

# Participatiedocument

Herontwikkeling Kerkweg 42, Pijnacker



Datum: 6-9-2020

Opgesteld door: J.A.J. Dekker

## Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het garagebedrijf Hoeke aan de Kerkweg 42 in Pijnacker is dit participatiedocument opgesteld, door De Maese Woningen.

Wij hebben, in verband met de Corona-maatregelen, de feitelijke participatie met omwonenden grotendeels digitaal georganiseerd. Met een aantal omwonenden hebben we, op verzoek, een persoonlijk gesprek gevoerd.

Wij hebben onze plannen in een presentatie, tezamen met een enquêteformulier, online toegankelijk gemaakt op onze website. Alle direct omwonenden hebben een brief gekregen met de link naar de website en het enquêteformulier. De presentatie en enquête heeft 4 weken online gestaan, van 22 juni tot 24 juli jl.

De presentatie is door 83 unieke bezoekers bekeken, waarvan 27 bezoekers de enquête hebben ingevuld.

In het volgende document worden de uitkomsten van de enquête gedeeld, tevens hebben wij de op- en aanmerkingen van respondenten (geanonimiseerd) integraal meegenomen. Wij komen bij iedere vraag met onze beantwoording op de vragen en opmerkingen.

Tot slot komen wij met een korte samenvatting van de meest opvallende zaken en onze reactie hierop.

Over de enquête: We hebben respondenten naast de reactie op stellingen en gesloten vragen, tevens de mogelijkheid geboden om zaken zelf toe te voegen en te nuanceren. Hier is in ruime mate gebruik van gemaakt. De respondenten geven aan of ze het ergens mee eens of oneens zijn, daarnaast kunnen ze zelf zaken opmerken onder het antwoord *ander*.

Naast de respons in de vorm van invulling van de enquête is door een van de omwonenden namens meerdere bewoners een brief opgesteld, die tevens naar de gemeente Pijnacker-Nootdorp is verzonden, waarin de belangrijkste bezwaren uitgebreid kenbaar worden gemaakt.

Daarnaast hebben wij een schrijven ontvangen van het Historisch Genootschap Oud-Pijnacker.

Beide brieven maken onderdeel uit van de evaluatie.

## Uitkomsten enquête

In de volgende tekst staan de uitkomsten van de enquête weergegeven, met opmerkingen van respondenten. In cursief volgt de reactie van De Maese.

Tot slot hebben we een korte samenvatting gemaakt.

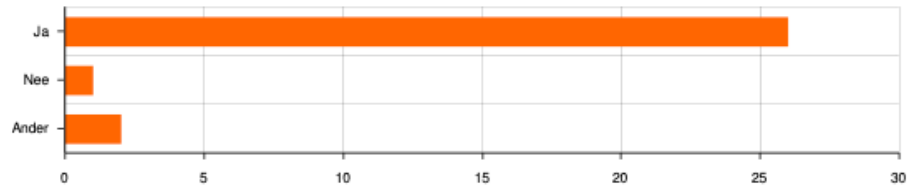
Er is voor gekozen om op deze locatie eengezinswoningen met tuin te realiseren.  
Bent u het eens met de gemaakte keuze voor eengezinswoningen?

Aantal deelnemers: 27

26 (96.3%): **Ja**

1 (3.7%): **Nee**

2 (7.4%): **Ander**



### Opmerkingen onder Ander (van 2 respondenten):

- Wel erg veel woningen op klein terrein, en tuinen zijn extreem klein.
- Eventueel starters of ouderen is ook een optie.

**Reactie van De Maese:** *Goed om te zien dat er veel draagvlak is voor een invulling naar eengezinswoningen*

Er zijn twee verschillende type woningen getekend.

Om goed aan te sluiten bij de bestaande bebouwingen is aan de Kerkweg gekozen voor 4 woningen met 2 verdiepingen (begane grond en een kapverdieping) en in de Adam Pijnackerstraat voor 4 woningen met 3 verdiepingen (begane grond, eerste verdieping en kapverdieping).

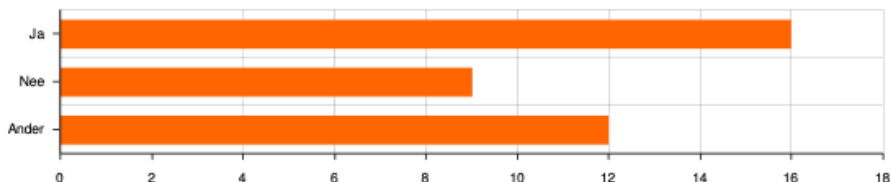
Vindt u dit passend?

Aantal deelnemers: 26

16 (61.5%): **Ja**

9 (34.6%): **Nee**

12 (46.2%): **Ander**



### Opmerkingen onder Ander (van 12 respondenten):

- past niet in het straatbeeld van de kerkweg.
- Adam Pijnacker is te hoog. Past niet in het straatbeeld.
- Passen de zinken daken werkelijk bij de bestaande bebouwing? De meeste woningen zijn uit de jaren 30.
- Hoogte akkoord maar een massief blok van 4 woningen zien we als minder passend in het straatbeeld
- Stijl van de woningen is echter geheel niet passend
- Bestaande huizen aan de adam pijnackerstraat verliezen zonlicht, met name in de winter.
- mits zij in het straatbeeld passen en geen onrecht doen aan omwonenden
- Voor wat betreft de grootte van de panden vinden wij dit passend, wij hebben echter wel bezwaren mbt de positionering van de woningen en voor wat betreft het uiterlijk (zie tevens bijgevoegde brief).
- Veel te modern
- De woningen aan de Kerkweg kijken nu tegen hoge muur aan van de woningen in de Adam Pijnackerstraat.
- De uitstraling van de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan Kerkwegzijde is stuitend, omdat het karakter van de Kerkweg geweld wordt aangedaan.
- Positie, afmeting (hoogte) en ontwerp passen niet bij de bestaande bebouwing.

