

Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg'



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen en beantwoording van de zienswijzen.....	5
Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen	15

Inleiding

Inhoud van het plan

Aan de Kerkweg en aan de Korteweg in Pijnacker komen woningen op de plaats van de garagebedrijven Hoeke en Wiegel. 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 ontwerpbestemmingsplan 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 10 appartementen.

Procesverloop tot op heden

Voorontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 september 2020 en de raad op 29 oktober 2020 ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 19 november 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan naar alle betrokken overleginstanties gestuurd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 24 inspraakreacties ontvangen, alsmede 7 reacties vanuit vooroverlegpartners. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in een Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg'.

De Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 februari 2021 en de raad van 25 maart 2021 besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is gepubliceerd in de Telstar/Eendracht, het Gemeenteblad en de Staatscourant van 29 april 2021. Vanaf 30 april 2021 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn 18 zienswijzen kenbaar gemaakt die gericht zijn op de ontwikkeling aan de Korteweg en 3 zienswijzen die gericht zijn op de ontwikkeling aan de Kerkweg. Alle ingediende zienswijzen zijn gebundeld in één document. Deze zijn tevens geanonimiseerd in een ander document. In deze nota zijn de zienswijzen die gericht zijn op de ontwikkeling aan de Kerkweg samengevat en van een beantwoording voorzien.

Vervolg

Zienswijzen Korteweg

Voor wat betreft de zienswijzen die zijn ontvangen inzake de ontwikkeling ter plaatse van de Korteweg 1-3 wordt het navolgende opgemerkt. Op verzoek van de initiatiefnemer is deze voorgenomen ontwikkeling aan de Korteweg uit het bestemmingsplan gehaald en dus niet meegenomen in het voorliggende vaststellingsbesluit. De reden hiervan is dat de initiatiefnemer de mogelijkheid aan het onderzoeken is om in onderling overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel (Korteweg 5)

tot een voor deze locatie integraler plan te komen.

De initiatiefnemer geeft aan dat hij zijn architect, welke ook aan het initiatiefplan voor Korteweg 1-3 werkt, opdracht heeft gegeven een aantal varianten te ontwerpen die zullen worden getoetst door de gemeentelijke diensten en voorts aan de omwonenden zullen worden voorgelegd.

Het vaststellingsbesluit betreft nu alleen het bestemmingsplan inzake de locatie Kerkweg. Dit betekent dat de zienswijzen inzake de locatie Korteweg in deze nota niet worden beantwoord. Deze zienswijzen zullen vanzelfsprekend wel worden betrokken bij de toekomstige verdere besluitvorming inzake de doorstart van de ontwikkeling aan de Korteweg. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat indien sprake is van een aangepaste ontwikkeling – ofwel inclusief locatie Korteweg 5 – de indieners van deze zienswijzen hiervan op de hoogte worden gebracht en de gelegenheid krijgen om hun ingediende zienswijzen te wijzigen of in te trekken.

Zienswijzen Kerkweg

Het college voorziet de ingediende zienswijzen die gericht zijn op de ontwikkeling aan de Kerkweg van een conceptbeantwoording in de vorm van een Nota van beantwoording zienswijzen (inclusief staat van wijzigingen).

Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hierop ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een beslissing nemen.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen die gericht zijn op de ontwikkeling aan de Kerkweg. In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Tenslotte omvat hoofdstuk 2 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen en beantwoording van de zienswijzen

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen zienswijzen die gericht zijn op de ontwikkeling aan de Kerkweg op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere zienswijze afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere zienswijze staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de zienswijze leidt.

Overzicht ingediende zienswijzen

<i>nr.</i>	<i>Ontvangen door:</i>	<i>Datum ontvangst:</i>
1.	[REDACTED]	8 juni 2021
2.	[REDACTED]	8 juni 2021
3.	[REDACTED]	7 juni 2021

1.		
	Ontvangen op:	8 juni 2021
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Reactie op de ontwikkeling aan de Kerkweg

