak en bouwhoogte (net) niet binnen de huidige maatschappelijke bestemming, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
b.	De doelgroep voor de woonzorgvoorziening bestaat uit dementerende mensen, die naar opgave van de Freya groep over het algemeen begeleid naar buiten zullen gaan. Het aantal verkeersbewegingen zal zeer beperkt zijn, doordat de bewoners niet meer zelf zullen rijden en ook het aantal verkeersbewegingen van personeel en bezoekers van- en naar de locatie laag ligt. Verder dient het aantal ook afgezet te worden tegen de alternatieve invullingen voor het perceel die al wel passen binnen het huidige bestemmingsplan, zoals een kleine school of kinderdagverblijf, waardoor kan worden geconcludeerd dat het aantal te verwachten verkeersbewegingen met de voorgestelde nieuwe invulling niet zal toenemen. De ontwikkeling, die onderhavig plan mogelijk maakt, zal geen invloed hebben op de bestaande verkeersstructuur binnen het plangebied. Met betrekking tot parkeren wordt

	uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Dit houdt in dat in het projectgebied aan de zijde van de Koningshof circa 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
c.	Het voormalige Woonzorgcentrum 't Hofland aan de Oranjelaan is inderdaad eigendom van de Stichting Zorginstelling Pieter van Foreest, de gemeente heeft hier geen zeggenschap over. Het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep biedt verpleging aan mensen met geheugenproblemen in kleinschalige woonzorgvoorzieningen. In een voorziening wonen 20 cliënten die 24 uur per dag, 7 dagen per week ondersteund worden door een vast en professioneel team. Er is bewust voor gekozen de voorziening in de wijk te situeren en deze maakt daardoor onderdeel uit van het dagelijks leven in die wijk, de vertrouwde omgeving voor de cliënt. Deze kleinschaligheid maakt dit concept speciaal. Zodra er meer aanmeldingen komen zal er door initiatiefnemer gekeken worden naar een nieuwe locatie om daar weer een kleinschalige opvang te realiseren. Het gebouw van het voormalige woonzorgcentrum 't Hofland is dan ook om deze redenen geen optie voor het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep.
d.	Mocht u niet tevreden zijn met de verwerking van uw inspraak dan staan natuurlijk de rechtsmiddelen van de Algemene wet bestuursrecht voor u open.

Conclusie

De inspraakreacties geven geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Klavertje 3-Koningshof.

Bij deze ontwikkeling is er voor gekozen de direct omwonenden er zo goed mogelijk bij te betrekken. Het initiatief past qua bouwvlak en bouwhoogte (net) niet binnen de maatschappelijke bestemming, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.

Na het besluit van het college zullen de reacties met de initiatiefnemer worden kortgesloten. De Freya Groep heeft steeds laten weten dat ze de bewoners en hun mening erg belangrijk vinden en wil een zo goed mogelijke afstemming met hen.

Staat van wijzigingen

Toelichting
1.
De inspraakreactie van het Hoogheemraadschap geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen in de toelichting ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Klavertje 3-Koningshof.
De subparagraaf "Waterkwantiteit" wordt aangevuld met:
- Het plan bevindt zich binnen de oude Polder van Pijnacker;
- Het peil in deze polder is -2,70 m NAP;
- Ten westen van het plan ligt de Zuidvaart, dit is een primaire polderwatergang en ten oosten van het plan ligt een secundaire polderwatergang;
- De maximale toelaatbare peilstijging is 0,5 m.
2.
We hebben de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland voor de locatie Klavertje 3 ingevuld. Uit de berekening blijkt hoe groot de watercompensatie moet zijn en in de waterparagraaf is opgenomen hoe dit gecompenseerd gaat worden.
In de toelichting wordt onderstaande tekst opgenomen:
De verharding in de huidige situatie bedraagt 288 m ² en de toekomstige 321 m ² . De toename bedraagt dus 33 m ² . Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er 4 m ² compensatie nodig is (zie bijlage De watersleutel).
Voor de Oude Polder van Pijnacker is een watersysteemanalyse opgesteld door het Hoogheemraadschap in samenwerking met de Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Uit de watersysteemanalyse blijkt dat hier geen grote bergingsopgave aanwezig is.
Er is weliswaar water binnen het plangebied, maar van demping is geen sprake. Ook zijn er geen waterkeringen of andere waterhuishoudkundige werken in het plangebied gelegen.
Bij flinke regenval wil het nog wel eens voorkomen dat de riolering de hoeveelheid water niet kan verwerken. Dit is met name het geval in stedelijke gebieden. In deze gebieden is meestal al het aanwezige groen vervangen door gebouwen en wegen. Hierdoor heeft het water geen kans om vertraagd afgevoerd te worden naar de riolering. Veel rioleringen hebben de capaciteit niet om een heftige regenbui goed te verwerken. Wel is het zo dat hier de toename van de verharding gering is en dat het verdere perceel onverhard en groen blijft. Een (klein) deel van het water zal dan ook maar over het maaiveld afstromen en uiteindelijk in het oppervlaktewater of de riolering terecht komen.
De compensatie van 4m ² zou gerealiseerd kunnen worden door aan achterkant van het perceel de watergang voor een klein gedeelte af te graven of er zou gekozen kunnen worden voor een (gedeeltelijk) groen dak. Het is vooral van belang dat er bij de realisering van het bouwwerk aandacht wordt geschonken aan de wateropgaaf en waar mogelijk de compensatie mogelijk te realiseren.
Regels
In de planregels is opgenomen dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen, zodat het terrein kan worden omsloten een open constructie (metalen hek) en een groene haag. Voor de groene haag worden geen nadere regels opgenomen.
Artikel 3.2.2 onder c wordt hierop aangepast door in de tabel de regel erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op of rond een terrein met daarop een gebouw - Max. bouwhoogte 2m te vervangen door:
erf- of perceelafscheidings op of rond een terrein met daarop een gebouw - Max. bouwhoogte 2m

Verbeelding.
Om de entree en de benadering van het gebouw meer attentie en ruimte te geven is het gebouw 1m naar achteren geschoven (in lijn met de gevel). De verbeelding wordt hier op aangepast.
In de toelichting wordt hierover onderstaande tekst opgenomen:
De entree van het gebouw word omsloten aan de Zuid-Oostzijde. Om de entree en de benadering van het gebouw meer attentie en ruimte te geven (zoals geadviseerd door de Welstand) is het gebouw in lijn met de gevel 1m naar achteren geschoven.

CONCLUSIE EN VERVOLGPROCEDURE

De overlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben aanleiding gegeven in het ontwerpbestemmingsplan een wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen. De inspraakreacties van de bewoners van de Koningshof hebben geen directe aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

De aanpassingen zijn in de staat van wijzigingen opgenomen.

Tegen de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties is geen bezwaar of beroep mogelijk. Indien belanghebbenden van mening zijn dat onvoldoende met hun reactie is gedaan, dienen zij in de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure opnieuw te reageren. Hieronder staat beschreven hoe dat in zijn werk gaat.

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn is het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld. De gemeenteraad besluit vervolgens omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en beslist daarbij tevens op de ingediende zienswijzen. Wie tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan bezwaren heeft en binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt geen zienswijze indient, verliest in het vervolg van de procedure zijn / haar rechten. Tegen wijzigingen die de gemeenteraad aanbrengt bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen kan eenieder beroep instellen.