**Reactie De Maese:** *De meerderheid van de respondenten (61,5%) vindt de bouwhoogte passend. Een aantal respondenten geeft aan dat de woningen niet in het huidige straatbeeld passen qua architectuur. Zie hiervoor de reactie van De Maese bij vraagstelling inzake "ontwerp". Ten aanzien van het zonlicht hebben we de architect verzocht een bezonningsstudie te doen naar het mogelijk verlies van zonlicht voor de woningen aan de A.*

*Pijnackerstraat, de resultaten hiervan zijn als bijlage opgenomen. Bezinning in de huidige situatie dient nog te worden nagestuurd. Wordt op dit moment (6-9-2020) gemaakt.*

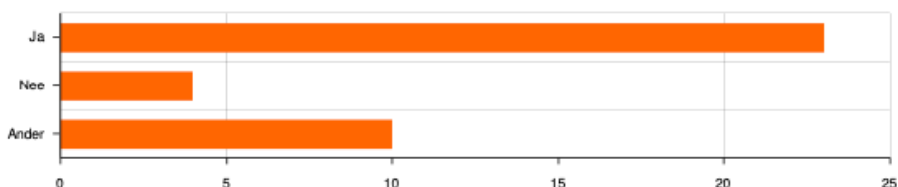
De beoogde woningen zijn 0 op de meter woningen door gebruik te maken van een warmtepomp en zonnepanelen. Deze voldoen aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Vindt u dit een goed initiatief?

Aantal deelnemers: 27

23 (85.2%): Ja

4 (14.8%): Nee

10 (37.0%): Ander



#### Opmerkingen onder Ander (van 10 respondenten):

- De locatie van de warmtepomp is belangrijk voor ons ivm geluidsoverlast
- Qua energie zeker, qua installatie zien we wel graag dat men rekening houdt met de toekomstige wetgeving mbt geluid.
- Ik hoorde alleen dat de warmte pompen wat meer geluidsoverlast kunnen bezorgen . Hoe zit dat is dat waar. Ik weet niet deze pompen verder werken.?
- Overlast van warmtepompen dient voorkomen te worden, anders geen goed idee.
- Wel zonder geluid, graag.
- Prima initiatief, hoeveel DB-geluid geven de warmtepompen
- ik heb nog geen warmtepompen gezien die geruisloos zijn.
- Wij zijn voor duurzaamheid, maar willen zeker weten dat de gebruikte warmtepompen geen negatief effect hebben op de woonomgeving als het gaat om geluidsoverlast, trillingen en plaatsing
- i.v.m geluidsoverlast warmtepomp
- Hierbij wel graag aandacht voor geluidsoverlast. De nieuwe Lidl gaf ook geluidsoverlast veroorzaakt door installaties.

**Reactie De Maese:** *Uit de beantwoording van deze vraag blijkt dat respondenten de duurzame gedachte aanspreekt (85%). Men maakt zich wel zorgen over eventuele geluidsoverlast van warmtepompen. Het te realiseren geluidsniveau is voor ons een belangrijk gegeven. Wij streven ernaar om een duurzame, maar tevens geluidluwe installatie te realiseren.*

De twee soorten woningen (zie bovenstaande afbeeldingen), zien er verschillend uit en hebben verschillende kleuren. Hieronder vragen wij uw mening over het ontwerp op basis van een viertal onderwerpen.

Aantal deelnemers: 26

|                                      | Goed<br>(1) |       | Niet goed<br>(2) |       | Geen mening<br>(3) |       | Ø    | ±    |  |
|--------------------------------------|-------------|-------|------------------|-------|--------------------|-------|------|------|--|
|                                      | Σ           | %     | Σ                | %     | Σ                  | %     |      |      |  |
| Rode baksteen voor de gevel won...   | 13x         | 52,00 | 12x              | 48,00 | -                  | -     | 1,48 | 0,51 |  |
| Grijze baksteen voor de gevel wo..   | 14x         | 53,85 | 9x               | 34,62 | 3x                 | 11,54 | 1,58 | 0,70 |  |
| Witte geschilderde gevels A. Pijn... | 12x         | 46,15 | 11x              | 42,31 | 3x                 | 11,54 | 1,65 | 0,69 |  |
| Zinklook dakbedeking                 | 6x          | 23,08 | 19x              | 73,08 | 1x                 | 3,85  | 1,81 | 0,49 |  |
| De voortuinen die zijn voorzien v... | 17x         | 68,00 | 5x               | 20,00 | 3x                 | 12,00 | 1,44 | 0,71 |  |
| Het algemene aanzicht van de wo...   | 6x          | 24,00 | 16x              | 64,00 | 3x                 | 12,00 | 1,88 | 0,60 |  |

#### Opmerkingen respondenten:

- Deze woningen lijken 1-op-1 op de eerder gerealiseerde woningen in dit dorp. De Kerkweg is een van de oudste straten van het dorp met veel verschillende en originele stijlen. Door dit gekopieerde concept hiertoe te passen doet men afbreuk aan de stijl van de straat.

- Vooral het ontwerp van de woningen aan de Kerkweg is niet passend bij de bestaande bouw. Dat zijn vooral jaren '30 woningen met zadeldaken. Daarom 'niet goed' ingevuld bij de laatste vraag. Kan er niet iets gebouwd worden dat iets minder modern is en meer past bij de bouw aan de Kerkweg. Zo wordt het nog meer een ratjetoe. Het rijtje aan dezelfde kant verderop in de A. Pijnackerstraat verdient al geen schoonheidsprijs, deze blokkendozen maken het niet veel beter.

- Jammer dat er weer blokkendozen worden geplaatst die naar mijn mening niet in het straatbeeld passen. Zeker niet met zinken plumpe daken. Wel goed dat er eensgezins woningen komen ipv een flat.