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Reclamant geeft aan dat deze inbreiding ten koste gaat van de woonkwaliteit, omdat er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan gekozen is om het bouwvolume, de hoogte en positie aan te passen. Door deze keuzes ontstaat aantasting van de huidige woonkwaliteit in de Adam Pijnackerstraat. De schaduwvorming bij de tegenovergelegen woningen in de Adam Pijnackerstraat neemt hierdoor sterk toe. Het bestemmingsplan geeft geen aansluiting op de bestaande woningen in de Adam Pijnackerstraat, omdat de hoogte niet aansluit en de rooilijn ook niet. Bij de realisatie van één of meerdere nieuwe woningen dient een stedenbouwkundig advies ingewonnen 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. Gevraagd wordt deze alsnog te verstrekken. Tot op heden is voor reclamant onduidelijk hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Het lijkt er op dat er eerst een bouwplan is gemaakt waarop het bestemmingsplan wordt aangepast. Dit is de omgekeerde volgorde. Met het bestemmingsplan worden randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen een plan kan worden ontworpen. Nu wordt eerst de omgevingsvergunning aangevraagd en dan het bestemmingsplan voorgelegd. Reclamant voert voorts aan dat de ontwikkeling in strijd is met de Ruimtelijke structuurvisie 2020-2030 (3.3.2). Dit omdat de woningen aan de Adam Pijnackerstraat bestemd zijn voor gezinnen. Dat het plan zoals hier wordt voorgelegd niet aan deze visie hoeft te voldoen volgt reclamant niet.
b.	Ten aanzien van parkeren geeft reclamant aan dat inderdaad in theorie aan de parkeernorm wordt voldaan. Echter er worden te veel parkeerplaatsen gerealiseerd. Reclamant acht dit niet bezwaarlijk indien dit de druk op de openbare parkeerplaatsen maar verlicht. In de praktijk blijkt dat de parkeerdruk op de wijk direct gelegen naast het winkelcentrum met parkeerzones onder druk staat. In de huidige situatie biedt het garagebedrijf in de avond en het weekend de mogelijkheid tot het gebruiken van extra parkeerplaatsen. Deze komen in de nieuwe situatie allen te vervallen. Tevens worden op deze positie parkeerplaatsen gerealiseerd welke worden meegerekend om de berekening voor het bezoekersparkeren van de woningen sluitend te krijgen. Waaruit zou moeten blijken dat de parkeerdruk voor de bewoners af zou nemen? Er

	verdwijnen circa 10 stuks “openbare” parkeerplaatsen. Deze kunnen ’s avonds en in het weekend worden gebruikt als de garage gesloten is.
c.	Reclamant stelt de vraag in het kader van bodemverontreiniging op het perceel van het garagebedrijf tot waar deze vervuiling loopt en hoe de gemeente hiermee omgaat. Reclamant stelt dat er eveneens sprake is van mobiele verontreinigingen, te weten de PAK’s.

