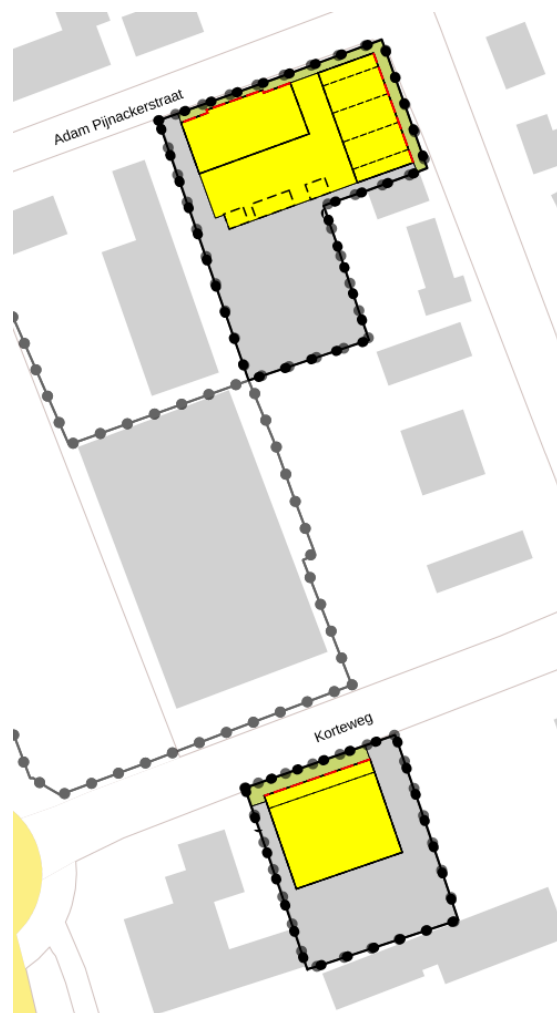


Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan ‘Kerkweg Korteweg’



INLEIDING

Inhoud van het plan

Aan de Kerkweg en aan de Korteweg in Pijnacker komen woningen op de plaats van de garagebedrijven [REDACTED] en [REDACTED]. In onze gemeente is veel behoefte aan woningen. En vooral aan starterswoningen, woningen voor ouderen en sociale huurwoningen. Daarom wil de gemeente in dit bestemmingsplan toestaan dat er nieuwe woningen komen aan de Korteweg en de Kerkweg, die passen bij de vraag vanuit de samenleving. Daartoe is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen dat op de locatie aan de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat twee blokjes van vier ééngezinswoningen gerealiseerd kunnen worden en op de locatie aan de Korteweg een kleinschalig appartementengebouw voor maximaal 14 appartementen.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' heeft met ingang van 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend en heeft het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen Bro) plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op de gemeentelijke internetsite (www.pijnacker-nootdorp.nl) en www.ruimtelijkeplannen.nl. 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.

Op het voorontwerp zijn 24 inspraakreacties en 7 overlegreacties ontvangen. Het (voorlopige) standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende reacties is verwoord in voorliggende Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties. De Nota van beantwoording wordt ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de reacties. Tegen de Nota van beantwoording kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders zal na de beantwoording van de ingekomen overlegreacties een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de reacties zijn verwerkt, alsmede een aantal ambtshalve aanpassingen. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen en daarbij de ingediende zienswijzen meewegen en beantwoorden. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kan, kort gezegd, door hen die bezwaar hebben gemaakt, beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze hoogste bestuursrechter zal de bezwaren in beroep wegeven en er een oordeel over geven.

Leeswijzer

In de volgende twee hoofdstukken worden de ingediende inspraak- en overlegreacties behandeld. Aan het eind van deze notitie wordt in een staat van wijzigingen beschreven wat de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen zijn die in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht zullen worden.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende nota een voorlopig standpunt inhoudt en dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Aan de hiernavolgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

INSPRAAKREACTIES

1.

Reactie:

Inspreker geeft aan dat het aan de Korteweg niet passend is om drie bouwlagen te realiseren. Inspreker ziet liever dat er maximaal één bouwlaag wordt gerealiseerd of dat er wordt aangesloten op de hoogte van bestaande bouw. Ook wordt de wens te kennen gegeven dat in de stijl van de oude Kerkweg wordt gebouwd en voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van haar inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een vernauwing in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Ten aanzien van het bouwen in de stijl van de oude Kerkweg wordt gewezen op het hiervoor genoemde, maar wordt ook gewezen op het feit dat in het bestemmingsplan geen keuzes worden gemaakt in het kader van materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking van architectuur. Het bouwplan moet nog getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie zal beoordelen of het voorliggende bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Genoemde commissie

draagt ook zorg voor een passende aansluiting van het bouwplan op de omgeving. Bovendien is de projectontwikkelaar voornemens in het nog lopende participatietraject met de omwonenden in gesprek te gaan over onder andere de materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking op het gebied van architectuur.

Door de gemeente is ten aanzien van parkeren altijd aangegeven dat het de voorkeur geniet om parkeren niet aan de voorzijde van het gebouw maar aan de achterzijde te realiseren. In het plan dat nu voorligt, is voorzien in parkeren aan de achterzijde. In eerste instantie was het de bedoeling om 13 à 14 appartementen te realiseren en de benodigde parkeerplaatsen in overleg met de Lidl op te vangen (deel-parkeren). Laatstgenoemde zag daar niets in, waardoor de projectontwikkelaar parkeren op eigen terrein moet realiseren. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm die vanuit de gemeente is neergelegd in de nota parkeernormen (die geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van het project), heeft de ontwikkelaar besloten het aantal appartementen terug te brengen naar tien. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en zal er geen extra parkeerdruk ontstaan. Tevens worden onveilige situaties aan de voorzijde voorkomen.

2.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat hebben insprekers de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving worden door insprekers als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage [REDACTED] komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Insprekers vragen zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Insprekers vinden dit niet passend en geven aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens insprekers aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Insprekers wijzen in dit kader op extra schaduwvorming in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blick op de toekomst

Insprekers geven aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geven insprekers te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te

verwachten ontwikkelingen vragen insprekers de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Insprekers geven aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Insprekers zijn niet tegen verandering, maar zeggen wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens insprekers geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Insprekers vinden dat opmerkelijk en dat heeft volgens hen een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaanvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geven insprekers hun mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden

opgemerkt dat participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

3.

A large black rectangular redaction box covers the content of item 3.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat hebben insprekers de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving wordt door insprekers als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de

woningen die op de plaats van garage (komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Insprekers vragen zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

Dat er in overweging wordt genomen een groot en hoog appartementencomplex te bouwen aan de Korteweg verbaast insprekers zeer en zij vinden dit onacceptabel. Insprekers verwachten van de gemeente dat deze het dorpse karakter hoog in het vaandel heeft staan, en vinden zo'n appartementencomplex niet passend in dit deel van het 'oude dorp'.

3. Blick op de toekomst

Insprekers geven aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geven insprekers te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te verwachten ontwikkelingen vragen insprekers de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Insprekers geven aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Insprekers zijn niet tegen verandering, maar zeggen wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens insprekers geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Insprekers vinden dat opmerkelijk en dat heeft volgens hen een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen

beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaanvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geven insprekers hun mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De

ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

4.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat hebben insprekers de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving worden door insprekers als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage [REDACTED] komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Insprekers vragen zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Insprekers vinden dit niet passend en geeft aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens insprekers aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Insprekers wijzen in dit kader op extra schaduwvorming in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geven insprekers te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te verwachten ontwikkelingen vragen insprekers de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Insprekers geven aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Insprekers zijn niet tegen verandering, maar zeggen wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens insprekers geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Insprekers vinden dat opmerkelijk en dat heeft volgens hen een reden. De inblik in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Daarnaast spreekt inspreker de zorg uit dat de parkeerdruk voor de buurt wederom toe zal nemen.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaanvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het

ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geven insprekers hun mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

Parkeren

Door de gemeente is ten aanzien van parkeren altijd aangegeven dat het de voorkeur geniet om parkeren niet aan de voorzijde van het gebouw maar aan de achterzijde te realiseren. In het plan dat nu voorligt, is voorzien in parkeren aan de achterzijde. In eerste instantie was het de bedoeling om 13 à 14 appartementen te realiseren en de benodigde parkeerplaatsen in overleg met de Lidl op te vangen (deel-parkeren). Laatstgenoemde zag daar niets in, waardoor de projectontwikkelaar parkeren op eigen terrein moet realiseren. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm die vanuit de gemeente is neergelegd in de nota parkeernormen (die geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van het project), heeft de ontwikkelaar besloten het aantal appartementen terug te brengen naar 10. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en zal er geen extra parkeerdruk ontstaan. Tevens worden onveilige situaties aan de voorzijde voorkomen.

5.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Insprekers zien hier liever enkele woonhuizen in plaats van een groot en hoog appartementencomplex. Zo'n gebouw is niet passend in dit deel van het 'oude dorp'. Ook met een blik op de toekomst is het volgens insprekers te verwachten dat er meer woningbouw plaats gaat vinden op de omliggende percelen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar een woonbestemming voor bijvoorbeeld maximaal vier woningen (vergelijkbaar met de Kerkweg).

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente

tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

6.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat hebben insprekers de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving worden door insprekers als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage [REDACTED] komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Insprekers vragen zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Insprekers vinden dit niet passend en geeft aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens insprekers aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Insprekers wijzen in dit kader op extra schaduwvorming in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blick op de toekomst

Insprekers geven aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geven insprekers te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te verwachten ontwikkelingen vragen insprekers de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Insprekers geven aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Insprekers zijn niet tegen verandering, maar zeggen wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens insprekers geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Insprekers vinden dat opmerkelijk en dat heeft volgens hen een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede

en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaantoonbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het

feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geven insprekers hun mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de

gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

7.

Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door inspreker als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Inspreker ziet hier liever enkele woonhuizen in plaats van een groot en hoog appartementencomplex. Zo'n gebouw is niet passend in dit deel van het 'oude dorp'. Ook met een blik op de toekomst is het volgens inspreker te verwachten dat er meer woningbouw plaats gaat vinden op de omliggende percelen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar een woonbestemming voor bijvoorbeeld maximaal 4 woningen (vergelijkbaar met de Kerkweg).

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van haar inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een

maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van inspreker dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Blik op de toekomst

Inspreker kijkt op de toekomst en geeft aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

8.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat hebben insprekers de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving worden door insprekers als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage [REDACTED] komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Insprekers vragen zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Insprekers vinden dit niet passend en geeft aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens insprekers aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Insprekers wijzen in dit kader op extra schaduwvorming in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geven insprekers te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te verwachten ontwikkelingen vragen insprekers de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Insprekers geven aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Insprekers zijn niet tegen verandering, maar zeggen wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens insprekers geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Insprekers vinden dat opmerkelijk en dat heeft volgens hen een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaantvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Insprekers geven aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-

3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geven insprekers hun mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande

gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

9.

Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door inspreker als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat heeft inspreker de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Plan voor de hele omgeving

Inspreker spreekt zijn verbazing uit voor het feit dat er een bestemmingsplan voorligt voor alleen de locatie Korteweg 1-3. Als eigenaar van een aangrenzend perceel had inspreker verwacht dat de gemeente de hele hoek zou ontwikkelen (dus Korteweg 1, 3 en 5 en de achtergelegen terreinen van Europalaan 19-25). Inspreker had verwacht dat de gemeente zou onderzoeken of er eigenaren rondom de Korteweg 1-3 zijn die hun gronden zouden willen afstaan voor een ontwikkeling naar wonen, zodat in één keer de hele (bedrijfs)omgeving naar wonen zou kunnen worden omgezet.

2. Bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg'

Inspreker vindt het een onjuiste keuze dat de projecten aan de Kerkweg en aan de Korteweg in één bestemmingsplan zijn opgenomen, omdat:

- Kerkweg al min of meer rond was inclusief de participatie van de omgeving en de Korteweg moest nog even snel mee zonder participatie;
- Het nu een hamerstuk lijkt te zijn geworden en voor de Kerkweg is dat begrijpelijk, maar voor de Korteweg niet en
- Er genoeg grote kavels of bouwlocaties in de gemeente zijn waar genoeg starters en seniorenappartementen gebouwd zouden kunnen worden en door de grotere oppervlakten makkelijker te ontwikkelen zijn.

3. Bouwhoogte, bouwvlak en parkeren

Ten aanzien van de bouwhoogte wordt door inspreker aangegeven dat er geen gebouw in de directe omgeving staat dat hoger dan 7 of 8 meter is. Inspreker voegt daaraan toe dat een gebouw, dat met de bovenste verdieping boven alle andere gebouwen in de omgeving uitsteekt, een lelijke puist is. Inspreker vindt het onwenselijk dat er drie bouwlagen naast zijn perceel verrijzen, wat een inbreuk op de privacy oplevert en daarmee het werkgenot aantast.

Het bouwvlak wijkt af van de heel andere opstelling van de gemeente in het verleden, zo stelt inspreker. In dit nieuwe bestemmingsplan is er de mogelijkheid om het bouwvlak bijna volledig tot aan het trottoir te benutten. Tussen de bouwlijn van het pand Kerkweg 58 (zijkant) en Korteweg 5 komt een gebouw te staan dat 2 tot 3 meter uitsteekt. Dat lijkt inspreker esthetisch niet verantwoord.