- ik wil geen huizen achter mijn huis. Ik ben bang dat de rust dan weg is en ik overlast krijg. En dat ze naar binnen kunnen kijken,

- Het lijkt me dat de zinken topverdieping niet erg past in het straatbeeld in het centrum van Pijnacker. Verder is wel goed gekozen voor de rode bakstenen aan de kerkweg, dat geeft een soort van nostalgisch beeld.

- De woningen aan de Kerkweg met witte geschilderde gevels zoals dit pas bij de overige woningen aan dit gedeelte van de Kerkweg, en de woningen aan de Adam Pijnackerstraat met rode baksteen zodat dit pas bij de overige woningen aan de Adam Pijnackerstraat.

- Ondanks de moderne uitstraling vind ik de zinklook daken vooral qua kleur niet passen bij de uitstraling van het dorp/kerkweg van Pijnacker. Als dit een andere kleur zou hebben (bij voorkeur donkerder) dan zou het al een stuk beter passen.

- Ik vind de uitstraling van de woningen een beetje lomp

- De daken wijken ernstig af van het straatbeeld.

- Ik vind dat in een van de oudste en mooiste straten van Pijnacker het straatbeeld in ere behouden moet blijven. Bouw in de stijl zoals het straatbeeld er nu uitziet, modern past en hoort niet.

- De woningen passen niet in het beeld van de omgeving en hebben niet een dorps karakter zoals veelal de rest van de omgeving en zeker de Kerkweg.

- De woningen zoals voorgesteld aan de Kerkweg passen totaal niet in het straatbeeld. Het is het oude gedeelte van het dorp en deze modern vormgegeven woningen hebben een totaal andere uitstraling dan de rest van de woningen in de straat. Kijkend naar de gemiddelde voortuin van de woningen in de Kerkweg staan deze geplande woningen ongepast dicht op het openbare gebied. De groene haag is goed, maar het zou passend zijn om de woningen naar achter te schuiven. De dakvorm en materialisering heeft ons het meest verbaasd. Je zou hier traditionele schuine kappen met dakpannen verwachten. De rechthoekige blokken en deels schuine daken met metalen dakbedekking conflicteren sterk met de andere woningen in de straat.

- Ik zou graag zien dat de huizen aan de Adam Pijnackerstraat 1 meter verder naar achteren gebouwd worden. Dan wordt de voor tuin een meter groter en de achtertuin een meter kleiner. Mijn reden hiervoor is dat ik op de hoek in het appartement gebouw woon Nr. 11. En heb dit appartement ooit gekocht om het ruimen uitzicht en zon in huis. Maar door dat de huizen veel verder naar voren gebouwd gaan worden dan waar Garage hoeke nu staat verlies ik een deel van mijn uitzicht en de ochtend zon in mijn woonkamer. Ook natuurlijk om dat de huizen hoger zullen worden. Mijn appartement zal door dit hoogst waarschijnlijk in waarde dalen.

- De uitstraling van de woningen past volstrekt niet in de omgeving. Er dient veel beter aangesloten te worden op de woningen in de omgeving. Geen rood baksteen, geen zink-look dak, maar klassieke stijl, passend bruin/rode steen, pannendaken. Lucht en ruimte creëren, geen volle blokkendoos.

- Ik vind het erg jammer dat er geen rekening wordt gehouden met de omgeving van de woningen. Dit zijn moderne woningen in een authentieke straat. Een gemiste kans, mede omdat er in het begin verteld werd dat er woningen gebouwd zouden worden die zouden passen in het straatbeeld.

- Bakstenen hebben zeer goedkope uitstraling, passen totaal niet in het straatbeeld, zinken dak vervangen door dakpannen, huizen Adam Pijnackerstraat steken iets uit en staan niet op de rooilijn. Woningen passen niet totaal in het straatbeeld. Waarom hebben de omwonenden niet vooraf de gelegenheid gekregen mee te denken? Erg jammer.

- Zinken daken passen niet in straatbeeld. De hagen zullen uitzicht belemmeren, zeker als bewoners ervoor kiezen deze hoog te laten worden. Dit wordt een gevaarlijke situatie voor bestemmingsverkeer van Th. v/d Helm Sanitair en Tegels en Tegelzettersbedrijf van der Helm. (Kerkweg 39a en Kerkweg 41a)

- Zie bijgevoegde brief voor bezwaren. Wij bepleiten gebruik van hoogwaardige materialen, geen Vinex bakstenen die al na een paar maanden lelijk wit gaan ververen. De grijze stenen die zijn ingetekend zijn acceptabel, de rode stenen aan de zijde van de kerkweg absoluut niet. Zinklook daken zijn niet acceptabel/niet passend binnen het aanzicht van de huidige (vaak historische) panden. Voor gedetailleerde bezwaren hieromtrent verwijs ik naar bijgevoegde brief.

- Wat we met niet goed hebben ingevuld vinden we niet passen in ons straatbeeld

- Klassieke woningbouw in de stijl van de overige woningen aan de Kerkweg past beter in het straatbeeld. Deze nieuwbouwwoningen vallen erg uit de toon tussen de rest van de huizen.

- De gevels van woningen moeten aansluiten op het historische karakter van de Kerkweg. De voorgestelde gevels vloeken met het historisch karakter en de stijl van de omringende huizen.

- Woningen sluiten niet aan bij de bestaande bebouwing en zijn te massief. Woningen hebben een stads uiterlijk. Materialisering met zink is blijkbaar hip onder architecten (zie winkelcentrum en nieuwe plan oude Rabobank locatie).