Reactie gemeente

a.	Wij danken reclamant voor het indienen van deze zienswijze. De mening van reclamant dat deze inbreiding ten koste gaat van de woonkwaliteit wordt in het geheel niet gedeeld. In het ontwerpbestemmingsplan ‘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. Dit omdat hiermee wordt aangesloten op de al bestaande bebouwde omgeving. Dat tussen de Adam Pijnackerstraat en de Kerkweg een verschil in maximale goot- en bouwhoogte wordt aangehouden, heeft ermee te maken dat we aan de Adam Pijnackerstraat een stedenbouwkundig geheel andere setting/structuur hebben 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 bijvoorbeeld) 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. Het is dan ook zo dat aan de voorkant door de gemeente is aangegeven binnen welke kaders het bouwplan moest worden uitgewerkt. Aan een bestemmingsplanwijziging ligt dus altijd een stedenbouwkundige onderbouwing ten grondslag. Zo ook voor deze wijziging. Zoals reeds meerdere malen is aangegeven, dient enerzijds 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 (de eerder aangehaalde ‘kaders’) meegegeven aan de projectontwikkelaar. Ten aanzien van de bouwhoogte is al het nodige aangehaald. Hierna zullen de keuzes ten aanzien van de plaatsing en de aangehouden rooilijn nader worden toegelicht. De rooilijn voor de nieuw te bouwen woningen aan de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande rooilijn van de direct aangrenzende bebouwing. Deze rooilijn ligt inderdaad circa 0,60 meter voor de rooilijn van nrs. 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. Doordat de woningen hoger zijn en dichter op de rijweg staan dan de bestaande bebouwing spreekt het voor zich dat er in de nieuwe situatie meer schaduwwerking zal zijn in de Adam Pijnackerstraat. Uit bezonningsdiagrammen blijkt dat deze toename geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de tegenoverliggende woningen. Tijdens een interactieve sessie met de ontwikkelaar is voor de omwonenden inzichtelijk gemaakt hoe de schaduwvorming op alle momenten in het jaar zal worden. Naar onze verwachting is voor de omwonenden, waaronder reclamant, de vrees weggenomen dat er onevenredige extra schaduwvorming zal optreden. Indien reclamant echter van mening is dat zij als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te harer laste behoort te blijven, dan kan zij die schade claimen bij de gemeente, volgens de daarvoor wettelijke bepalingen (planschade). Doordat voor dit bouwplan reeds een omgevingsvergunning is verleend, kan het idee ontstaan dat de volgorde (eerst het verlenen van een omgevingsvergunning en daarna het definitief vaststellen van de bestemmingsplanwijziging) niet juist is. Voor onderhavig project is echter een verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad. Dit houdt in dat de gemeenteraad geen bedenkingen heeft tegen dit plan en reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt aan de ontwikkelaar om versneld een omgevingsvergunning aan te vragen en te verkrijgen op basis van het bestemmingsplan dat wordt herzien. Ten aanzien van de doelgroep voert reclamant aan dat de ontwikkeling in strijd is met de Ruimtelijke structuurvisie 2020-2030 (3.3.2). Dit omdat de woningen aan de Adam Pijnackerstraat bestemd zijn voor gezinnen. Zoals eerder is aangegeven heeft de gemeente in 2019 beslist op het principeverzoek. Destijds gold de Ruimtelijke structuurvisie 2020-2030 nog niet. Er wordt dan ook nooit getoetst aan (nog) niet bestaand beleid of nog te ontwikkelen, toekomstig beleid.
b.	Reclamant geeft aan dat in het oudere deel van de dorpskern van Pijnacker een hoge parkeerdruk bestaat. Dit wordt zeker niet ontkend. De oorzaak van deze hoge parkeerdruk is te vinden in 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. Bovendien is het onmogelijk en niet realistisch om van het onderhavige bouwplan te eisen alle bestaande parkeerdruk op te lossen. 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. Er wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan, waardoor in elk geval geen sprake zal zijn van een toename van de parkeerdruk door het realiseren van het bouwplan.
c.	Als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' is het rapport van het bodemonderzoek van Adverbo, 2490232, d.d. 31 augustus 2020 bijgevoegd. In dat

rapport worden onder paragraaf 2.2 de resultaten van het voorgaande onderzoek (van 29 november 2017) beschreven. Daaruit is het volgende op te maken: 'In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan barium en vluchtige aromaten aangetoond'. Lichte verontreinigingen behoeven geen nader onderzoek. De sterke verontreiniging in de grond heeft geen noemenswaardige invloed op het grondwater en wordt daarmee als immobiel beschouwd. Een immobiele verontreiniging verspreid zich niet, dus ook niet buiten de perceelsgrens. Dat betekent niet dat er buiten de perceelsgrens geen verontreiniging aanwezig kan zijn, maar die is niet afkomstig van de onderzoekslocatie. Om die reden rust op de ontwikkelaar enkel de verplichting om bodemsanerende maatregelen uit te voeren op het perceel onder het huidige garagebedrijf, met als doel het geschikt maken van de gronden voor het beoogde gebruik.

2.		
	Ontvangen op:	8 juni 2021
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Reactie op de ontwikkeling aan de Kerkweg