Inspreker spreekt de hoop uit dat de gemeente niet zal meewerken aan het realiseren van extra parkeergelegenheid op gemeentegrond/openbaar gebied. Dit vanwege het feit dat door de komst van de Lidl parkeren een heel vervelend verhaal is geworden in de Korteweg. Veel Lidlbezoekers parkeren op parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de klanten van inspreker of de parkeerplaatsen die niet in gebruik zijn bij het pand Korteweg 1-3. Als de gemeente extra parkeerplaatsen zou gaan ontwikkelen langs de weg zullen die veelal niet beschikbaar zijn voor bewoners maar ook weer in gebruik genomen worden door Lidl-bezoekers. Wat inspreker betreft zijn ruim voldoende parkeerplekken op het eigen terrein dan ook een harde voorwaarde voor herontwikkeling aan de Korteweg.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van deze inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Plan voor de hele omgeving

Insprekers kijkt op de toekomst en geeft aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreillocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Ook hier is een dergelijk verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ingediend en beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg'

De mening van inspreker dat het een onjuiste keuze zou zijn om de projecten aan de Kerkweg en de Korteweg in één bestemmingsplan op te nemen wordt niet gedeeld. Dat beide projecten een andere planning hanteren, neemt niet weg dat beide projecten op hun eigen merites zijn beoordeeld en de ontwikkeling aan de Korteweg in geen geval 'nog even snel mee moest, zonder participatie'. In dat kader wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens

gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Bouwhoogte, bouwvlak en parkeren

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Overigens is participatie bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. Indien inspreker echter van mening is dat hij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, dan kan hij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

De situering van het bouwvlak en de parkeersituatie, waar inspreker op in gaat, hebben een nauw verband. Door de gemeente is ten aanzien van parkeren altijd aangegeven dat het de voorkeur geniet om parkeren niet aan de voorzijde van het gebouw maar aan de achterzijde te realiseren. In het plan dat nu voorligt, is voorzien in parkeren aan de achterzijde. In eerste instantie was het de bedoeling om 13 à 14 appartementen te realiseren en de benodigde parkeerplaatsen in overleg met de Lidl op te vangen (deel-parkeren). Laatstgenoemde zag daar niets in, waardoor de projectontwikkelaar parkeren op eigen terrein moet realiseren. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm die vanuit de gemeente is neergelegd in de nota parkeernormen (die geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van het project), heeft de ontwikkelaar besloten het aantal appartementen terug te brengen naar 10. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en zal er geen extra parkeerdruk ontstaan. Tevens worden onveilige situaties aan de voorzijde voorkomen. Daarom is het bouwvlak naar voren gehaald.

10.



Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door inspreker als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Inspreker ziet hier liever enkele woonhuizen in plaats van een groot en hoog appartementencomplex. Zo'n gebouw is niet passend in dit deel van het 'oude dorp'. Ook met een blik op de toekomst is het volgens inspreker te verwachten dat er meer woningbouw plaats gaat vinden op de omliggende percelen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar een woonbestemming voor bijvoorbeeld maximaal vier woningen (vergelijkbaar met de Kerkweg).

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van zijn inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als

passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van inspreker dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Blik op de toekomst

Inspreker kijkt op de toekomst en geeft aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

11.

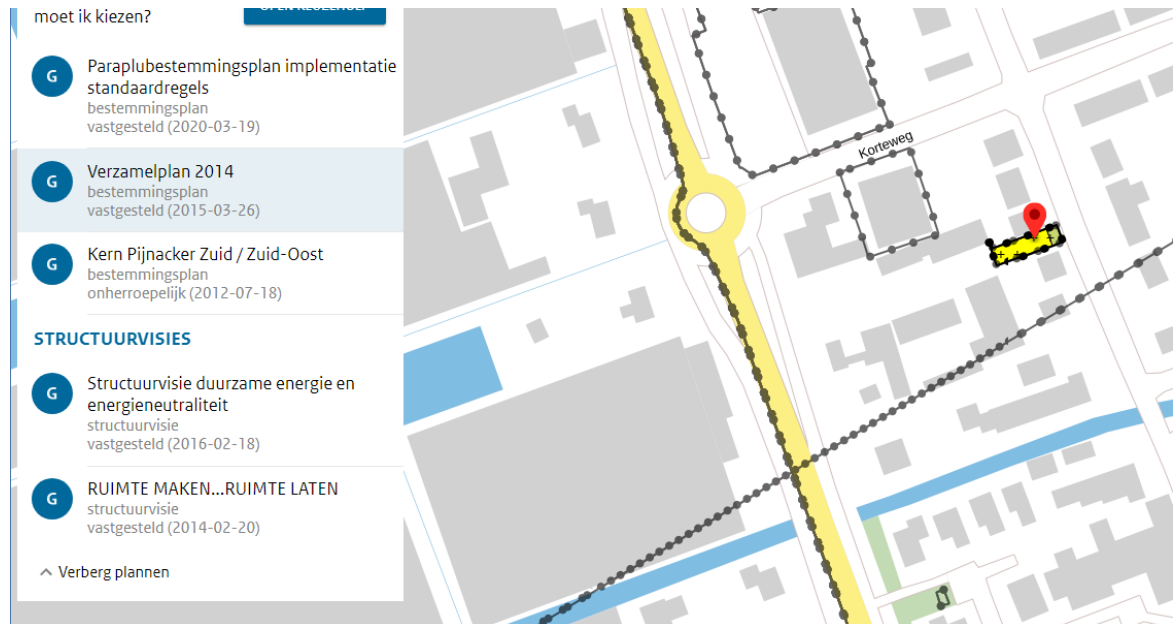


Reactie:

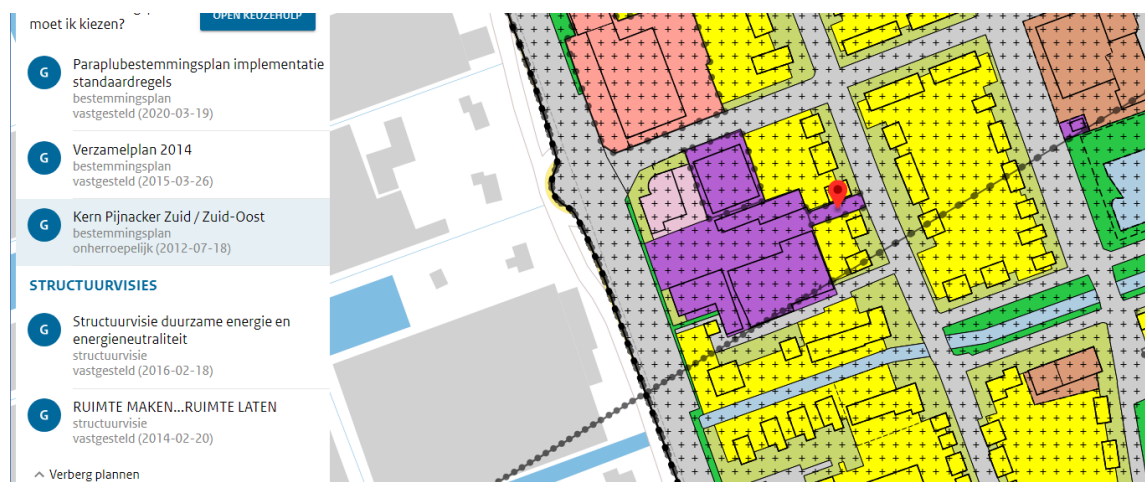
Inspreker heeft een korte reactie op de rapportage van Tritium Advies inzake de Quickscan bedrijven, kenmerk 2002/168/RV-01, versie 2 die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Inspreker constateert op pagina 5 en 6 foutieve/ verouderde plankaarten van de [REDACTED]. Het deel richting de Kerkweg is gewijzigd naar 'Wonen' (vastgesteld 26-03-2015 in Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2014).

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van zijn inspraakreactie. In het Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2014 is inderdaad een deel van de voormalige bedrijfsbestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen':



De kaartlaag die in de rapportage van Tritium is gebruikt betreft het bestemmingsplan Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost uit 2012. In die zin heeft inspreker gelijk dat voor dat gedeelte, waar de bestemming naderhand middels een verzamelplan is gewijzigd in de bestemming 'Wonen', in bestemmingsplan Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost verouderde informatie betreft. Desondanks heeft het Tritium het meest actuele bestemmingsplan voor de locatie Korteweg 1-3 aangehouden. In dat bestemmingsplan uit 2012 was de bestemming uiteraard nog 'Bedrijf':



Het bestemmingsplan dat later is vastgesteld doet het oudere bestemmingsplan altijd teniet, waardoor voor de betreffende locatie het Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2014 voor die locatie het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost' vervangt. Tritium heeft voor de rapportage de kaartlaag uit 2012 gehanteerd.

12.

Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door inspreker als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat heeft inspreker de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving wordt door inspreker als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage [REDACTED] komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Inspreker vraagt zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Inspreker vindt dit niet passend en geeft aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens inspreker aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Inspreker wijst in dit kader op extra schaduwwerking in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blick op de toekomst

Inspreker geeft aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geeft inspreker te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te verwachten ontwikkelingen vraagt inspreker de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Inspreker geeft aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Inspreker is niet tegen verandering, maar zegt wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens inspreker geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Inspreker vindt dat opmerkelijk en heeft volgens haar een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Waarom zijn er geen schetsen overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan? Hieruit zou meteen blijken dat een appartementencomplex niet passend is in deze historische omgeving.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van haar inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van inspreker dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaanvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het

ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Inspreker blikt op de toekomst en geeft aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geeft inspreker haar mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien inspreker echter van mening is dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te harer laste behoort te blijven, dan kan zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

13.



Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door inspreker als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat heeft inspreker de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving wordt door inspreker als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage Hoeke komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Inspreker vraagt zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Inspreker vindt dit niet passend en geeft aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens inspreker aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Inspreker wijst in dit kader op extra schaduwwerking in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blick op de toekomst

Inspreker geeft aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geeft inspreker te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te

verwachten ontwikkelingen vraagt inspreker de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Inspreker geeft aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Inspreker is niet tegen verandering, maar zegt wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens inspreker geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Inspreker vindt dat opmerkelijk en heeft volgens haar een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Waarom zijn er geen schetsen overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan? Hieruit zou meteen blijken dat een appartementencomplex niet passend is in deze historische omgeving.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van haar inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens

deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van inspreker dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaanvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Inspreker blikt op de toekomst en geeft aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geeft inspreker haar mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien inspreker echter van mening is dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te harer laste behoort te blijven, dan kan zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

14.



Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3. Middels handtekeningen is kenbaar gemaakt dat insprekers het voorstel dat nu voorligt niet passend vinden. Tevens heeft geen enkele vorm van 'participatie' plaatsgevonden, zo stellen insprekers.

De methodiek waarop de Korteweg ter stemming wordt gebracht vinden insprekers misleidend. Het 'hamerstuk' is samengevoegd met de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat. Dit is een geheel andere ontwikkeling en bevindt zich in een ander stadium. Nu lijkt het dat zou kunnen worden besloten dat

de ontwikkeling aan de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat door mag gaan en dat de Korteweg met dezelfde motivatie ook goedgekeurd kan worden! Dat vinden insprekers onacceptabel en zij zouden liever zien dat beide ontwikkelingen los van elkaar worden afgehamerd.

De uitslag is gebaseerd op 120 deelnemers verdeeld over 64 adressen. Van de ja/nee stemmers stemde 98% tegen.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Door insprekers wordt zelf al aangegeven dat de participatie vanuit de ontwikkelaar nog niet is afgerond. Het is van belang dat het participatietraject wordt voortgezet en zorgvuldig wordt afgewikkeld. De ontwikkelaar van de locatie Korteweg 1-3 heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg inderdaad, ook naar het oordeel van het college, nog niet volledig afgerond. Het college heeft dan ook de verwachting dat op het moment dat het participatietraject afgerond is en daarin de gesprekken tussen de ontwikkelaar en de omwonenden hebben plaatsgevonden een aantal bezwaarpunten kunnen worden weggenomen en de uitkomst van de ja/nee stemmers een hele andere zal zijn. Een keuze voor ja of nee geeft overigens niet altijd een juiste weergave van de zaken. Een volmondig ja tegen een bepaald project zal niet zomaar uitgesproken worden, omdat er altijd wel iets is wat men liever anders had gewild. Een nee is veel makkelijker uit te spreken. Desondanks is het van belang in dit stadium aan te geven wat het standpunt van de gemeente is over het bouwplan.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar

klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken: de maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Ten aanzien van het bouwen in de stijl van de oude Kerkweg wordt gewezen op het feit dat in het bestemmingsplan geen keuzes worden gemaakt in het kader van materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking van architectuur. Het bouwplan moet nog getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie zal beoordelen of het voorliggende bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Genoemde commissie draagt ook zorg voor een passende aansluiting van het bouwplan in de omgeving. Bovendien is de projectontwikkelaar voornemens in het nog lopende participatietraject met de omwonenden in gesprek te gaan over onder andere de materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking op het gebied van architectuur, om te komen tot een gebouw dat mooi past in de omgeving.

Bestemmingsplan splitsen?

De mening van insprekers dat het een onjuiste keuze zou zijn om de projecten aan de Kerkweg en de Korteweg in één bestemmingsplan op te nemen, wordt niet gedeeld. Dat beide projecten een andere planning hanteren, neemt niet weg dat beide projecten op hun eigen merites zijn beoordeeld en de ontwikkeling aan de Korteweg in geen geval 'nog even snel mee moest, zonder participatie'. Ten aanzien van de Kerkweg, waar het participatietraject vanuit de ontwikkelaar reeds is afgerond, geldt dat de gemeenteraad ook een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Bovendien is voor het bouwplan aan de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat al een vergunning aangevraagd. Voor de locatie aan de Korteweg geldt dat participatie nog afgerond moet worden, dat er geen verklaring van geen bedenkingen is afgegeven en dat er nog geen vergunning is aangevraagd. De methodiek is dan ook zeker niet misleidend. Integendeel, het is gangbaar om in het kader van efficiëntie de bestemmingsplanherzieningen zoveel mogelijk te bundelen. Het betreft in dit geval het omzetten van twee garagebedrijven naar woonbestemmingen, die niet ver van elkaar verwijderd zijn. Belangrijk hierbij is dat beide garagebedrijven in hetzelfde bestemmingsplan zijn opgenomen, te weten bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost'. Dat houdt in dat genoemd bestemmingsplan op twee locaties gewijzigd moet worden. Het zou juist bijzonder zijn als dit niet in één bestemmingsplanwijziging zou worden meegenomen.