**Reactie De Maese:** *De gekozen architectuur maakt bij de respondenten veel los. Door de hoeveelheid bezwaren van omwonenden tegen het moderne karakter van de woningen hebben wij ervoor gekozen het ontwerp enigszins aan te passen:*

- *In plaats van zinken daken zullen de woningen worden uitgevoerd met een kap met pannen.*
- *Er zal aandacht worden besteed aan de detaillering en parcellering van de gevels, zodat deze beter aansluiten bij het bestaande kleinschalige karakter van de omliggende woningen.*
- *Het stukje water en groen aan de achterzijde van de woningen, zullen wij zoveel mogelijk proberen te behouden.*
- *De voorgenomen 7 garageboxen op de erfgrans worden niet op de voorgestelde wijze gerealiseerd, om zodoende het water en gedeelte van het groen te behouden.*
- *Het binnenterrein wordt door ons optimaler ingedeeld zodat ruimte is voor 17 parkeerplekken op eigen terrein.*
- *Aan de Kerkweg worden 3 in plaats van 4 parkeerplekken gerealiseerd, om meer ruimte te creëren naar de hoek toe en om ruimte te creëren voor een te planten boom.*

*Door bovenstaande aanpassingen zijn wij van mening rekening te houden met de wensen van omwonenden.*

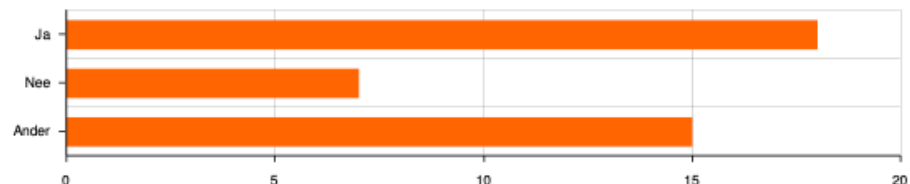
In het plan zijn de parkeerplaatsen van de toekomstige bewoners achter de woningen uit het zicht gemaakt. De entree ligt op de plek van de huidige inrit van garage Hoeke aan de Adam Pijnackerstraat. Tevens zijn er 4 extra parkeerplaatsen aan de Kerkweg voor bezoekers gemaakt. Vindt u dit passend?

Aantal deelnemers: 26

18 (69.2%): **Ja**

7 (26.9%): **Nee**

15 (57.7%): **Ander**



#### **Opmerkingen onder Ander (van 15 respondenten):**

- er moet toch een betere functie dan parkeerplekken verzonden kunnen worden? Grotere tuinen, woningen naar achter etc.
- Teveel verkeer door de adam pijnackerstraat. In de avonduren krijg je teveel licht binnen door de koplampen. Over geluid nog maar niet te spreken.
- Wij willen graag overleg over de situering van de garageboxen.
- Mooie oplossing gezien het steeds lastiger parkeren is in deze wijk
- Alleen als dit voor het gebruik is van de bewoners van de aanliggende nieuw te bouwen woningen en niet voor commercieel gebruik/verkoop aan derden.
- De 14 parkeerplaatsen lijken wel erg minimaal als je ervan uit gaat dat de meeste mensen tegenwoordig 2 auto's hebben.
- Ik hoop niet dat de parkeer plaats een soort hang plek wordt voor jongeren of dat er andere niet zulke plezierige kriminellen activiteiten plaats vinden ook in verband met de garage boxen. Helaas moet er ook een stukje groen weg gehaald worden voor de boxen.
- Parkeergelegenheid is nu al een probleem, evenals vervoer tbv tegenovergelegen sanitair handel. Er dient dus beter te worden nagedacht over parkeren en verkeer.
- Fijn dat er rekening wordt gehouden met het parkeerprobleem in de straat. Als het mogelijk is, is het prettig als ook bewoners van de Kerkweg gebruik kunnen maken van de extra parkeerplaatsen. - wat zijn de afmetingen van de uitrit? Alternatief is huizen naar achter zetten en parkeergelegenheid met veel groen voor de huizen plaatsen
- Gevaarlijke (zo niet onmogelijke!) situatie beste4mmingsverkeer bedrijven, zie vorige item. Geen parkeerplaatsen aan de Kerkweg.
- Wij zijn absoluut tegen de bouw van garageboxen ivm behoud huidig groen en historische sloot (ecologisch perspectief en vanuit perspectief leefomgeving). Garageboxen zijn ons inziens een nutteloze toevoeging, gebruik deze plek voor groen! Tevens is het bekend dat dit soort garageboxen vaak een enorme aantrekkingskracht hebben op criminele activiteiten. Zie tevens bijgevoegde brief voor verdere argumentatie.
- Geen overzicht op het kruispunt Kerkweg/ Adam Pijnackerstraat
- In de huidige situatie zijn er meer parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen achter de woningen zijn niet beschikbaar voor andere bewoners van de buurt. Dit is nu ook het geval in de Adam Pijnackerhof. Bezoek parkeert vervolgens wel op de paar parkeerplaatsen in de straat. De vier parkeerplaatsen aan de Kerkweg zijn niet te realiseren want deze zit te dicht op de bocht.

**Reactie van De Maese:** 69% van de respondenten vindt de voorgestelde parkeeroplossing passend. Ten aanzien van de respondenten die opmerkingen / vragen hebben gesteld, het volgende:

- *Tekort aantal parkeerplekken; wij voldoen met het voorstelde plan ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernorm.*

- *Situering garageboxen; de realisatie van de 7 garageboxen is door ons geschrapt door de keuze om een groot gedeelte van het groen en water (historische sloot) te handhaven.*
- *Gebruik parkeerplekken en veiligheid; het parkeerterrein achter de woningen wordt eigendom van de toekomstige eigenaren van de woningen (middels een VVE) en verboden voor onbevoegden..*
- *Het binnenterrein wordt door ons optimaler ingedeeld zodat ruimte is voor 17 parkeerplekken op eigen terrein.*
- *Verkeersveiligheid; de situering van de parkeerplaatsen aan de Kerkweg is door ons onderzocht, we hebben gemeend om 3 in plaats van 4 parkeerplekken te situeren aan de Kerkweg, teneinde meer ruimte te creëren op de hoek. Uiteraard dient de verkeerssituatie veilig te zijn. Hier zal de gemeente Pijnacker-Nootdorp ook op toezien.*