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	Reclamant geeft aan dat deze inbreiding ten koste gaat van de woonkwaliteit, omdat er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan gekozen is om de bouwvolumes, hoogtes en posities aan te passen. Door deze keuzes ontstaat aantasting van de huidige woonkwaliteit in de Adam Pijnackerstraat. De schaduwvorming bij de tegenovergelegen woningen in de Adam Pijnackerstraat neemt hierdoor sterk toe. Het bestemmingsplan geeft geen aansluiting op de bestaande woningen in de Adam Pijnackerstraat, omdat de hoogte niet aansluit en de rooilijn ook niet. Bij de realisatie van één of meerdere nieuwe woningen dient een stedenbouwkundig advies ingewonnen 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. Gevraagd wordt deze alsnog te verstrekken. Tot op heden is voor reclamant onduidelijk hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Het lijkt er op dat er eerst een bouwplan is gemaakt waarop het bestemmingsplan wordt aangepast. Dit is de omgekeerde volgorde. Met het bestemmingsplan worden randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen een plan kan worden ontworpen. Nu wordt eerst de omgevingsvergunning aangevraagd en dan het bestemmingsplan voorgelegd. Reclamant voert voorts aan dat de ontwikkeling in strijd is met de Ruimtelijke structuurvisie 2020-2030 (3.3.2). Dit omdat de woningen aan de Adam Pijnackerstraat bestemd zijn voor gezinnen. Dat het plan zoals hier wordt voorgelegd niet aan deze visie hoeft te voldoen volgt reclamant niet.
b.	Ten aanzien van parkeren geeft reclamant aan dat inderdaad in theorie aan de parkeernorm wordt voldaan. Echter er worden te veel parkeerplaatsen gerealiseerd. Reclamant acht dit niet bezwaarlijk indien dit de druk op de openbare parkeerplaatsen maar verlicht. In de praktijk blijkt dat de parkeerdruk op de wijk direct gelegen naast het winkelcentrum met parkeerzones onder druk staat. In de huidige situatie biedt het garagebedrijf in de avond en het weekend de mogelijkheid tot het gebruik van extra parkeerplaatsen. Deze komen in de nieuwe situatie allen te vervallen. Tevens worden op deze positie parkeerplaatsen gerealiseerd welke worden meegerekend om de berekening voor het bezoek parkeren van de woningen sluitend te krijgen. Waaruit zou moeten blijken dat de parkeerdruk voor de bewoners af zou nemen? Er

	verdwijnen circa 10 stuks “openbare” parkeerplaatsen. Deze kunnen ’s avonds en in het weekend worden gebruikt als de garage gesloten is.
c.	Reclamant stelt de vraag in het kader van bodemverontreiniging op het perceel van het garagebedrijf tot waar deze vervuiling loopt en hoe de gemeente hiermee omgaat. Reclamant stelt dat er eveneens sprake is van mobiele verontreinigingen, te weten de PAK’s.

Reactie gemeente

a.	Wij danken reclamant voor het indienen van deze zienswijze. De mening van reclamant dat deze inbreiding ten koste gaat van de woonkwaliteit wordt in het geheel niet gedeeld. In het ontwerpbestemmingsplan ‘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. Dit omdat hiermee wordt aangesloten op de al bestaande bebouwde omgeving. Dat tussen de Adam Pijnackerstraat en de Kerkweg een verschil in maximale goot- en bouwhoogte wordt aangehouden, heeft ermee te maken dat we aan de Adam Pijnackerstraat een stedenbouwkundig geheel andere setting/structuur hebben 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 bijvoorbeeld) 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. Het is dan ook zo dat aan de voorkant door de gemeente is aangegeven binnen welke kaders het bouwplan moest worden uitgewerkt. Aan een bestemmingsplanwijziging ligt dus altijd een stedenbouwkundige onderbouwing ten grondslag. Zo ook voor deze wijziging. Zoals reeds meerdere malen is aangegeven, dient enerzijds 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 (de eerder aangehaalde ‘kaders’) meegegeven aan de projectontwikkelaar. Ten aanzien van de bouwhoogte is al het nodige aangehaald. Hierna zullen de keuzes ten aanzien van de plaatsing en de aangehouden rooilijn nader worden toegelicht. De rooilijn voor de nieuw te bouwen woningen aan de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande rooilijn van de direct aangrenzende bebouwing. Deze rooilijn ligt inderdaad circa 0,60 meter voor de rooilijn van nrs. 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. Doordat de woningen hoger zijn en dichter op de rijweg staan dan de bestaande bebouwing spreekt het voor zich dat er in de nieuwe situatie meer schaduwwerking zal zijn in de Adam Pijnackerstraat. Uit bezonningsdiagrammen blijkt dat deze toename geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de tegenoverliggende woningen. Tijdens een interactieve sessie met de ontwikkelaar is voor de omwonenden inzichtelijk gemaakt hoe de schaduwvorming op alle momenten in het jaar zal worden. Naar onze verwachting is voor de omwonenden, waaronder reclamant, de vrees weggenomen dat er onevenredige extra schaduwvorming zal optreden. Indien reclamant 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). Doordat voor dit bouwplan reeds een omgevingsvergunning is verleend, kan het idee ontstaan dat de volgorde (eerst het verlenen van een omgevingsvergunning en daarna het definitief vaststellen van de bestemmingsplanwijziging) niet juist is. Voor onderhavig project is echter een verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad. Dit houdt in dat de gemeenteraad geen bedenkingen heeft tegen dit plan en reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt aan de ontwikkelaar om versneld een omgevingsvergunning aan te vragen en te verkrijgen op basis van het bestemmingsplan dat wordt herzien. Ten aanzien van de doelgroep voert reclamant aan dat de ontwikkeling in strijd is met de Ruimtelijke structuurvisie 2020-2030 (3.3.2). Dit omdat de woningen aan de Adam Pijnackerstraat bestemd zijn voor gezinnen. Zoals eerder is aangegeven heeft de gemeente in 2019 beslist op het principeverzoek. Destijds gold de Ruimtelijke structuurvisie 2020-2030 nog niet. Er wordt dan ook nooit getoetst aan (nog) niet bestaand beleid of nog te ontwikkelen, toekomstig beleid.
b.	Reclamant geeft aan dat in het oudere deel van de dorpskern van Pijnacker een hoge parkeerdruk bestaat. Dit wordt zeker niet ontkend. De oorzaak van deze hoge parkeerdruk is te vinden in 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. Bovendien is het onmogelijk en niet realistisch om van het onderhavige bouwplan te eisen alle bestaande parkeerdruk op te lossen. 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. Er wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan, waardoor in elk geval geen sprake zal zijn van een toename van de parkeerdruk door het realiseren van het bouwplan.
c.	Als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' is het rapport van het bodemonderzoek van Adverbo, 2490232, d.d. 31 augustus 2020 bijgevoegd. In dat