15.

Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door inspreker als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat heeft inspreker de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving wordt door inspreker als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage [REDACTED] komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Inspreker vraagt zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Inspreker vindt dit niet passend en geeft aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens inspreker aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Inspreker wijst in dit kader op extra schaduwwerking in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blick op de toekomst

Inspreker geeft aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geeft inspreker te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te verwachten ontwikkelingen vraagt inspreker de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Inspreker geeft aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Inspreker is niet tegen verandering, maar zegt wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens inspreker geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Inspreker vindt dat opmerkelijk en heeft volgens haar een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Waarom zijn er geen schetsen overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan? Hieruit zou meteen blijken dat een appartementencomplex niet passend is in deze historische omgeving.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van haar inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van inspreker dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaanvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het

ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Inspreker blikt op de toekomst en geeft aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

Tenslotte geeft inspreker haar mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien inspreker echter van mening is dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te harer laste behoort te blijven, dan kan zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

16.



Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door inspreker als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Samengevat heeft inspreker de volgende kanttekeningen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inpassing in de omgeving

De Korteweg wordt gezien als de 'poort' naar het oude dorp. De Kerkweg en zijn omgeving behoren tot een van de oudste straten van Pijnacker met veel karakteristieke bouw. Een appartementencomplex in deze historische omgeving wordt door inspreker als niet passend beschouwd. Voorgesteld wordt hier woningbouw (zoals bijvoorbeeld Klein Koningshof 1-5 en ook de woningen die op de plaats van garage [redacted] komen) te laten plaatsvinden en geen appartementencomplex. Inspreker vraagt zich af waarom hier appartementen moeten komen.

2. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw staat in het bestemmingsplan op 10 meter. Inspreker vindt dit niet passend en geeft aan dat het gebouw vanuit de aanliggende percelen wel degelijk hoog en massief zal zijn. Hierbij wordt ook opgemerkt dat geen enkel gebouw in de directe omgeving een nokhoogte van 10 meter heeft. Er dient daarom volgens inspreker aansluiting te worden gezocht met een bouwhoogte zoals die ook in de omgeving gangbaar is. Inspreker wijst in dit kader op extra schaduwwerking in de aangrenzende tuinen, omdat de huidige bouwhoogte op 7 meter ligt.

3. Blick op de toekomst

Inspreker geeft aan dat deze plannen sterk de indruk wekken dat zeer ad-hoc beslissingen worden genomen. Zo geeft inspreker te kennen dat er zeer waarschijnlijk in toekomst meer ontwikkelingen te verwachten zijn op de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf'. In het licht van deze te

verwachten ontwikkelingen vraagt inspreker de plannen te herzien en rekening te houden met verdere woningbouw op de omliggende percelen.

4. Participatie

Inspreker geeft aan dat er een plan voorligt dat zonder buurtparticipatie tot stand is gekomen en waar de buurt zich niet in kan vinden. Inspreker is niet tegen verandering, maar zegt wel graag betrokken te worden in de besluitvorming. Daar ontbreekt het aan.

In een door de ontwikkelaar opgestuurd participatiepakket zijn volgens inspreker geen schetsen met daarop een aanzicht vanaf de Kerkweg meegenomen. Inspreker vindt dat opmerkelijk en heeft volgens haar een reden. De inkijk in de nabijgelegen percelen vanuit de appartementen op de tweede en derde laag zal een inbreuk op de privacy opleveren en de extra schaduw zal het woongenot benadelen en een waardedaling van deze aanpalende woningen tot gevolg hebben.

Waarom zijn er geen schetsen overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan? Hieruit zou meteen blijken dat een appartementencomplex niet passend is in deze historische omgeving.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van haar inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens

deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van inspreker dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Extra schaduwvorming zal ontstaan voor dat gedeelte dat boven de huidige 7 meter wordt gerealiseerd (de derde laag). De aangrenzende percelen (met name Kerkweg 58, 60 en 62) zullen op sommige momenten in het jaar minder zon in hun achtertuin hebben. Blijkens bezonningsdiagrammen (zie bijlage 1), die de huidige situatie vergelijkt met de nieuwe situatie, zal hier zeker geen onaanvaardbare extra schaduwwerking ontstaan. Dat komt deels door het feit dat het appartementengebouw in de nieuwe situatie op grotere afstand uit de perceelsgrens komt te staan dan het bestaande gebouw. Ook zal de derde laag in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde worden teruggelegd (zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan).

Blik op de toekomst

Inspreker blikt op de toekomst en geeft aan dat in de toekomst ontwikkelingen naar woningbouw zullen plaatsvinden op de omliggende percelen rondom Korteweg 1-3. Feit is dat de gronden rondom Korteweg 1-3 niet in eigendom zijn van de gemeente. Ten aanzien van inbreilocaties voert de gemeente geen actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat wij niet actief panden en/of gronden gaan opkopen voor een ontwikkeling. Dat laat de gemeente over aan particuliere partijen. Deze partijen doen dat wel en vragen vervolgens aan de gemeente of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals aangegeven is een dergelijk verzoek ook hier beoordeeld en is de gemeente tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar is. Voor andere percelen in deze omgeving is een verzoek tot het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woningbouw (nog) niet ontvangen. Desondanks kan op voorhand niet gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling, eventuele toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Participatie

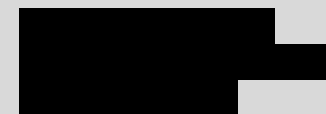
Tenslotte geeft inspreker haar mening over het participatietraject. Hierbij wordt opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond.

Als gemeente waarderen wij het dat omwonenden de moeite hebben genomen te reageren op de door de ontwikkelaar gestelde vragen. Het is aan de projectontwikkelaar om te besluiten wat hij met die reacties doet. Vervolgens is het de taak van de gemeente om te beoordelen of de projectontwikkelaar voldoende aan participatie heeft gedaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de participatie niet per se tot doel heeft aan alle wensen van de omwonenden tegemoet te komen, maar dat het doel van de participatie is: het vergroten van maatschappelijk draagvlak voor de door de projectontwikkelaar gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat die ontwikkeling (het realiseren van een kleinschalig woongebouw in de vorm van appartementen) door de gemeente in beginsel als aanvaardbaar is beoordeeld, neemt niet weg dat omwonende belanghebbenden hun wensen ten aanzien van deze nieuwe bebouwing kenbaar kunnen maken. Uit de inspraakreactie blijkt voorts dat omwonenden een andere beleving hebben bij het begrip 'mede-ontwerpen' dan de ontwikkelaar. Voor de gemeente betekent dit begrip dat omwonenden invloed uit kunnen oefenen op het bouwplan. De mate waarin dat nog kan is echter de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de gemeente blijft voorop staan dat geprobeerd moet worden een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

Participatie is tevens bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien inspreker echter van mening is dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te harer laste behoort te blijven, dan kan zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Op de vraag waarom er in het informatiepakket van de projectontwikkelaar geen schetsen zijn overgelegd met een aanzicht vanaf de Kerkweg / Willem de Zwijgerlaan moeten wij het antwoord schuldig blijven. De samenstelling van het informatiepakket is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is en niet die van de gemeente.

17.



Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Inspreker kan zich niet vinden in het huidige ontwerpplan voor de bouw van appartementen aan de Korteweg 1-3. Zij mist de aansluiting aan de sfeer van bebouwing in de wijk (eengezinswoningen). Tevens geeft inspreker aan goede en tijdige inspraak in procedures in deze, van de gezamenlijke huidige bewoners, belangrijk te vinden.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van haar inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Ten aanzien van het missen van de aansluiting met de wijk wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan geen keuzes worden gemaakt in het kader van materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking van architectuur. Het bouwplan moet nog getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie zal beoordelen of het voorliggende bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Genoemde commissie draagt ook zorg voor een passende aansluiting van het bouwplan in de omgeving. Bovendien is de projectontwikkelaar voornemens in het nog lopende participatietraject met de omwonenden in gesprek te gaan over onder andere de materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking op het gebied van architectuur.

18.



Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkelingen aan zowel Korteweg 1-3 als Kerkweg 42.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Zo wordt een aantal zorgen gedeeld, die samengevat als volgt luiden:

A) Visie

Insprekers merken op dat er een gebrek aan visie lijkt op de ontwikkeling van het oude centrum van Pijnacker. Nu komen twee willekeurige ontwikkelaars met een plan, dat vervolgens door de gemeente klakkeloos wordt overgenomen en mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, zo stellen insprekers. Door insprekers wordt verzocht een heldere visie op de ontwikkelingen te creëren en op basis daarvan het bestemmingsplan op te stellen.

B) Participatie

Insprekers geven aan dat voor de locatie Korteweg geen participatie heeft plaatsgevonden en voor de locatie aan de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat slechts in geringe mate. Waar de gemeente zich voor wil laten staan op participatie met de omgeving lijkt voorsnog een ernstige wassen neus, aldus insprekers. Daarom verzoeken zij om participatie naar de toekomst toe veel serieuzer te nemen en door de gemeente te laten uitvoeren (in plaats van door de ontwikkelaar) en/of dat strikt te laten begeleiden.

C) Specifiek t.a.v. locatie Kerkweg/Adam Pijnackerstraat

Insprekers stellen dat voor de ontwikkeling op deze locatie een stedenbouwkundig rapport dient te worden opgemaakt. Zij stellen dat zij na meerdere verzoeken dit rapport te verkrijgen, deze nooit hebben ontvangen. Om die reden wordt verzocht het rapport alsnog te overleggen.

Aan de Adam Pijnackerstraat wordt een aanzienlijk blok woningen gerealiseerd, dicht aan de straat. Ten opzichte van de huidige bebouwing wordt de bebouwing aanzienlijk hoger, en komt deze ver naar voren. Dat leidt tot een vernauwing van het straatbeeld, en een forse toename van de schaduw in de straat en de daar tegenover gelegen woningen. Om die reden wordt de gemeente verzocht het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen ten aanzien van de rooilijn, maximale nokhoogte en plaats van de nokhoogte ten opzichte van de rooilijn. Daarmee worden het nauwe straatbeeld en de schaduwvorming teruggebracht tot meer aanvaardbare proporties.

Tot slot maken insprekers zich zorgen om de parkeerdruk. Insprekers verzoeken de gemeente een heldere visie op parkeren in en rond het plangebied te ontwikkelen, waarbij de huidige formele en informele situatie dient te worden geaccommodeerd, alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject met de ontwikkelaars, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Visie

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen op de locatie Kerkweg 42 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar dat voor de woningen aan de Kerkweg een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter hoog aangehouden dient te worden. Voor de Adam Pijnackerstraat geldt dat daar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter maximaal toelaatbaar werd geacht.

Aan de Adam Pijnackerstraat hebben we namelijk te maken met een stedenbouwkundige geheel andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden

blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren. De genoemde hoogtes zijn derhalve daar aanvaardbaar. Voorts zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven die hebben geleid tot de plannen die nu voorliggen. Dat insprekers van mening zijn dat door de gemeente klakkeloos een willekeurig plan van een ontwikkelaar wordt overgenomen en mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan wordt in het geheel niet gedeeld.

Participatie

Door insprekers wordt aangegeven dat participatie vanuit de ontwikkelaars nauwelijks tot stand is gekomen. Hierbij kan worden opgemerkt dat de participatie bij Korteweg 1-3 wordt vergeleken met de participatie zoals die bij het project aan de Kerkweg heeft plaatsgevonden. Dat is een vergelijking die niet op gaat. In de tijd loopt de ontwikkeling aan de Kerkweg namelijk voor op de ontwikkeling aan de Korteweg. De participatie van de Kerkweg is inmiddels afgerond. Er is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven en er loopt een vergunningaanvraag. In tegenstelling tot het project aan de Kerkweg is het participatietraject aan de Korteweg nog in volle gang, is er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven en er is nog geen vergunning aangevraagd. De ontwikkelaar van deze locatie heeft alle input vanuit de omgeving opgehaald en is bezig een participatieverslag op te stellen, met daarin de reactie vanuit de ontwikkelaar. Er zijn tevens gesprekken gevoerd tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Dit betroffen noodgedwongen helaas enkel telefonische gesprekken. Bij een ieder leeft de wens om, wanneer dit weer mogelijk is, fysiek te overleggen over dit plan. Zodra het mogelijk is, zal de ontwikkelaar fysiek met de omwonenden in gesprek gaan, zodat ook het participatietraject aan de Korteweg 1-3 netjes afgerond kan worden. Op dit moment is het participatietraject aan de Korteweg naar het oordeel van het college nog niet volledig afgerond. Vanzelfsprekend zullen wij als gemeente uit deze 'pilot participatie' lessen trekken voor het werken onder de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking treedt.

Kerkweg/Adam Pijnackerstraat

Aan een bestemmingsplanwijziging ligt altijd een stedenbouwkundige onderbouwing ten grondslag. Enerzijds dient de toelichting van het bestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing van het plan. Daarbij kan paragraaf 2.2.1 beschouwd worden als het stedenbouwkundig advies. Anderzijds zijn er randvoorwaarden meegegeven waaraan het project moet voldoen. Tevens zijn er stedenbouwkundige keuzes meegegeven aan de projectontwikkelaar. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

De rooilijn in de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande zijgevel van de eindwoning op nr. 5. Deze nieuwe rooilijn ligt circa 0,60 meter voor de bestaande rooilijn van nr. 3 t/m 11. De achterliggende gedachte is om de Adam Pijnackerstraat over de volledige lengte overal ongeveer dezelfde breedte te geven. Hierdoor ontstaat een eenduidig profiel, wat de herkenbaarheid ten goede komt. Daarbij wordt opgemerkt dat bij nr. 9 en 11 de uitbouwen (entree en garage) tot aan het trottoir reiken. Deze uitbouwen hebben een diepte van circa 2,30 meter ten opzichte van de voorgevellijn.