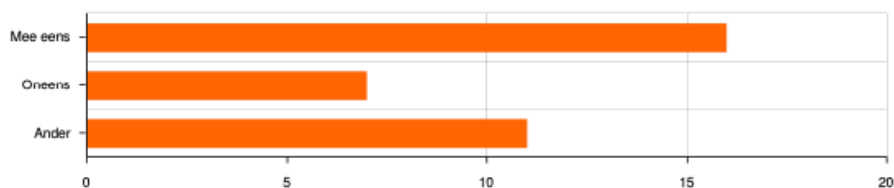
1. Deze ontwikkeling is goed voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp omdat de kleinere (betaalbare) woningen aan Kerkweg en de grotere (ruime) eengezinswoningen exact voldoen aan de Woonvisie, die door de gemeente in samenspraak met de bewoners van de gemeente tot stand is gekomen.

Aantal deelnemers: 25

16 (64.0%): **Mee eens**

7 (28.0%): **Oneens**

11 (44.0%): **Ander**



#### Opmerkingen onder Ander (van 11 respondenten):

- kan ik niet beoordelen
- Maar hoe betaalbaar is de kleinere woning voor een starter? Die grens ligt vaak veel te hoog.
- Mits het aanzicht aangepast wordt
- Kan ik niks over zeggen omdat mij niets bekend is over de prijzen van de woningen
- Irrelevant. Het gehele blok is niet passend in de omgeving.
- Maar graag een ander ontwerp!
- dat er woningen moeten komen is duidelijk, samenspraak met de bewoners? Oneens, er is ons niets gevraagd
- Wij snappen de behoefte aan woningbouw. Vraagtekens zijn er bij de doelgroep. Worden dit koopwoningen, (sociale) huurwoningen, is er een specifieke doelgroep? Hier wordt geen eenduidige informatie over verstrekt, hetgeen leidt tot speculaties.
- geen overleg gehad
- De gemeente Pijnacker- Nootdorp groei al jaren heel hard. Deze woningen maken niet echt het verschil.

**Reactie van De Maese:** *Een ruime meerderheid van de respondenten (64%) is het ermee eens dat de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van eengezinswoningen goed is voor de gemeente. 11 respondenten hebben nog vragen of opmerkingen geplaatst;*

- *De koopsommen van de te realiseren woningen is op dit moment nog niet bekend. Hierover volgt meer informatie dit najaar.*
- *Veel opmerkingen over het voorgenomen ontwerp, dit wordt door ons aangepast.*

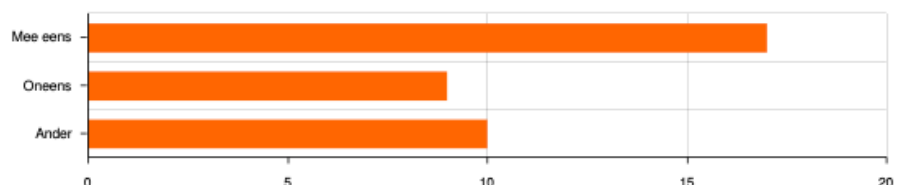
#### 2. Deze ontwikkeling past goed op deze plek in Pijnacker

Aantal deelnemers: 25

17 (68.0%): **Mee eens**

9 (36.0%): **Oneens**

10 (40.0%): **Ander**



#### Opmerkingen onder Ander (van 10 respondenten):

- mits het ontwerp past bij de Kerkweg
- Mits het aanzicht aangepast wordt
- Het idee van woningen wel maar de uitwerking niet.
- met wat aanpassingen voor de omwonenden

- Woningbouw is prima, deze vorm niet.
- Maar graag een ander ontwerp!
- type huis past niet in de omgeving/straatbeeld
- zie vorige item
- Hoewel wij op deze locatie het liefst een extra groenvoorziening zouden zien, snappen wij de behoefte aan extra woningen. Deze moeten qua uitstraling, architectuur en doelgroep wel passen binnen het huidige kader van de Kerkweg.
- Zie eerdere opmerkingen.

**Reactie van De Maese:** *Een ruime meerderheid van de respondenten (68%) is het ermee eens dat de voorgenomen plan goed past op deze plek. Een aantal respondenten maakt een opmerking over het voorgenomen ontwerp, dit wordt door ons aangepast, zoals eerder vermeld.*

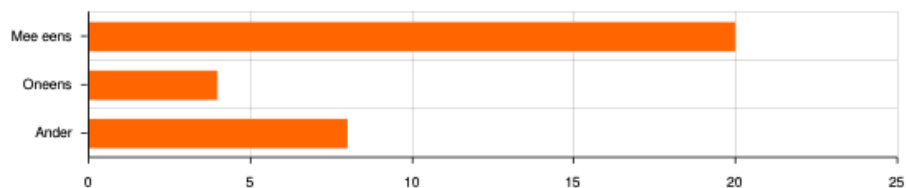
3. Met de gegevens die we hebben ontvangen, kunnen wij ons een goed beeld vormen wat er gaat komen, als Garage Hoeke weggaat

Aantal deelnemers: 24

20 (83.3%): **Mee eens**

4 (16.7%): **Oneens**

8 (33.3%): **Ander**



#### Opmerkingen onder Ander (van 8 respondenten):

- Als jullie luisteren naar de gegevens wel, maar daar heb ik stevige twijfels over.
- Ik zie alleen verschillen in de tekeningen. Op de ene tekening zie je een raam getekend staan maar die zie je op een andere weer niet getekend. Twee ramen in twee hoekwoningen
- Redelijk beeld
- Maar graag een ander ontwerp!
- tekeningen komen niet overeen, parkeerplaatsen op de kerkweg? Die staan niet op de foto, is er wel plek voor?
- Nog niet definitief, lijkt mij.
- Uit de informatie valt op te maken dat er woningen komen. Bijzonder is dat de wijze van bouw al als een vaststaand feit wordt gecommuniceerd. Het zou al schelen als u in deze vraagstelling zou zeggen "wat er mogelijk komen gaat"....
- we vinden het "beeld" niet mooi