rapport worden onder paragraaf 2.2 de resultaten van het voorgaande onderzoek (van 29 november 2017) beschreven. Daaruit is het volgende op te maken: 'In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan barium en vluchtige aromaten aangetoond'. Lichte verontreinigingen behoeven geen nader onderzoek. De sterke verontreiniging in de grond heeft geen noemenswaardige invloed op het grondwater en wordt daarmee als immobiel beschouwd. Een immobiele verontreiniging verspreid zich niet, dus ook niet buiten de perceelsgrens. Dat betekent niet dat er buiten de perceelsgrens geen verontreiniging aanwezig kan zijn, maar die is niet afkomstig van de onderzoekslocatie. Om die reden rust op de ontwikkelaar enkel de verplichting om bodemsanerende maatregelen uit te voeren op het perceel onder het huidige garagebedrijf, met als doel het geschikt maken van de gronden voor het beoogde gebruik.

3.		
	Ontvangen op:	7 juni 2021
	Ontvangen van:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Onderwerp:	Dorps karakter

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

Reclamant geeft aan dat het bouwplan niet past binnen het dorpse karakter van de wijk.

Reactie gemeente

Wij danken reclamant voor het indienen van deze zienswijze. Bebouwing op deze plek vinden wij aanvaardbaar. Ook de bouwmassa is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. Verder betreft vormgeving/materialisering geen kwestie van het bestemmingsplan maar van welstand. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het bouwplan voor de Kerkweg niet in strijd verklaard met de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is derhalve akkoord bevonden.

Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de diverse zienswijzen. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaande tabel zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daargelaten) opgenomen.

Wijz. Op blz	reactie op	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting			
Algemeen	Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200129-4001.	Ambtshalve wijziging
Algemeen	Plannaam	De naam van het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt integraal in alle documenten gewijzigd in bestemmingsplan 'Kerkweg, Pijnacker'.	Ambtshalve wijziging
Algemeen	Knippen Korteweg	De hele toelichting wordt aangepast overeenkomstig de wijzigingen in de regels en de verbeelding, zodat alle onderdelen die enkel relevant waren voor de ontwikkeling aan de Korteweg worden verwijderd uit de plantoelichting. Ook zal hierdoor worden vernummerd.	Ambtshalve wijziging
H1, p. 5 en 6	Inleiding	Daar waar in dit hoofdstuk gesproken wordt over de ontwikkeling aan de Korteweg worden deze passages verwijderd. Indien nodig wordt de tekst herschreven (meervoud (2 ontwikkelingen) naar enkelvoud (1 ontwikkeling)). Ook het plangebied wordt aangepast.	Ambtshalve wijziging
H2, paragraaf 2.2.1, p. 7	Onder 3	'Over het algemen' wordt vervangen door 'over het algemeen'	Ambtshalve wijziging
H2, paragraaf 2.2.1, p.8	Alinea boven afbeelding 2.1	De zinnen "De rooilijn in deze straat [...] ten goede komt." worden vervangen door de volgende tekst: "De rooilijn voor de nieuw te bouwen woningen aan de Adam Pijnackerstraat is om stedenbouwkundige redenen bewust in één lijn gelegd met de bestaande rooilijn van de direct aangrenzende bebouwing. Deze rooilijn ligt inderdaad circa 0,60 meter voor de rooilijn van nrs. 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."	Ambtshalve wijziging
H2, paragraaf 2.2.1	Afbeelding 2.1 en afbeelding 2.3	Deze afbeeldingen worden vervangen door wat meer sprekende plaatjes uit onder andere deze  Brochure Kees en Cornelia.pdf brochure.	Ambtshalve wijziging