Het voorstel om het gehele blok circa 0,60 meter naar achteren te schuiven doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van het plan en de straat. Het gewenste effect (meer licht en ruimte) is echter marginaal.

Doordat de woningen hoger zijn en dichter op de rijweg staan dan de bestaande bebouwing spreekt het voor zich dat er meer schaduwwerking zal zijn in de Adam Pijnackerstraat. Uit de bezonningsdiagrammen (zie bijlage 2) blijkt dat deze toename geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de tegenoverliggende woningen. Alleen in december is er sprake van

geringe (extra) schaduw ten opzichte van de bestaande situatie. De berekeningen zijn overigens gebaseerd op een maximale nokhoogte van 9,5 meter. In de uiteindelijke situatie zal derhalve minder schaduwvorming ontstaan. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Door insprekers wordt de wens te kennen gegeven dat het ontwerpplan van de ontwikkelaar van 9,5 meter nokhoogte teruggebracht wordt naar 9 meter nokhoogte. In goed overleg met de ontwikkelaar is door de ontwikkelaar de keuze gemaakt om hieraan tegemoet te komen. Derhalve zal de maximale bouwhoogte, zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen, 9 meter bedragen. Opnieuw een handreiking vanuit deze ontwikkelaar om richting de omwonenden tegemoet te komen. Dit wordt zeker door de gemeente gewaardeerd.

Parkeren

Insprekers maken zich zorgen om de parkeerdruk. De hoge parkeerdruk in het oudere deel van de dorpskern van Pijnacker wordt niet ontkend. Deze is het gevolg van het toegenomen autobezit tijdens de afgelopen decennia. Het ontbreekt aan fysieke ruimte de hoeveelheid parkeergelegenheid die beschikbaar is en de behoefte voor alle bestaande woningen met elkaar in evenwicht te brengen. Ten behoeve van het bouwplan dient echter wel voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Door te eisen dat die parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk in de omgeving niet verder toeneemt. Aangezien ruimschoots aan de norm wordt voldaan, neemt de parkeerdruk naar verwachting zelfs enigszins af.

19.

Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Allereerst geeft inspreker aan het riskant te vinden de plannen Kerkweg en Korteweg in één bestemmingsplan op te nemen. Inspreker vraagt zich dan ook af waarom beide ontwikkelingen in één bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voorts wordt door inspreker ingebracht dat de bouwhoogte van 10 meter een storende aanblik zal geven voor de aangrenzende percelen.

Ten aanzien van de parkeergelegenheid aan de achterzijde wordt door inspreker voorgesteld een parkeergelegenheid te realiseren onder het complex. Daarmee is meteen ook het parkeren van Lidlbezoekers op het perceel Korteweg 1-3 afgelopen.

Voor de percelen aan de Kerkweg 58, 60, en 62 betekent de voorgestelde aanwezigheid van een wooncomplex met 3 woonlagen een sterke impact op de privacy, zo stelt inspreker.

Inspreker heeft moeite met de huidige vorm van het voorgestelde woningcomplex en stelt voor woonhuizen te bouwen (zie ook Kerkweg) in plaats van een appartementengebouw. Daarmee wordt

beter aangesloten op het karakter van de omgeving en is de privacy voor de aangrenzende percelen gewaarborgd.

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van zijn inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Bestemmingsplan splitsen?

De mening van inspreker dat het een onjuiste keuze zou zijn om de projecten aan de Kerkweg en de Korteweg in één bestemmingsplan op te nemen, wordt niet gedeeld. Dat beide projecten een andere planning hanteren, neemt niet weg dat beide projecten op hun eigen merites zijn beoordeeld en de ontwikkeling aan de Korteweg in geen geval 'nog even snel mee moest, zonder participatie'. Het is gangbaar de bestemmingsplanherzieningen zoveel mogelijk te bundelen. Het betreft in dit geval het omzetten van twee garagebedrijven naar woonbestemmingen, die niet ver van elkaar verwijderd zijn. Belangrijk hierbij is dat beide garagebedrijven in hetzelfde bestemmingsplan zijn opgenomen, te weten bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost'. Dat houdt in dat genoemd bestemmingsplan op twee locaties gewijzigd moet worden. Het zou juist bijzonder zijn als dit niet in één bestemmingsplanwijziging zou worden meegenomen.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het

wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van inspreker dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Ook de participatie is bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien inspreker echter van mening is dat hij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, dan kan hij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Parkeren

Door de gemeente is ten aanzien van parkeren altijd aangegeven dat het de voorkeur geniet om parkeren niet aan de voorzijde van het gebouw maar aan de achterzijde te realiseren. In het plan dat nu voorligt, is voorzien in parkeren aan de achterzijde. Parkeren onder het pand is niet haalbaar. In eerste instantie was het de bedoeling om 13 à 14 appartementen te realiseren en de benodigde parkeerplaatsen in overleg met de Lidl op te vangen (deel-parkeren). Laatstgenoemde zag daar niets in, waardoor de projectontwikkelaar parkeren op eigen terrein moet realiseren. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm die vanuit de gemeente is neergelegd in de nota parkeernormen (die geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van het project), heeft de ontwikkelaar besloten het aantal appartementen terug te brengen naar 10. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en zal er geen extra parkeerdruk ontstaan. Tevens worden onveilige situaties aan de voorzijde voorkomen.

20.



Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Korteweg 1-3.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Zo wordt een aantal zorgen gedeeld, die samengevat als volgt luiden:

- Het ontwerp verwijst op geen enkele manier naar het karakter van het Oude Dorp;
- De parkeerplaats is te klein voor 20 auto's uitgaande van 1,5 auto per huishouden;

-Waarom zouden hier sociale woningen gerealiseerd moeten worden? Nieuwe wijken als De Scheg lenen zich daar toch veel meer voor?

Het plan is volgens insprekers een devaluatie voor de omgeving. Hier zouden herenhuizen veel beter passen en daar is draagvlak voor.

Mocht dit niet tot de mogelijkheden behoren, dan pleiten insprekers onder meer voor:

- Een appartementsgebouw van maximaal twee woonlagen;
- Een ondergrondse parkeergarage met bergingen en mogelijkheden voor het stallen van fietsen en scooters;
- Geen ramen aan de Kerkweg-zijde;
- Het karakter van de nieuwbouw moet overeenkomen met de bouwstijl van de Kerkweg;
- Het loskoppelen van de plannen Kerkweg en Korteweg.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject dat de ontwikkelaar van de locatie aan de Korteweg 1-3 voert met omwonenden, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken, wordt de mening van insprekers dat de bebouwing hoog en massief zal zijn niet gedeeld. De maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Ook de participatie is bedoeld om het bouwplan zo aan te passen dat de inbreuk op bijvoorbeeld de privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Voorshands wordt die inbreuk met het voorliggende plan niet als onaanvaardbaar beoordeeld. In het bestaande gebouw zijn de dakvensters gericht op de achtertuinen van Kerkweg 58 t/m 62. Derhalve is er reeds in de bestaande situatie geen sprake van privacy. In de nieuwe situatie komt het appartementengebouw op grotere afstand uit de perceelsgrens te staan dan het bestaande gebouw. Deze afstand wordt vergroot van circa 2 tot 3 meter naar circa 6 meter. De privacy voor de bewoners van Kerkweg 58 t/m 62 wordt daarmee navenant vergroot, zij het dat het nieuwe gebouw één bouwlaag hoger wordt. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Parkeren

Door de gemeente is ten aanzien van parkeren altijd aangegeven dat het de voorkeur geniet om parkeren niet aan de voorzijde van het gebouw maar aan de achterzijde te realiseren. In het plan dat nu voorligt, is voorzien in parkeren aan de achterzijde. Parkeren onder het pand is niet haalbaar. In eerste instantie was het de bedoeling om 13 à 14 appartementen te realiseren en de benodigde parkeerplaatsen in overleg met de Lidl op te vangen (deel-parkeren). Laatstgenoemde zag daar niets in, waardoor de projectontwikkelaar parkeren op eigen terrein moet realiseren. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm die vanuit de gemeente is neergelegd in de nota parkeernormen (die geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van het project), heeft de ontwikkelaar besloten het aantal appartementen terug te brengen naar 10. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en zal er geen extra parkeerdruk ontstaan. Tevens worden onveilige situaties aan de voorzijde voorkomen.

Sociale woningen

In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat wanneer een project wordt ontwikkeld met meer dan 9 woningen, er minimaal 30% sociaal van moet zijn. Het project aan de Korteweg ontwikkelt 10 woningen, waarvan dan 30% sociaal moet zijn. Er is geen grond om nu af te wijken van dit beleid.

Bestemmingsplan splitsen?

De mening van insprekers dat het een onjuiste keuze zou zijn om de projecten aan de Kerkweg en de Korteweg in één bestemmingsplan op te nemen, wordt niet gedeeld. Dat beide projecten een andere planning hanteren, neemt niet weg dat beide projecten op hun eigen merites zijn beoordeeld en de ontwikkeling aan de Korteweg in geen geval 'nog even snel mee moest, zonder participatie'. Het is gangbaar de bestemmingsplanherzieningen zoveel mogelijk te bundelen. Het betreft in dit geval het omzetten van twee garagebedrijven naar woonbestemmingen, die niet ver van elkaar verwijderd zijn. Belangrijk hierbij is dat beide garagebedrijven in hetzelfde bestemmingsplan zijn opgenomen, te weten bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost'. Dat houdt in dat genoemd bestemmingsplan op twee locaties gewijzigd moet worden. Het zou juist bijzonder zijn als dit niet in één bestemmingsplanwijziging zou worden meegenomen.

21.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Kerkweg 42.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan genoemd wordt, komt volgens insprekers op diverse punten niet overeen met de bij insprekers bekende ontwerptekening, die zij ontvangen hebben van de ontwikkelaar.

Insprekers merken op dat het er sterk op lijkt dat de gemeente hier een bestemmingsplan voorstelt dat klakkeloos is aangepast op het plan van de ontwikkelaar. De gemeente heeft zelf niet eerst een visie ontwikkeld, zo stellen insprekers. Bij die visie had tenminste aansluiting moeten worden gezocht bij het bestaande bestemmingsplan voor de naastgelegen woningen aan de Adam Pijnackerstraat.

Insprekers geven aan dat de ontwikkeling aan de Kerkweg ten koste gaat van de woonkwaliteit, omdat er aanzienlijke extra schaduwvorming optreedt en een nauwer straatbeeld ontstaat. Met name de extra schaduwvorming voor de aan de Adam Pijnackerstraat gelegen woningen aan de overzijde van de ontwikkeling baart insprekers grote zorgen.

Insprekers stellen dat voor de ontwikkeling op deze locatie een stedenbouwkundige visie dient te worden opgemaakt. Zij stellen dat zij na meerdere verzoeken dit rapport te verkrijgen, deze nooit hebben ontvangen en gaan er dan ook van uit dat die er niet is.

Wanneer aansluiting gezocht gaat worden met de naastgelegen woningen, zien insprekers graag de volgende aanpassingen:

- de woningen gaan circa 1 meter achteruit ten opzichte van het huidige ontwerp;
- de maximale nokhoogte wordt 9 meter, in plaats van 9,5m in het huidige ontwerp van de ontwikkelaar;
- de maximale hoogte mag pas worden bereikt op 3 meter achter de rooilijn.

Met die aanpassingen zou de schaduwvorming er nog steeds zijn, maar op een aanzienlijk minder aantal dagen per jaar. Bovendien wordt, door het aanhouden van de bestaande rooilijn van de woningen op nr. 3, 5 en 7, het straatbeeld minder nauw.

Ten aanzien van bodemverontreiniging verzoeken insprekers dat een verkennend bodemonderzoek buiten de kavelgrens gaat plaatsvinden, zodat er geen vervuiling achterblijft in de omgeving.

Insprekers geven tot slot aan zich zorgen te maken over het verdwijnen van informele parkeerplaatsen voor het pand van het garagebedrijf.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject met de ontwikkelaar, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

We zijn insprekers evenzeer erkentelijk voor de opmerking dat het voorontwerpbestemmingsplan niet geheel overeenkomt met de bij insprekers bekende ontwerptekening. Beide zijn tegen het licht gehouden en het is correct dat de maximale bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan voor het blok aan de Adam Pijnackerstraat niet correspondeert met de bouwhoogte die in de ontwerptekening van de ontwikkelaar is opgenomen. Derhalve is in goed overleg met de ontwikkelaar gesproken en is door de ontwikkelaar de keuze gemaakt om aan de wens van omwonenden tegemoet te komen door de maximale bouwhoogte van het plan te verlagen naar 9 meter. De maximale bouwhoogte zal daarom, zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen, 9 meter bedragen. Opnieuw een handreiking vanuit deze ontwikkelaar om richting de omwonenden tegemoet te komen. Dit wordt zeker door de gemeente gewaardeerd.

Visie

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen op de locatie Kerkweg 42 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar dat voor de woningen aan de Kerkweg een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter hoog aangehouden dient te worden. Voor de Adam Pijnackerstraat geldt dat daar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter maximaal toelaatbaar werd geacht.

Aan de Adam Pijnackerstraat hebben we namelijk te maken met een stedenbouwkundige geheel andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren. De genoemde hoogtes zijn derhalve daar aanvaardbaar. Voorts zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Dat insprekers van mening zijn dat door de gemeente klakkeloos een willekeurig plan van een ontwikkelaar wordt overgenomen en mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan wordt in het geheel niet gedeeld.