**Reactie van De Maese:** *83% van de respondenten kan zich een goed beeld vormen van wat er gaat komen. Zoals al eerder bleek uit de reacties is niet iedereen helemaal gelukkig met een aantal ontwerpaspecten.*

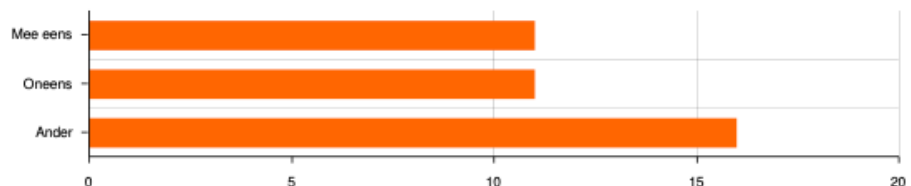
4. Ik ben blij met deze ontwikkeling

Aantal deelnemers: 26

11 (42.3%): **Mee eens**

11 (42.3%): **Oneens**

16 (61.5%): **Ander**



#### Opmerkingen onder Ander (van 16 respondenten):

- ontwerp aanpassen
- heb wel interesse in de woning kerkweg
- Ik ben blij met deze ontwikkelen alleen omdat het eengezinswoningen betreft.
- Onder voorbehoud. Wij vrezen voor ons, sinds 31 jaar, groene uitzicht.
- Moeilijke vraag, maar dat is persoonlijk natuurlijk
- kan ik nog niet zeggen
- Mits het aanzicht aangepast wordt
- Wel met de ontwikkeling dat er iets gaat gebeuren omdat het pand zoals het nu is slecht wordt onderhouden maar niet met de keuze van dit plan omdat het totaal niet bij de rest van de omgeving past
- Het zal wel ligt een verbetering zijn aan de buurt. Maar de oude Garage had ook wel wat ondanks hij wel wat opgeknapt moest worden. En het achter terrein opgeruimd had moeten worden.
- Maar graag een ander ontwerp!

- logisch dat een garagebedrijf niet meer past in het dorp, woningen zijn prima, nogmaals, past niet in de omgeving/straatbeeld
- ik heb geen probleem met Garage Hoeke op deze locatie
- Nogmaals, begrip voor woningbouw, niet eens met vooral de voorgestelde woningen aan de zijde van de Kerkweg.
- dit ligt aan de bouwstijl
- Sloop van de feitelijke gevels van garage Hoeke is toe te juichen. Echter de voorgestelde woningen maken het straatbeeld, zo mogelijk, nog lelijker. Inpassing aan het karakter van de Kerkweg ontbreekt volledig.
- Kleinschalige bedrijvigheid in het centrum geeft bedrijvigheid.

**Reactie van De Maese:** *Veel respondenten geven aan blij te zijn met deze ontwikkeling, voor sommigen, mits het ontwerp wat wordt aangepast. Door de voorgenomen wijzigingen van het ontwerp, te weten; het handhaven van de oude sloot, niet realiseren van de garageboxen, aanpassingen van de architectuur (dakpannen in plaats van zink, wijziging kleurstelling en parcellering voorgevel Kerkweg) en meer parkeerplekken op eigen terrein (17 stuks) zijn wij ervan overtuigd breed draagvlak te hebben voor het voorgenomen plan.*

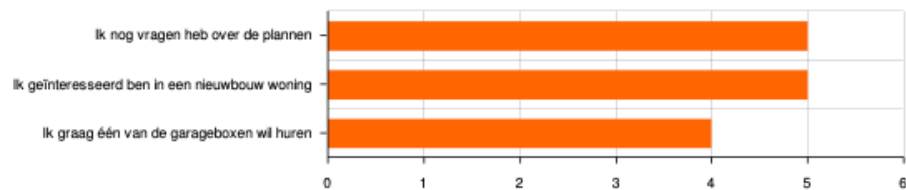
Naar aanleiding van de beschikbare informatie heb ik behoefte aan persoonlijk contact omdat:

Aantal deelnemers: 11

5 (45.5%): Ik nog vragen heb over de plannen

5 (45.5%): Ik geïnteresseerd ben in een nieuwbouw woning

4 (36.4%): Ik graag één van de garageboxen wil huren



**Reactie van De Maese:** *In de afgelopen weken hebben we met verschillende omwonenden gesprekken gevoerd over specifieke situaties en hebben we nadere toelichting kunnen geven. Als er nog respondenten of anderen zijn die vragen hebben, kan dit bij ons kenbaar worden gemaakt, email: [info@demaese.nl](mailto:info@demaese.nl). Onder vermelding van Kerkweg. Belangstellenden die mogelijk een woning willen kopen worden door ons op een lijst gezet met mensen die op de hoogte worden gehouden van de planvorming en verkoop.*

*Een aantal respondenten heeft zorgen geuit over de manier van bouwen / heien en beschadiging van bestaande woningen e.d. Als antwoord hierop willen we aangeven dat we, als we zover zijn, hier met de te selecteren aannemer zeer zorgvuldig bij stil zullen staan. Tevens worden, voorafgaand aan de start van de bouw, verschillende woningen in de omgeving door een onafhankelijk bureau opgenomen met betrekking tot scheurvorming e.d.*

*Op de hoogte blijven van de voortgang en de plannen; wij proberen in de aankomende tijd de respondenten en mensen die zich inschrijven via de site, op de hoogte te houden van de planontwikkelingen.*

## Ingekomen schrijven 1

### AANGETEKEND

Aan: Gemeente Pijnacker Nootdorp  
Dhr. H. Hulswit  
Oranjeplein 1  
2641 EZ PIJNACKER  
[info@pijnacker-nootdorp.nl](mailto:info@pijnacker-nootdorp.nl)