H2, paragraaf 2.2/2.3	Nieuwe paragraaf	In de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf worden toegevoegd die ingaat op de beeldkwaliteit. Op 25 maart 2021 is namelijk aan de gemeenteraad toegezegd dat wanneer het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' zal worden vastgesteld er een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Hoewel deze toezegging (T2021.005) in feite puur zag op de ontwikkeling aan de Korteweg zal ook aan de toelichting van dit bestemmingsplan een passage opgenomen worden over de beeldkwaliteit. Daarin wordt op basis van de brochure  Brochure Kees en Cornelia.pdf middels impressies getoond en aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste beeldkwaliteit en daarmee aan de welstandsnota van onze gemeente. Het bouwplan is overigens ook akkoord bevonden door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie beoordeelt plannen aan de hand van de welstandsnota, waarin ook alle beeldkwaliteitsplannen als bijlagen zijn toegevoegd. Dat de commissie van oordeel is dat het bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand en niet in strijd is met de welstandsnota (inclusief de beeldkwaliteitsplannen) geeft aan dat het bouwplan voldoet aan de vereiste beeldkwaliteit.	Toezegging raad
H4, paragraaf 4.1.1	Bedrijven en milieuzonering	Naast het herschrijven van dit hele hoofdstuk vanwege het knippen van de ontwikkeling aan de Korteweg kunnen ook de bijlagen waarnaar verwezen wordt in de tekst, te weten bijlagen 2 (Korteweg 2) en 3 (Europalaan 19) worden verwijderd.	Ambtshalve wijziging
H4, paragraaf 4.8	Water	In goed onderling overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland zal in de waterparagraaf een eenvoudige tekening en tabel worden toegevoegd waarbij de verharding in de oude en nieuwe situatie inzichtelijk is gemaakt.	Ambtshalve wijziging
H4, paragraaf 4.11, p. 40	Laatste zin	De aanmeldnotitie m.e.r. is (kleine letters).	Ambtshalve wijziging
H6, paragraaf 6.2, p. 43	Maatschappelijk	Aan deze paragraaf wordt toegevoegd dat er gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen en dat deze zijn gebundeld en voor de ontwikkeling aan de Kerkweg zijn voorzien van een beantwoording in de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg'. De nota zelf inclusief staat van wijzigingen wordt ook <u>geanonimiseerd</u> als bijlage op de toelichting bijgevoegd.	Ambtshalve wijziging
	Bijlagen bij de toelichting	Bijlagen 2, 3 en 10 mogen worden verwijderd.	Ambtshalve wijziging

Regels		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200129-4001.	Ambtshalve wijziging
Plannaam	De naam van het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt integraal in alle documenten gewijzigd in bestemmingsplan 'Kerkweg, Pijnacker'.	Ambtshalve wijziging
Artikel 5.2.2, onder b, Wonen	Daar mag de bouwwijze 'in gestapelde vorm' en 'gestapeld' worden geschrapt.	Ambtshalve wijziging
Artikel 14, Slotregel	De naam van het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt vervangen door 'Kerkweg, Pijnacker'.	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.bp000200129-4001.	Ambtshalve wijziging
Plannaam	De naam van het bestemmingsplan 'Kerkweg Korteweg' wordt integraal in alle documenten gewijzigd in bestemmingsplan 'Kerkweg, Pijnacker'.	Ambtshalve wijziging
Verwijderen ontwikkeling Korteweg	Dit gedeelte van de verbeelding graag verwijderen. De bouwaanduiding gestapeld mag eveneens worden geschrapt (ook in de legenda).	Ambtshalve wijziging