Kerkweg/Adam Pijnackerstraat

Aan een bestemmingsplanwijziging ligt altijd een stedenbouwkundige onderbouwing ten grondslag. Zo ook voor deze wijziging. Enerzijds dient de toelichting van het bestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing van het plan. Daarbij kan paragraaf 2.2.1 beschouwd worden als het stedenbouwkundig advies. Anderzijds zijn er randvoorwaarden meegegeven waaraan het project moet voldoen. Tevens zijn er stedenbouwkundige keuzes meegegeven aan de projectontwikkelaar. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

De rooilijn in de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande zijgevel van de eindwoning op nr. 5. Deze nieuwe rooilijn ligt circa 0,60 meter voor de bestaande rooilijn van nr. 3 t/m 11. De achterliggende gedachte is om de Adam Pijnackerstraat over de volledige lengte overal ongeveer dezelfde breedte te geven. Hierdoor ontstaat een eenduidig profiel, wat de herkenbaarheid ten goede komt. Daarbij wordt opgemerkt dat bij nr. 9 en 11 de uitbouwen (entree en garage) tot aan het trottoir reiken. Deze uitbouwen hebben een diepte van circa 2,30 meter ten opzichte van de voorgevellijn.

Het voorstel om het gehele blok circa 0,60 meter naar achteren te schuiven doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van het plan en de straat. Het gewenste effect (meer licht en ruimte) is echter marginaal.

Doordat de woningen hoger zijn en dichter op de rijweg staan dan de bestaande bebouwing spreekt het voor zich dat er meer schaduwwerking zal zijn in de Adam Pijnackerstraat. Uit de bezonningsdiagrammen (zie bijlage 2) blijkt dat deze toename geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de tegenoverliggende woningen. Alleen in december is er sprake van geringe (extra) schaduw ten opzichte van de bestaande situatie. De berekeningen zijn overigens gebaseerd op een maximale nokhoogte van 9,5 meter. In de uiteindelijke situatie zal derhalve minder schaduwvorming ontstaan. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Parkeren

Insprekers maken zich zorgen om de parkeerdruk. De hoge parkeerdruk in het oudere deel van de dorpskern van Pijnacker wordt niet ontkend. Deze is het gevolg van het toegenomen autobezit tijdens de afgelopen decennia. Het ontbreekt aan fysieke ruimte de hoeveelheid parkeergelegenheid die beschikbaar is en de behoefte voor alle bestaande woningen met elkaar in evenwicht te brengen. Ten behoeve van het bouwplan dient echter wel voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Door te eisen dat die parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk in de omgeving niet verder toeneemt. Aangezien ruimschoots aan de norm wordt voldaan, neemt de parkeerdruk naar verwachting zelfs enigszins af.

Bodemverontreiniging

Ten aanzien van bodemverontreiniging wordt opgemerkt dat uit het bodemonderzoek is gebleken dat enkel sprake is van immobiele verontreiniging. Dat betekent dat er geen sprake is van verspreidingsrisico. Bovendien zijn geen sterke grondwaterverontreinigingen aangetoond. Derhalve zal de ontwikkelaar het te ontwikkelen perceel geschikt moeten maken voor het beoogde gebruik.

22.

Reactie:

Inspreker geeft een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Kerkweg 42.

Hieronder volgt samengevat een opsomming van de bezwaren op het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Positie, volume en hoogte

In het huidige bestemmingsplan, Bestemmingsplan Kern Pijnacker Zuid/ Zuidoost (18-07-2012) is op bladzijde 28 aangegeven dat: *“Inbreiden mag niet ten koste gaan van de woonkwaliteit, maar in de bestaande nieuwe te ontwikkelen bouwlocaties zal waar mogelijk meer verdichting plaatsvinden”*. Met het huidige voorontwerpbestemmingsplan wordt daar voor de locatie Adam Pijnackerstraat niet aan voldaan, stelt inspreker. Er is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan gekozen om de bouwvolumes, hoogtes en posities aan te passen. Door deze keuzes ontstaat volgens inspreker aantasting van de huidige woonkwaliteit in de Adam Pijnackerstraat. Hierbij wordt met name de extra schaduwwerking als bezwaarlijk aangetekend.

Inspreker geeft aan dat de bestaande woningen qua bouwvolume niet passen bij de nieuw te realiseren woningen aan de overzijde. Zo bestaan de tegenover het plan gelegen woningen uit een laag en een kap. De hoogte wijkt af, het aantal bouwlagen wijkt af en de dakhelling wijkt af.

In het gemeentelijk beleid is neergelegd dat bij realisatie van één of meerdere nieuwe woningen een stedenbouwkundig advies ingewonnen dient te worden over de vormgeving, afmeting en plaatsing ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie. Een dergelijk advies is ondanks herhaaldelijk verzoek in het voortraject niet door de gemeente verstrekt. Inspreker verzoekt inzicht te krijgen in hoe het huidige voorontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen.

Inspreker maakt inzichtelijk dat het woonblok aan de Adam Pijnackerstraat niet in lijn staat met de huidige woningen aan de Adam Pijnackerstraat maar alleen met het appartementenblok van de Adam Pijnackerhof. De middelste twee woningen gaan hier tevens nog doorheen. Daarmee wordt geen aansluiting met de omgeving gezocht.

Qua positionering van de woningen stelt inspreker voor de nieuwbouwwoningen aan de Adam Pijnackerstraat naar achteren te schuiven, zodanig dat de voorgevelrooilijn van het blok aan de Adam Pijnackerstraat in lijn wordt gebracht met de woningen aan de Adam Pijnackerstraat 3, 5 en 7. RL

In de Ruimtelijke structuurvisie 2020-2030 (3.3.2) wordt voor deze locatie aangegeven dat deze zich uitstekend leent voor specifiek doelgroep beleid waarbij gedacht moet worden aan jongeren, ouderen en starters op de woningmarkt. De woningen aan de Adam Pijnackerstraat zijn bestemd voor gezinnen. Dit komt dus niet overeen met de ruimtelijke structuurvisie.

2. Parkeren

Inspreker geeft aan dat in theorie aan de parkeernorm wordt voldaan. Echter in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk nu al te hoog is, en met het verdwijnen van de 'informele parkeerplaatsen' aan de voorzijde wordt de parkeerdruk alleen maar hoger.

3. Bodemvervuiling

Geconcludeerd wordt in de bijgevoegde rapporten dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het onderzoek richt zich slechts tot het onderstaande kavel. Tot waar loopt deze vervuiling en loopt deze niet verder dan alleen het plangebied? Hoe gaat de gemeente Pijnacker hier mee om?

Beantwoording:

Wij danken inspreker voor het inbrengen van zijn inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject met de ontwikkelaar, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Positie, volume en hoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 (nog voordat de huidige Ruimtelijke structuurvisie bestond) is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen op de locatie Kerkweg 42 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar dat voor de woningen aan de Kerkweg een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter hoog aangehouden dient te worden. Voor de Adam Pijnackerstraat geldt dat daar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter maximaal toelaatbaar werd geacht.

Aan de Adam Pijnackerstraat hebben we namelijk te maken met een stedenbouwkundige geheel andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren. De genoemde hoogtes zijn derhalve daar aanvaardbaar. Voorts zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Dat insprekers van mening zijn dat door de gemeente klakkeloos een willekeurig plan van een ontwikkelaar wordt overgenomen en mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan wordt in het geheel niet gedeeld.

Aan een bestemmingsplanwijziging ligt altijd een stedenbouwkundige onderbouwing ten grondslag. Zo ook voor deze wijziging. Enerzijds dient de toelichting van het bestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing van het plan. Daarbij kan paragraaf 2.2.1 beschouwd worden als het stedenbouwkundig advies. Anderzijds zijn er randvoorwaarden meegegeven waaraan het project moet voldoen. Tevens zijn er stedenbouwkundige keuzes meegegeven aan de projectontwikkelaar. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

De rooilijn in de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande zijgevel van de eindwoning op nr. 5. Deze nieuwe rooilijn ligt circa 0,60 meter voor de bestaande rooilijn van nr. 3 t/m 11. De achterliggende gedachte is om de Adam Pijnackerstraat over de volledige lengte overal ongeveer dezelfde breedte te geven. Hierdoor ontstaat een eenduidig profiel, wat de herkenbaarheid ten goede komt. Daarbij wordt opgemerkt dat bij nr. 9 en 11 de uitbouwen (entree en garage) tot aan het trottoir reiken. Deze uitbouwen hebben een diepte van circa 2,30 meter ten opzichte van de voorgevellijn.

Het voorstel om het gehele blok circa 0,60 meter naar achteren te schuiven doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van het plan en de straat. Het gewenste effect (meer licht en ruimte) is echter marginaal.

Doordat de woningen hoger zijn en dichter op de rijweg staan dan de bestaande bebouwing spreekt het voor zich dat er meer schaduwwerking zal zijn in de Adam Pijnackerstraat. Uit de bezonningsdiagrammen (zie bijlage 2) blijkt dat deze toename geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de tegenoverliggende woningen. Alleen in december is er sprake van geringe (extra) schaduw ten opzichte van de bestaande situatie. De berekeningen zijn overigens gebaseerd op een maximale nokhoogte van 9,5 meter in plaats van 9 meter hoogte, die de ontwikkelaar aanhoudt. In de uiteindelijke situatie zal derhalve minder schaduwvorming ontstaan. Indien inspreker echter van mening is dat hij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijner laste behoort te blijven, dan kan hij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Parkeren

Inspreker maakt zich zorgen om de parkeerdruk. De hoge parkeerdruk in het oudere deel van de dorpskern van Pijnacker wordt niet ontkend. Deze is het gevolg van het toegenomen autobezit tijdens de afgelopen decennia. Het ontbreekt aan fysieke ruimte de hoeveelheid parkeergelegenheid die beschikbaar is en de behoefte voor alle bestaande woningen met elkaar in evenwicht te brengen. Ten behoeve van het bouwplan dient echter wel voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Door te eisen dat die parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk in de omgeving niet verder toeneemt. Aangezien ruimschoots aan de norm wordt voldaan, neemt de parkeerdruk naar verwachting zelfs enigszins af.

Bodemvervuiling

Ten aanzien van bodemverontreiniging wordt opgemerkt dat uit het bodemonderzoek is gebleken dat enkel sprake is van immobiele verontreiniging. Dat betekent dat er geen sprake is van verspreidingsrisico. Bovendien zijn geen sterke grondwaterverontreinigingen aangetoond. Derhalve zal de ontwikkelaar het te ontwikkelen perceel geschikt moeten maken voor het beoogde gebruik. De gemeente handelt hiermee zoals er wettelijk mee omgegaan dient te worden.

23.

Reactie:

Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Kerkweg 42.

Hoewel het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming door insprekers als passend wordt gezien, wordt aangegeven dat dit niet geldt voor de nu voorgestelde vorm.

Hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan genoemd wordt, komt volgens insprekers op diverse punten niet overeen met de bij insprekers bekende ontwerptekening, die zij ontvangen hebben van de ontwikkelaar.

Insprekers merken op dat het er sterk op lijkt dat de gemeente hier een bestemmingsplan voorstelt dat klakkeloos is aangepast op het plan van de ontwikkelaar. De gemeente heeft zelf niet eerst een visie ontwikkeld, zo stellen insprekers. Bij die visie had tenminste aansluiting moeten worden gezocht bij het bestaande bestemmingsplan voor de naastgelegen woningen aan de Adam Pijnackerstraat.

Insprekers geven aan dat de ontwikkeling aan de Kerkweg ten koste gaat van de woonkwaliteit, omdat er aanzienlijke extra schaduwvorming optreedt en een nauwer straatbeeld ontstaat. Met name de extra schaduwvorming voor de aan de Adam Pijnackerstraat gelegen woningen aan de overzijde van de ontwikkeling baart insprekers grote zorgen.

Insprekers stellen dat voor de ontwikkeling op deze locatie een stedenbouwkundige visie dient te worden opgemaakt. Zij stellen dat zij na meerdere verzoeken dit rapport te verkrijgen, deze nooit hebben ontvangen en gaan er dan ook van uit dat die er niet is.

Wanneer aansluiting gezocht gaat worden met de naastgelegen woningen, zien insprekers graag de volgende aanpassingen:

- de woningen gaan circa 1 meter achteruit ten opzichte van het huidige ontwerp;
- de maximale nokhoogte wordt 9 meter, in plaats van 9,5m in het huidige ontwerp van de ontwikkelaar;
- de maximale hoogte mag pas worden bereikt op 3 meter achter de rooilijn.

Met die aanpassingen zou de schaduwvorming er nog steeds zijn, maar op een aanzienlijk minder aantal dagen per jaar. Bovendien wordt, door het aanhouden van de bestaande rooilijn van de woningen op nr. 3, 5 en 7, het straatbeeld minder nauw.

Ten aanzien van bodemverontreiniging verzoeken insprekers dat een verkennend bodemonderzoek buiten de kavelgrens gaat plaatsvinden, zodat er geen vervuiling achterblijft in de omgeving. Ronald

Insprekers geven tot slot aan zich zorgen te maken over het verdwijnen van informele parkeerplaatsen voor het pand van het garagebedrijf.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject met de ontwikkelaar, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

We zijn insprekers evenzeer erkentelijk voor de opmerking dat het voorontwerpbestemmingsplan niet geheel overeenkomt met de bij insprekers bekende ontwerptekening. Beide zijn tegen het licht gehouden en het is correct dat de maximale bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan voor het blok aan de Adam Pijnackerstraat niet correspondeert met de bouwhoogte die in de ontwerptekening van de ontwikkelaar is opgenomen. Derhalve is in goed overleg met de ontwikkelaar gesproken en is door de ontwikkelaar de keuze gemaakt om aan de wens van omwonenden tegemoet te komen door de maximale bouwhoogte van het plan te verlagen naar 9 meter. De maximale bouwhoogte zal daarom, zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen, 9 meter bedragen. Opnieuw een handreiking vanuit deze ontwikkelaar om richting de omwonenden tegemoet te komen. Dit wordt zeker door de gemeente gewaardeerd.