De Maese Projecten B.V.  
Mevr. Agnes van Doorn  
Westersingel 101  
3015 LD ROTTERDAM  
[info@demaese.nl](mailto:info@demaese.nl)

*Betreft: Ontwikkeling Kerkweg 42*

Pijnacker, 9 juli 2020

Geachte heer/mevrouw,

Graag reageren wij hierbij, namens de direct omwonenden van Kerkweg 42 in Pijnacker, op de brief van De Maese van 22 juni jl., waarmee een 'digitaal inspraakproces' wordt gestart voor de herontwikkelingsplannen voor het terrein 'Kerkweg 42', waar thans garagebedrijf Hoeke is gehuisvest. We waarderen het dat wij als omwonenden worden betrokken bij de plannen, zodat er daadwerkelijk rekening kan worden gehouden met onze opmerkingen en wensen.

Als het garagebedrijf inderdaad verdwijnt hebben wij, als omwonenden, er begrip voor dat deze locatie wordt bestemd voor woningbouw. We realiseren ons dat er behoefte bestaat aan geschikte locaties voor woningen (ondanks de grootschalige ontwikkeling van Pijnacker in Ackerswoude, Pijnacker-Zuid en Tuindershof), en menen ook dat deze locatie uiteindelijk beter bestemd kan worden voor woningbouw dan voor nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Dat gezegd hebbende, hebben de plannen de buurt niet onberoerd gelaten. Er is in de afgelopen tijd veel over gesproken. Daarbij kwam een aantal zorgen en bezwaren steevast terug. In deze brief brengen we graag deze veelgehoorde punten onder uw aandacht. Natuurlijk zijn er daarnaast verschillende bedenkingen van individuele buurtbewoners, of groepen van buurtbewoners. Deze brief beoogt geenszins daaraan afbreuk te doen, en wij roepen u op ook die bedenkingen zeer serieus te nemen. Deze brief beoogt slechts de 'grootste gemene deler' onder uw aandacht te brengen. Wij menen dat dat beter via een brief gaat, dan via de door de projectontwikkelaar beschikbaar gestelde digitale inspraakmogelijkheid. We gaan hier ook graag over met u in gesprek.

De voornaamste, gedeelde bezwaren zijn hieronder geclusterd weergegeven. Zij hebben enerzijds betrekking op het plan zelf, en anderzijds op de bouwactiviteiten.

## **I - HET PLAN**

### **A. Algehele uitstraling**

Allereerst verbazen wij ons hogelijk over de gekozen stijl, in het bijzonder aan de zijde van de Kerkweg. In deze oudste straat van Pijnacker staan verschillende typen klassiekere woningen. De woningen zijn vrijstaand, twee-onder-één-kap of 'losjes geschakeld', en kenmerken zich onder meer doordat ze allemaal pannendaken op schuine kappen hebben, en een meer klassieke steensoort. Verschillende van de panden hebben de status van gemeentelijk monument.<sup>1</sup>

Het huidige ontwerp zet daar een modern blok naast, in rood baksteen, met metalen dakbedekking en platte daken. Aan de zijde van de Kerkweg loopt een deel van de bakstenen gevels loodrecht omhoog tot een plat dak. Aan de zijde van de Adam Pijnackerstraat hebben de gevels weliswaar een meer klassieke uitstraling, maar wijkt het ontwerp nog steeds sterk af van de algehele stijl in de buurt. Ook hier staat de metalen beplating als dakbedekking in schril contrast tot de pannendaken in de directe omgeving. Dit ontwerp lijkt op geen enkele manier aan te sluiten bij de sfeer in deze monumentale / historische omgeving.

Het plan zoals nu voorgelegd doet past naar onze zeer stellige mening niet in, en doet afbreuk aan, de uitstraling van de wijk. Het voldoet, naar onze mening, niet aan de huidige welstandsnota, noch overigens aan de redelijke eisen van welstand, het is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, en het past niet in de geldende visie op 'het oude lint van Pijnacker'. Juist voor deze historische omgeving dient eerst een stedenbouwkundige visie te worden ontwikkeld, alvorens een concreet bouwplan te maken.

Wij verzoeken dan ook dringend het ontwerp zo aan te passen dat het aansluit bij de woningen in de omgeving, waarbij belangrijke elementen zijn:

- Kleinschalig, met idealiter ruimte tussen woningen
- Klassieke stijl
- Pannendaken of schuine kappen (verschillende vormen denkbaar)
- Passende steensoort, aansluitend op de omgeving.

Voor de goede orde merken buurtbewoners op dat zij de naastgelegen flat aan het Adam Pijnackerhof en de daarnaast gelegen woningen geen juist referentiekader achten voor de uitstraling die de nieuw te bouwen woningen moeten krijgen.

### **B. Erfgrens / rooilijn**

De buurt kenmerkt zich door relatief smalle straten. Dit wordt gecompenseerd doordat woningen veelal wat verder naar achteren liggen en/of verspringen. Daarmee houdt de wijk een luchtig en vrij karakter. De huidige garage van de familie Hoeke vormt daarin weliswaar een groot blok, maar ligt ten opzichte van de erfgrans en de rooilijn veelal verder teruggetrokken.

---

<sup>1</sup> In dit kader wordt ook verwezen naar (de toelichting op) het huidige bestemmingsplan, waarin 'het oude lint' van Kerkweg en Koningshof in het bijzonder worden benoemd als een kenmerkend en te beschermen aspect.