Visie

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen op de locatie Kerkweg 42 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar dat voor de woningen aan de Kerkweg een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter hoog aangehouden dient te worden. Voor de Adam Pijnackerstraat geldt dat daar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter maximaal toelaatbaar werd geacht.

Aan de Adam Pijnackerstraat hebben we namelijk te maken met een stedenbouwkundige geheel andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren. De genoemde hoogtes zijn derhalve daar aanvaardbaar. Voorts zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Dat insprekers van mening zijn dat door de gemeente klakkeloos een willekeurig plan van een ontwikkelaar wordt overgenomen en mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan wordt in het geheel niet gedeeld.

Kerkweg/Adam Pijnackerstraat

Aan een bestemmingsplanwijziging ligt altijd een stedenbouwkundige onderbouwing ten grondslag. Zo ook voor deze wijziging. Enerzijds dient de toelichting van het bestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing van het plan. Daarbij kan paragraaf 2.2.1 beschouwd worden als het stedenbouwkundig advies. Anderzijds zijn er randvoorwaarden meegegeven waaraan het project moet voldoen. Tevens zijn er stedenbouwkundige keuzes meegegeven aan de projectontwikkelaar. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

De rooilijn in de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande zijgevel van de eindwoning op nr. 5. Deze nieuwe rooilijn ligt circa 0,60 meter voor de bestaande rooilijn van nr. 3 t/m 11. De achterliggende gedachte is om de

Adam Pijnackerstraat over de volledige lengte overal ongeveer dezelfde breedte te geven. Hierdoor ontstaat een eenduidig profiel, wat de herkenbaarheid ten goede komt. Daarbij wordt opgemerkt dat bij nr. 9 en 11 de uitbouwen (entree en garage) tot aan het trottoir reiken. Deze uitbouwen hebben een diepte van circa 2,30 meter ten opzichte van de voorgevellijn.

Het voorstel om het gehele blok circa 0,60 meter naar achteren te schuiven doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van het plan en de straat. Het gewenste effect (meer licht en ruimte) is echter marginaal.

Doordat de woningen hoger zijn en dichter op de rijweg staan dan de bestaande bebouwing spreekt het voor zich dat er meer schaduwwerking zal zijn in de Adam Pijnackerstraat. Uit de bezonningsdiagrammen (zie bijlage 2) blijkt dat deze toename geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de tegenoverliggende woningen. Alleen in december is er sprake van geringe (extra) schaduw ten opzichte van de bestaande situatie. De berekeningen zijn overigens gebaseerd op een maximale nokhoogte van 9,5 meter. In de uiteindelijke situatie zal derhalve minder schaduwvorming ontstaan. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade).

Parkeren

Insprekers maken zich zorgen om de parkeerdruk. De hoge parkeerdruk in het oudere deel van de dorpskern van Pijnacker wordt niet ontkend. Deze is het gevolg van het toegenomen autobezit tijdens de afgelopen decennia. Het ontbreekt aan fysieke ruimte de hoeveelheid parkeergelegenheid die beschikbaar is en de behoefte voor alle bestaande woningen met elkaar in evenwicht te brengen. Ten behoeve van het bouwplan dient echter wel voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Door te eisen dat die parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk in de omgeving niet verder toeneemt. Aangezien ruimschoots aan de norm wordt voldaan, neemt de parkeerdruk naar verwachting zelfs enigszins af.

Bodemverontreiniging

Ten aanzien van bodemverontreiniging wordt opgemerkt dat uit het bodemonderzoek is gebleken dat enkel sprake is van immobiele verontreiniging. Dat betekent dat er geen sprake is van verspreidingsrisico. Bovendien zijn geen sterke grondwaterverontreinigingen aangetoond. Derhalve zal de ontwikkelaar het te ontwikkelen perceel geschikt moeten maken voor het beoogde gebruik.

24.



Insprekers geven een reactie op de voorgestelde ontwikkeling aan de Kerkweg 42.

Volgens insprekers zijn de bewoners in de omgeving van het plangebied het eens met de gemeente dat er op de locatie Kerkweg 42 acht eengezinswoningen gerealiseerd worden.

Voor het bouwblok aan de Kerkweg geldt dat insprekers de schaduwvorming acceptabel vinden. Uit de bezonningsdiagrammen zijn inderdaad verschillen zichtbaar, maar deze verschillen zijn niet zodanig groot dat moet worden afgezien van het verlenen van medewerking aan dit deel van het

bouwplan en daarmee aan het vaststellen van het bestemmingsplan hiervoor. Dit geldt zeker niet voor de schaduwvorming door het nieuwe bouwblok aan de Adam Pijnackerstraat. Insprekers geven aan dat de huizen tegenover dit blok veel extra schaduwvorming zullen ondervinden. Dit hebben zij onderbouwd met berekeningen gebaseerd op eigen waarnemingen.

In dat kader stellen insprekers voor de rooilijn gelijk te trekken aan die van de Adam Pijnackerstraat 3, 5 en 7 met een maximale goothoogte op deze rooilijn van 6 meter. Daarbij zou een maximale nokhoogte van 9 meter, pas vanaf 3 meter achter de rooilijn wenselijk zijn.

Voorts geven insprekers aan dat het erop lijkt dat de gemeente hier een bestemmingsplan voorstelt dat klakkeloos is aangepast op het plan van de ontwikkelaar. De gemeente heeft zelf niet eerst een visie ontwikkeld, zo stellen insprekers.

Insprekers geven een aantal alternatieve bouwmogelijkheden mee, zoals:

- Bouw 1 of 2 (riante) villa's met een openbaar parkeerterrein voor 20 auto's. Hiermee kan het verlies van 15 de facto plaatsen naast het huidige garagebedrijf en het tekort aan parkeergelegenheid in de buurt gecompenseerd worden;
- Bouw 3 of 4 huizen langs de Kerkweg met kappen (op de voorkant) op maximaal 45 graden en minimaal 20 graden met pannen dak niet hoger dan 6 meter;
- Bouw 4 huizen met kappen aan de Adam Pijnackerstraat (op de voorkant) en op maximaal 45 graden en minimaal 20 graden met pannen dak niet hoger dan 9 meter;
- Bouw 4 huizen min of meer volgens het voorstel van de Maese, maar met twee in plaats van drie woonlagen (dus niet hoger dan 6 meter).

Tenslotte merken insprekers op dat de ontwikkelaar de rooilijn van de Adam Pijnackerhof 5 hanteert, terwijl het volgens insprekers logischer zou zijn de lijn van de huizen Adam Pijnackerstraat 3,5, 7, 9 en 11 als uitgangspunt te nemen. Ook ziet men geen reden om twee van de voorgestelde huizen op de Adam Pijnackerstraat 30 centimeter over de rooilijn te laten gaan.

Beantwoording:

Wij danken insprekers voor het inbrengen van hun inspraakreactie. Op deze manier wordt naast het participatietraject met de ontwikkelaar, bij de gemeente ter sprake gebracht wat er leeft in de omgeving.

Visie

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen op de locatie Kerkweg 42 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar dat voor de woningen aan de Kerkweg een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter hoog aangehouden dient te worden. Voor de Adam Pijnackerstraat geldt dat daar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter maximaal toelaatbaar werd geacht.

Aan de Adam Pijnackerstraat hebben we namelijk te maken met een stedenbouwkundige geheel andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren. De genoemde hoogtes zijn derhalve daar aanvaardbaar. Voorts zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Dat insprekers van mening zijn dat door de

gemeente klakkeloos een willekeurig plan van een ontwikkelaar wordt overgenomen en mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan wordt in het geheel niet gedeeld.

Kerkweg/Adam Pijnackerstraat

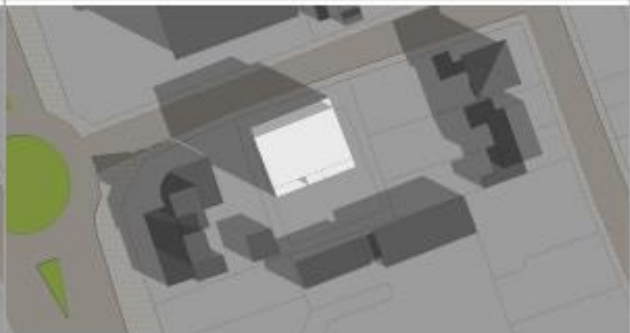
Aan een bestemmingsplanwijziging ligt altijd een stedenbouwkundige onderbouwing ten grondslag. Zo ook voor deze wijziging. Enerzijds dient de toelichting van het bestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing van het plan. Daarbij kan paragraaf 2.2.1 beschouwd worden als het stedenbouwkundig advies. Anderzijds zijn er randvoorwaarden meegegeven waaraan het project moet voldoen. Tevens zijn er stedenbouwkundige keuzes meegegeven aan de projectontwikkelaar. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

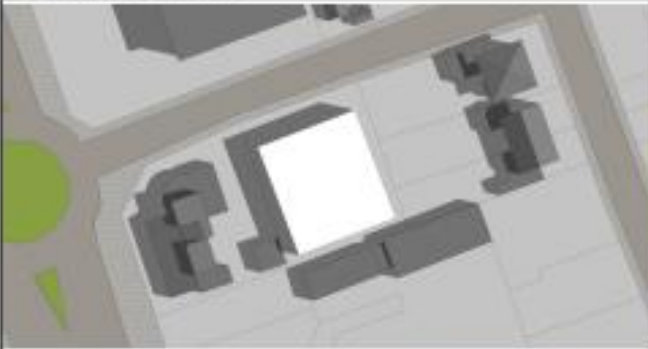
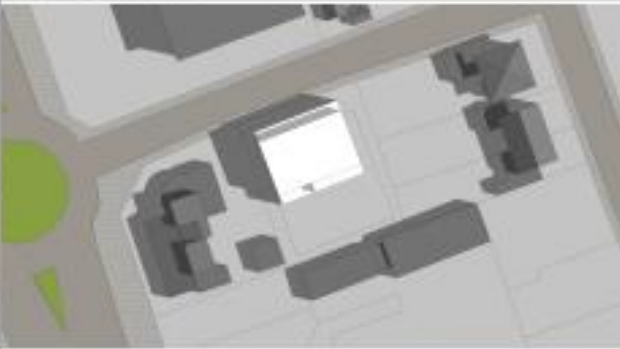
De rooilijn in de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande zijgevel van de eindwoning op nr. 5. Deze nieuwe rooilijn ligt circa 0,60 meter voor de bestaande rooilijn van nr. 3 t/m 11. De achterliggende gedachte is om de Adam Pijnackerstraat over de volledige lengte overal ongeveer dezelfde breedte te geven. Hierdoor ontstaat een eenduidig profiel, wat de herkenbaarheid ten goede komt. Daarbij wordt opgemerkt dat bij nr. 9 en 11 de uitbouwen (entree en garage) tot aan het trottoir reiken. Deze uitbouwen hebben een diepte van circa 2,30 meter ten opzichte van de voorgevellijn.

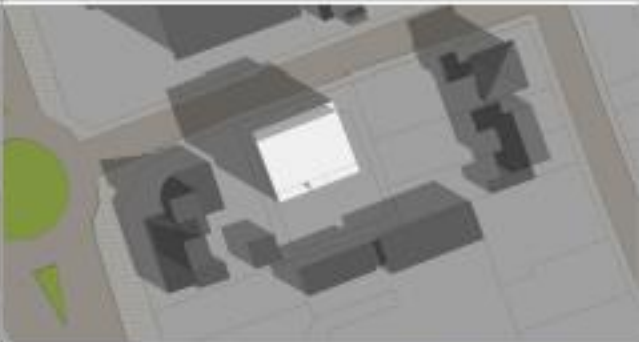
Het voorstel om het gehele blok circa 0,60 meter naar achteren te schuiven doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van het plan en de straat. Het gewenste effect (meer licht en ruimte) is echter marginaal.

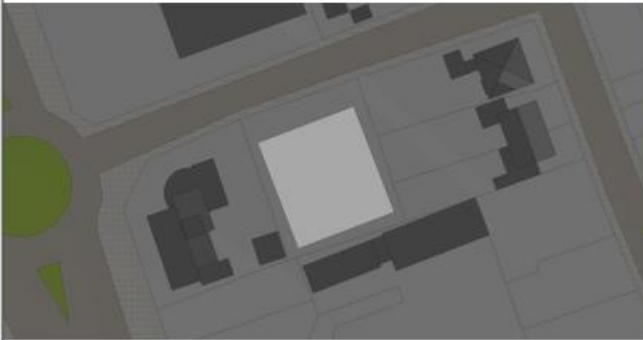
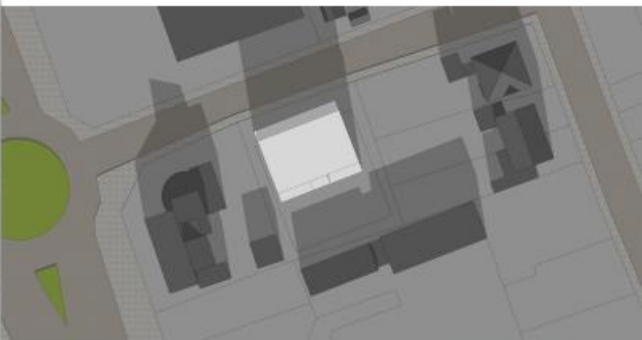
Doordat de woningen hoger zijn en dichter op de rijweg staan dan de bestaande bebouwing spreekt het voor zich dat er meer schaduwwerking zal zijn in de Adam Pijnackerstraat. Uit de bezonningsdiagrammen (zie bijlage 2) blijkt dat deze toename geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de tegenoverliggende woningen. Alleen in december is er sprake van geringe (extra) schaduw ten opzichte van de bestaande situatie. De berekeningen zijn overigens gebaseerd op een maximale nokhoogte van 9,5 meter in plaats van 9 meter hoogte, die de ontwikkelaar aanhoudt. In goed overleg met de ontwikkelaar is namelijk door de ontwikkelaar de keuze gemaakt om aan de wens van omwonenden tegemoet te komen door de maximale bouwhoogte van het plan te verlagen naar 9 meter. In de uiteindelijke situatie zal derhalve minder extra schaduwvorming ontstaan. Indien insprekers echter van mening zijn dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste behoort te blijven, dan kunnen zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade). Zoals insprekers al aangaven heeft niemand enig recht op een bepaalde hoeveelheid zon. Het gaat om de hoeveelheid daglichttoetreding. Deze voldoet aan de normen.

BIJLAGE 1 (BEZONNINGSDIAGRAMMEN LOCATIE KORTEWEG 1-3)

	BESTAANDE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
21 maart 09.00u		
21 maart 12.00u		
21 maart 15.00u		
21 maart 18.00u		

	BESTAANDE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
21 juni 09.00u		
21 juni 12.00u		
21 juni 15.00u		
21 juni 18.00u		
21 juni 20.00u		

	BESTAANDE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
23 september 09.00u		
23 september 12.00u		
23 september 15.00u		
23 september 18.00u		

	BESTAANDE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
22 december 09.00u		
22 december 12.00u		
22 december 15.00u		

BIJLAGE 2 (BEZONNINGSDIAGRAMMEN LOCATIE KERKWEG 42)

Bestaande situatie:



09:00



11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



MAART

Nieuwe situatie:



09:00



11:00



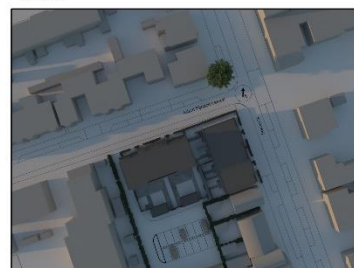
13:00



15:00



17:00



19:00



MAART

Bestaande situatie:



09:00



11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



JUNI

Nieuwe situatie:



09:00



11:00



13:00



15:00



17:00

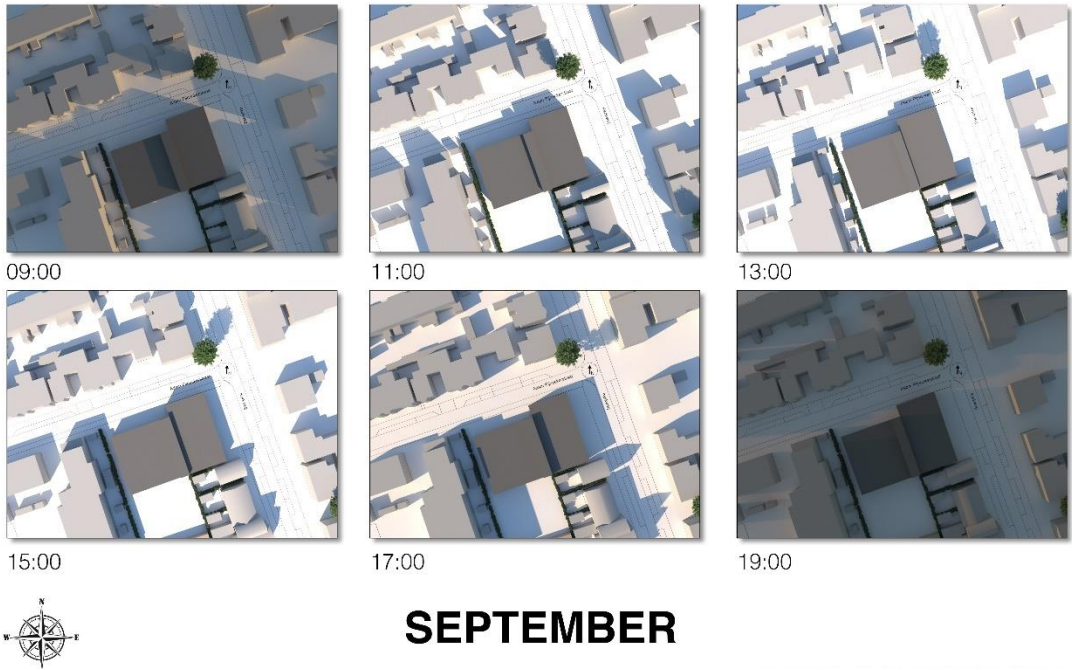


19:00

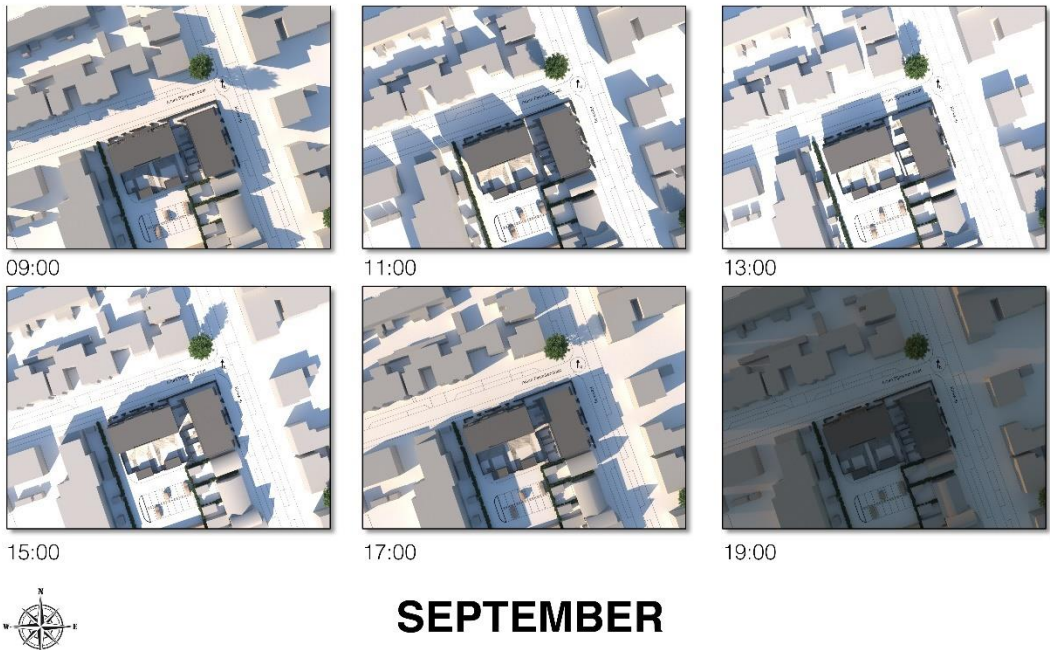


JUNI

Bestaande situatie:



Nieuwe situatie:



Bestaande situatie:



09:00



11:00



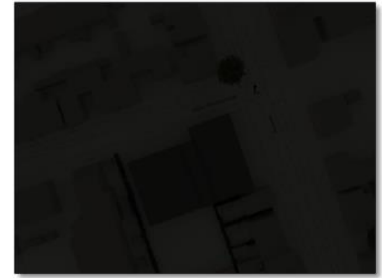
13:00



15:00



17:00



19:00



DECEMBER

Nieuwe situatie:



09:00



11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



DECEMBER

OVERLEGREACTIES

1.

Reactie:

Reclamant geeft aan dat het plan zoals nu is gepresenteerd positieve punten kent, zoals uitvoering als 0 op de meter woningen en het parkeren achter het complex. Echter er zijn ook punten die duidelijk verbetering behoeven om de nieuwbouw beter passend te maken in de omgeving, stelt reclamant.

De nieuwbouw zou veel beter dan nu het geval is rekening moeten houden met:

- de woningen in de Willem de Zwijgerlaan, gebouwd in de jaren dertig, waar de Korteweg feitelijk een verlenging van is;
- de tegenover gelegen boerderij 'Acht is meer dan duizend' uit 1656 en de ernaast staande kenmerkende woning uit 1930; het "huis met de rode balletjes";
- de sfeer van de Kerkweg.

De nieuwbouw kan volgens ons beter passend gemaakt worden door:

- er geen appartementencomplex te bouwen, maar grondgebonden woningen;
- het appartementencomplex, maximaal 2 lagen te laten zijn;
- het pand een meer jaren dertig uitstraling te geven, minder modern en strak, uitgevoerd met gedetailleerd rood/bruin metselwerk.

Beantwoording:

Inpassing in de omgeving en bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt aangegeven, waar, wat en hoe hoog mag worden gebouwd. Uiteraard ligt hier een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag. In 2019 is door de ontwikkelaar een verzoek ingediend bij de gemeente, waarin werd gevraagd of het realiseren van woningen in de vorm van appartementen aan de Korteweg 1-3 tot de mogelijkheden behoorde. Bij het beoordelen van dit verzoek heeft de gemeente aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort, maar het gebouw zou dan een maximale bouwhoogte van 10 meter moeten krijgen. Ook is aangegeven dat het gebouw moet passen in zijn omgeving.

In dat kader zijn door de stedenbouwkundige een aantal randvoorwaarden meegegeven, die hebben geleid tot het plan dat nu voorligt. Het plan dat nu voorligt is dan ook een plan, waarvan de gemeente vindt dat het past in de omgeving. De drie bouwlagen worden als passend gezien, omdat de Korteweg de overgang vormt van het gebied langs de Europalaan naar het woongebied aan en achter de Kerkweg. De Europalaan wordt gekenmerkt door grotere gebouwen die weinig onderlinge samenhang hebben. Daarentegen bestaat de Kerkweg uit kleinschalige lintbebouwing, met incidenteel een grotere woning. Ook qua functie is er onderscheid. Langs de Europalaan staan voornamelijk bedrijven, kantoren en een supermarkt. Het gebied aan en achter de Kerkweg bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Het beoogde appartementengebouw komt -vanaf de rotonde gezien- vlak voor de overgang tussen beide gebieden te staan. Deze overgang wordt nu al gemarkeerd door een versmalling in de weg (van 50 km-gebied naar 30 km-zone) en een verschil in de verharding (van asfalt naar klinkers). Dat het gebouw zich qua volume en verschijningsvorm voegt bij de bebouwing langs

de Europalaan is daarom een logische keuze, waarbij de nadruk ligt op de Lidl. Een architectonische aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan leidt daarentegen tot een vreemde eend in de bijt.

Kortom: op de locatie Korteweg 1-3 hebben we te maken met een stedenbouwkundige andere setting/structuur dan de Kerkweg. Dit blijkt ook uit de Lintenvisie van de gemeente. Volgens deze visie moet het kleinschalige karakter van de Kerkweg zelf behouden blijven. Daarbij is het wel mogelijk om in het 'achtergebied' (Korteweg en Adam Pijnackerstraat) bebouwing met een grotere schaal te realiseren.

Over die grotere schaal gesproken: de maximale bouwhoogte van 10 meter is vergelijkbaar met de hoogte van een huidige eengezinswoning (twee lagen en een kap). De terugliggende derde laag zal er voor zorgen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een kleinschalig appartementengebouw.

Ten aanzien van de suggestie het pand een meer jaren dertig uitstraling te geven het volgende. In het bestemmingsplan worden geen keuzes gemaakt in het kader van materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking van architectuur. Het bouwplan moet nog getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie zal beoordelen of het voorliggende bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Genoemde commissie draagt ook zorg voor een passende aansluiting van het bouwplan in de omgeving. Bovendien is de projectontwikkelaar voornemens in het nog lopende participatietraject met de omwonenden en u als belanghebbende vereniging in gesprek te gaan over onder andere de materialisering, kleurstelling en nadere uitwerking op het gebied van architectuur, om te komen tot een gebouw dat mooi past in de omgeving.

2.

Reactie:

Reclamant geeft aan geen bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' te hebben, maar wel enkele zaken te willen inbrengen die van belang zijn voor een toekomstbestendige inpassing van de geplande woningbouw op de locaties aan de Kerkweg en Korteweg in de kern van Pijnacker.

Allereerst wil reclamant graag melden dat deze het toejuicht dat oude bedrijfslocaties in het centrum van de kernen van Pijnacker-Nootdorp worden omgezet naar woonlocaties. Dit is geheel in lijn met de inbreng van reclamant voor de Omgevingsvisie van 11 november jongstleden. Als we de groene buitengebieden van Pijnacker-Nootdorp open en groen willen houden, dan is inbreiden het recept om aan de stijgende vraag naar woningen te voldoen. Dit plan is daar een goed voorbeeld van. Als er dan ook nog woningen voor kleinere huishoudens en huishoudens met kleinere beurzen worden gerealiseerd, zoals het geval is aan de Korteweg, dan is dat dat ook vanuit sociaal aspect helemaal goed. Ook enige vorm van hoogbouw is daarbij voor reclamant acceptabel, juist omdat het de mogelijkheden voor inbreiding vergroot. Behoud van het dorps karakter is ook belangrijk, maar als er prioriteiten gesteld moeten worden dan gaat de natuur wat ons betreft voor. Voor behoud van het dorps karakter van onze kernen is het vooral belangrijk dat de gebouwen qua ontwerp en ruimtelijke inpassing bijdragen aan een vriendelijke aanblik van de dorpskernen. In dat licht is de impressie voor de Korteweg overigens niet zo inspirerend.

Ecologisch valt er op deze kleine locaties binnen de bestaande dorpskern op het eerste gezicht weinig te winnen. Het maximaal haalbare op kleine inbrei-locaties is het nemen van een aantal maatregelen uit de toolbox van natuurinclusief bouwen, zoals het creëren van nestgelegenheid voor mussen en gierzwaluwen en slaapgelegenheid voor vleermuizen, en het gebruik van groendaken. Deze kleine maatregelen zijn volgens reclamant echter wel degelijk van groot belang. Reclamant geeft mee om in een zo vroeg mogelijk stadium richting de ontwikkelaars duidelijke eisen te stellen aan de mate van natuurinclusief bouwen.

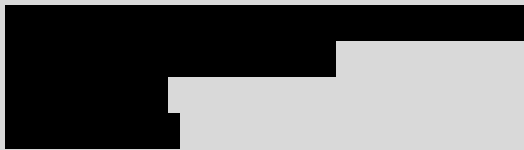
Voorts wijst reclamant erop dat het voor hem belangrijk is dat alle nieuwbouw in Pijnacker-Nootdorp vanuit energetisch oogpunt maximaal duurzaam is. Dat betekent volgens reclamant dat de op deze locaties geplande gebouwen een zo laag mogelijke energievraag moeten hebben, geen gasaansluiting hebben, en maximaal in de eigen elektriciteits- en warmtevraag voorzien. Parkeergelegenheid bij de woningen moet voorbereid zijn op een toenemend aandeel elektrische auto's.

Reclamant verwacht dat de gemeente er op toeziet dat bij ontwerp, ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw op de locaties Kerkweg en Korteweg invulling wordt gegeven aan belangrijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.

Beantwoording:

Wij danken reclamant voor deze overlegreactie. De reactie wordt grotendeels voor kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van deel van de reactie die ziet op ecologie het volgende. Voor de locatie aan de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat is in het kader van natuurinclusief bouwen bekend dat men voor ogen heeft nestkasten voor gierzwaluwen en/of vleermuizen aan te brengen in de kopgevels van de woningen. Voor het project aan de Korteweg moeten de maatregelen nog worden bepaald. In de anterieure overeenkomsten worden hierover afspraken met de beide ontwikkelaars (in afstemming met de gemeentelijk ecooloog). De overeenkomsten worden in een zo vroeg mogelijk stadium afgesloten. Bovendien zullen de geplande gebouwen een zo laag mogelijke energievraag hebben en is er zeker geen gasaansluiting meer aanwezig. De gemeente ziet waar mogelijk vanzelfsprekend toe op het invulling geven aan de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.

3.

A large rectangular area of the document has been completely redacted with black ink, obscuring several lines of text. The redaction covers the main body of the response to point 3.

Reactie:

Reclamant verzoekt een aantal aanpassingen te maken in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg', te weten:

1. Paragraaf 4.8, thema Bodem en grondwater. Reclamant vraagt of in deze paragraaf kan worden beschreven, hoe de waterstand zich tot de aanwezige functies in het gebied verhoudt en of er maatregelen benodigd zijn en zo ja, welke dit zijn.
2. Paragraaf 4.8, thema Waterkwantiteit. Reclamant wijst op het feit dat afgelopen jaar een nieuwe watersleutel beschikbaar is gesteld, die rekening houdt met een klimaatopgave. Ondanks dat de verharding per saldo afneemt, wordt de vraag gesteld of voor beide locaties middels het invullen van de watersleutel inzichtelijk kan worden gemaakt of er een wateropgave uit volgt of niet.

3. Paragraaf 4.8, thema Afvalwater en riolering. Gevraagd wordt de zinsnede over het afvoeren van dak- en terreinwater naar het oppervlaktewater te verwijderen of te nuanceren.

Beantwoording:

Wij danken reclamant voor deze overlegreactie. De waterparagraaf in de plantoelichting zal worden aangevuld op de thema's die worden aangehaald. Daarbij zal de meest actuele watersleutel gebruikt worden. Aan de verzoeken van reclamant zal tegemoet gekomen worden.

4.



Reactie:

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Beantwoording:

Wij danken reclamant voor deze overlegreactie. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.



Reactie:

In het door u geschetste gebied liggen geen transportleidingen van Dunea, we hebben derhalve geen op- of aanmerkingen.

Beantwoording:

Wij danken reclamant voor deze overlegreactie. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.



Reactie:

Reclamant geeft ten aanzien van de ontwikkeling aan de Kerkweg aan dat een goede inpassing van het bouwplan in de omgeving van belang is, gezien de Kerkweg één van de historische linten van Pijnacker is. Voor dit bouwproject is aan de hand van de handreiking 'Participatie bij grotere bouwplannen' een participatietraject doorlopen. Uit het participatieverslag blijkt dat de projectontwikkelaar met omwonenden en [REDACTED] overleg heeft gehad. Dit heeft geleid tot meerdere aanpassingen van het bouwplan. Reclamant vindt het positief dat de gemeente vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2022 met dergelijke pilots al ervaring opdoet met de toekomstige verplichting om de omgeving te betrekken bij aanvragen van vergunningen voor grotere bouwplannen.

Reclamant geeft ten aanzien van de ontwikkeling aan de Korteweg aan dat het gaat om het realiseren van een gebouw met 13 à 14 appartementen, die geschikt zijn voor zowel starters op de woningmarkt als ouderen. Voor reclamant een goede ontwikkeling, omdat de gemeentelijke Woonvisie 2020 – 2030 voor deze twee doelgroepen extra aandacht vraagt. Vooral voor ouderen is woonruimte in de nabijheid van diverse (centrum)voorzieningen belangrijk. Voor het bouwplan aan de Korteweg loopt nog een participatietraject. Reclamant is benieuwd naar de uitkomsten daarvan.

In het kader van natuurinclusief bouwen wijst reclamant op enkele passages uit die plantoelichting, die volgens hem de indruk wekken dat in de opvatting van de gemeente duurzaamheid en natuurinclusief bouwen zich beperken tot energiebesparing en zo mogelijk toepassing van duurzame warmte of 'all-electric'-energieoplossingen. Wat natuurinclusief bouwen betreft denkt reclamant ook aan het integreren van natuur in de bouw van woningen, bedrijfspanden en andere objecten. Het is bouwen waarbij natuur en bouwobjecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Hierbij kun je denken aan het integreren van verblijfplaatsen voor dieren die in gebouwen wonen (o.a. vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen) en het benutten van daken en gevels bijvoorbeeld door begroeiing met vegetatie.

In dat kader vraagt reclamant zich af wat de visie van de gemeente is op natuurinclusief bouwen en welke criteria de gemeente hanteert om te beoordelen of bouw- en inrichtingsplannen voldoen aan natuurinclusief bouwen en – inrichten. Tevens wordt door reclamant de vraag gesteld of de gemeente voornemens is actief naar onze inwoners te communiceren over de mogelijkheden en kansen van natuurinclusief bouwen en – inrichten. En concreet voor de bouwprojecten aan de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat en Korteweg wordt door reclamant gevraagd naar welke maatregelen uit de toolbox natuurinclusief bouwen en – inrichten hier worden toegepast.

Beantwoording:

Wij danken reclamant voor deze overlegreactie. Wij waarderen de positieve woorden over het feit dat de gemeente vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2022 met participatie-pilots al ervaring opdoet met de toekomstige verplichting om de omgeving te betrekken bij aanvragen van vergunningen voor grotere bouwplannen. Uiteraard zal het participatieverslag, zodra de uitkomsten van het participatietraject voor de ontwikkeling aan de Korteweg zijn afgerond, aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Op dit moment is de participatie nog in volle gang. Ten aanzien van het onderwerp natuurinclusief bouwen geldt dat hieronder ook wordt verstaan het integreren van natuur in de bouw van woningen. Het integreren van verblijfplaatsen voor dieren die in gebouwen wonen ligt dan voor de hand. Voor de locatie aan de Kerkweg/Adam Pijnackerstraat is in het kader van natuurinclusief bouwen bekend dat men voor ogen heeft nestkasten voor gierzwaluwen en/of vleermuizen aan te brengen in de kopgevels van de woningen. Voor het project aan de Korteweg moeten de maatregelen nog worden bepaald. In de anterieure overeenkomsten worden hierover afspraken met de beide ontwikkelaars (in afstemming met de gemeentelijk ecooloog). Op de overige gestelde vragen kan helaas nog geen antwoord worden gegeven. Op 31 oktober 2019 is toegezegd het thema natuurinclusief bouwen mee te

nemen in de Omgevingsvisie. Dat betekent dat in het ontwerp van de Omgevingsvisie, welke naar verwachting in mei 2021 ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden, dit thema een plek zal krijgen. Dan wordt ingegaan op wat we verstaan onder het begrip natuurinclusief bouwen en hoe zich dat verhoudt tot de (inrichting van de) omgeving. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van het ontwerp van de Omgevingsvisie. Nu het begrip natuurinclusief bouwen nog niet is uitgewerkt, kunnen we ook de doorwerking daarvan naar het concrete niveau van een initiatief nog niet beschrijven. Dit zal na de Omgevingsvisie uitgewerkt moeten worden.

7.

Reactie:

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

Risicobron

Het plangebied ligt op 3.355 meter ten oosten van de rijksweg A13. In geval van een calamiteit kan zich een incident voordoen waarbij giftige stoffen vrijkomen. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de A13 zal het groepsrisico als gevolg van de (eventuele) ontwikkelingen niet significant toe- of afnemen.

Geadviseerde maatregelen en Restrictie

Gezien de afstand van deze risicobron tot aan het plangebied worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- A. Afschakelbare ventilatie;
- B. Risicocommunicatie.

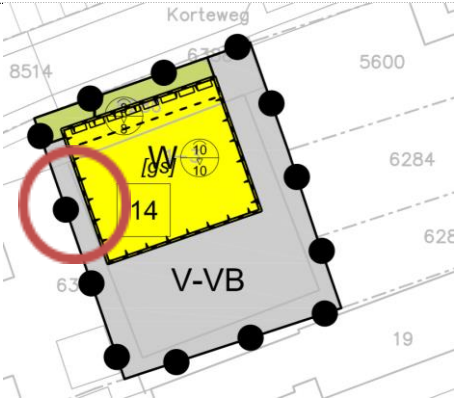
Het is belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen nodig zijn. In het kader van brandveiligheid wordt tevens aandacht besteed aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voor de specifieke objecten.

Beantwoording:

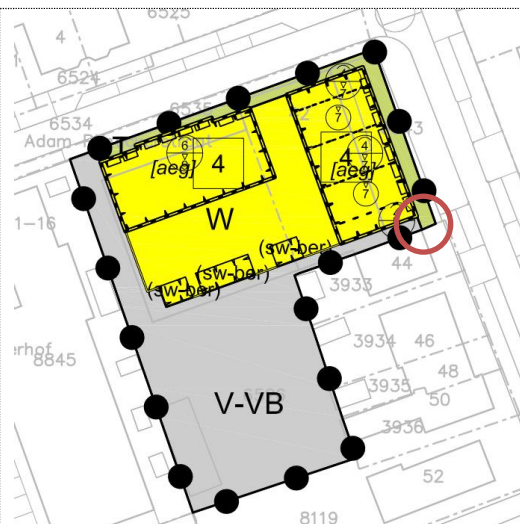
Wij danken reclamant voor deze overlegreactie. Van hetgeen de Veiligheidsregio opmerkt ten aanzien van externe veiligheid wordt kennisgenomen. Het advies zal worden opgenomen in de externe veiligheidsparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

betreft	wijziging	wijziging is gebaseerd op
Toelichting		
Algemeen	Eventuele kleine tekstuele aanpassingen en verschrijvingen	Ambtshalve aanpassing
Algemeen	Overall waar 13 à 14 appartementen aan de Korteweg worden toegeschreven, wordt dit gewijzigd naar 10 appartementen.	Ambtshalve aanpassing
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200129-3001	Ambtshalve aanpassing
Paragraaf 2.2	Voor beide ontwikkelingen zullen de impressies vervangen door de meest recente versies, zodat bijvoorbeeld de derde bouwlaag aan de Korteweg 1-3 ook terugligt aan de achterzijde:  Tevens zal verouderde informatie worden geactualiseerd. Ook zullen in deze paragraaf de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgebreider worden toegelicht.	Ambtshalve aanpassing
Paragraaf 4.2.4	Het advies van de VRH zal in deze paragraaf worden opgenomen.	Overlegreactie 7
Paragraaf 4.8	De waterparagraaf zal worden aangevuld op de thema's Bodem en grondwater, Waterkwantiteit en Afvalwater en riolering conform hetgeen in de overlegreactie is aangegeven. Daarbij zal de meest actuele watersleutel   Watersleutel Korteweg.pdf Watersleutel Kerkweg.pdf gebruikt worden:	Overlegreactie 3
Paragraaf 4.9	De paragraaf die ziet op verkeer en parkeren wordt aangevuld met de nieuwste informatie.	Ambtshalve aanpassing
Paragraaf 4.11	Invoegen aanmeldnotitie m.e.r.	Ambtshalve aanpassing
Paragraaf 6.2	Dit onderdeel wordt aangevuld met de geanonimiseerde nota van beantwoording alsmede het kort schetsen van de voorafgaande doorlopen procedure.	Ambtshalve aanpassing
Regels		

Algemeen	Eventuele kleine tekstuele aanpassingen en verschrijvingen	Ambtshalve aanpassing
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200129-3001	Ambtshalve aanpassing
Artikel 5.2.2, d	Mogen veranderen in mag	Ambtshalve aanpassing
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200129-3001	Ambtshalve aanpassing
Aanpassingen verbeelding locatie Korteweg.	 De linkerzijde van het bouwvlak, niet zijnde de in- en uitrit (nu V-VB) wordt aangepast naar de bestemming Tuin. Bovendien wordt het aantal woningen bijgesteld naar maximaal 10 woningen, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan. Tenslotte komt de derde laag niet alleen aan de voorzijde terug te liggen, maar zal dat ook aan de achterzijde worden doorgevoerd. Dat betekent dat de bouwhoogte, ter plaatse van het terugliggende gedeelte aan de achterzijde omlaag wordt gebracht naar 8 meter (goot- en bouwhoogte), zoals dat ook aan de voorzijde is gedaan.	Ambtshalve aanpassing

Aanpassingen verbeelding
locatie Kerkweg.



Ambtshalve
aanpassing

Ter plaatse van het rode cirkeltje zal de tuinbestemming worden vervangen door de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Tevens zullen de bestemmingen aldaar tot de erfgrans worden doorgetrokken.