- Parkeergelegenheid: primair wordt parkeergelegenheid gecreëerd achter de woningen. Dat steunen wij. Reeds nu is de parkeerdruk in de buurt hoog, mede doordat bezoekers of winkeliers van winkelcentrum Ackershof de Kerkweg ook gebruiken als (gratis) parkeerruimte. Op dit moment worden de parkeerplaatsen van garagebedrijf Hoeke 's avonds en in het weekend gebruikt door buurtbewoners. Met meer bezoekers voor de nieuw te bouwen woningen moet rekening gehouden worden met een toename van die parkeerdruk. De aanleg van extra parkeerplaatsen aan de Kerkweg wordt op sommige tekeningen wel aangegeven, maar op andere niet. Wij verzoeken die parkeerplaatsen WEL aan te leggen. Tevens verzoeken wij u daarbij na te denken over het laden en lossen ten behoeve van het Van der Helm Sanitair.
- Warmtepompen: We begrijpen dat de woningen voorzien zouden moeten worden van warmtepompen. Als uitgangspunt steunen wij uiteraard investeringen in duurzaamheid. Naar wij begrijpen kunnen dergelijke pompen echter ook tot aanzienlijke geluidsoverlast leiden. De buurt kenmerkt zich op dit moment als een rustige, zelfs stille omgeving. Geluidstoename door het gebruik van warmtepompen is dan ook ongewenst. Wij verzoeken dan ook hiervoor in een oplossing te voorzien.
- Verschillende woningen in de directe omgeving hebben zonnepanelen op hun dak aangebracht, waarbij rekening is gehouden met de huidige omliggende bebouwing. Bezien moet worden of de nieuw geplande bebouwing het rendement van de zonnepanelen negatief beïnvloedt. Indien dit het geval is dient hiervoor een redelijk oplossing te worden gezocht.

## II. DE BOUWACTIVITEITEN

De bouwlocatie ligt middenin de hierboven reeds beschreven historische kern van het dorp Pijnacker, met smalle straten en oudere en zelfs monumentale woningen (o.a. Kerkweg 36, direct aan de overzijde is een gemeentelijk monument). Wij maken ons dan ook zorgen over de impact van de bouwactiviteiten die moeten gaan plaatsvinden op de woningen, verkeer en veiligheid in deze omgeving. In het bijzonder vragen wij aandacht voor de navolgende punten.

### ***Heien / schade***

Het merendeel van de woningen in de directe omgeving is niet onderheid en heeft een beperkte fundering. Ze zijn bovendien van enige leeftijd. Indien voor de nieuwbouw wel geheid zou moeten worden, of anderszins trillingen ontstaan bij de bouw, vrezen wij voor schade aan de woningen, hetgeen mede wordt ingegeven door eerdere ervaringen. Dergelijke schade dient voorkomen te worden. Mocht zich toch schade voordoen, dan mag er geen discussie zijn over de aansprakelijkheid daarvoor. Om die reden verwachten wij:

- dat voorafgaand aan de bouwactiviteiten door een onafhankelijke deskundige per woning in de omgeving de bouwkundige staat en eventuele bestaande beschadigingen worden vastgelegd in een rapport, zodat een objectief referentiekader bestaat waartegen latere schades kunnen worden beoordeeld. De kosten voor een dergelijk onderzoek dienen te komen voor rekening van de projectontwikkelaar en/of de gemeente;

In het voorliggende plan worden de woningen allemaal maximaal naar voren getrokken. Hoewel dat overeen lijkt te komen met de voorste rooilijnen van omliggende woningen leidt het tot een verdere vernauwing van de toch al smalle straten. Op één punt (aan de Adam Pijnackerstraat) lijkt de voorgevel zelf over de rooilijn te komen. Wij wijzen erop dat het overschrijden van de rooilijn in de directe omgeving eerder door de gemeente is verboden.

Hierbij speelt ook mee dat wij verwachten dat de kruising Kerkweg / Adam Pijnackerstraat, als gevolg van de bebouwing dicht op de erfgrens, minder overzichtelijk zal worden. Een onwenselijke situatie, zeker gelet op de vele kinderen in de wijk. Bovendien verwachten wij problemen met de vrachtwagens van leveranciers van Van der Helm Sanitair, die op dit kruispunt regelmatig moeten steken om op het terrein te kunnen komen.

We verzoeken u dan ook te overwegen het bebouwde oppervlak verder van de erfgrens c.q. de rooilijn te laten beginnen. Als uitgangspunt zou daarbij de huidige rooilijn van de garage moeten worden aangehouden, die meer overeenkomt met de oorspronkelijke rooilijn van het oude lint (zie o.a. de boerderij aan de hoek Korteweg / Kerkweg, of de woningen aan Kerkweg 30-36)

### **C. Garageboxen**

Een ander punt van verbazing en onduidelijkheid betreft het plan om garageboxen te realiseren op het achterste deel van het terrein. Het is voor ons niet duidelijk of deze garageboxen behoren bij de woningen (en dus onlosmakelijk zijn verbonden aan eigendom van de woningen), of dat zij los verkocht zullen worden. In het laatste geval (losse verkoop) maken wij daartegen zeer stellig bezwaar – Wij zien geen enkele goede reden om hier losse garageboxen te realiseren. Er is geen vraag naar bij buurtbewoners, en dergelijke boxen, op een relatief afgesloten terrein, zullen zonder meer een aantrekkingskracht hebben op tal van ongewenste praktijken.

Er is – kort gezegd – in het geheel geen draagvlak voor het realiseren van garageboxen op deze plek.

Ook in het geval de garageboxen zouden behoren bij de woningen begrijpen wij overigens niet waarom daarvoor een fraai stukje grond, en een aanwezige middeleeuwse sloot, opgeofferd moet worden. Zeker voor de direct omwonenden doet dat sterk afbreuk aan hun woonplezier. Naar wij begrijpen behoort de sloot bovendien slechts gedeeltelijk tot het betreffende perceel.

### **D. Overige punten ten aanzien van het plan**

- De riolering in – vooral – de Adam Pijnackerstraat lijkt nu reeds erg zwaar te worden belast. Indien hierop nog 4 woningen worden aangesloten dient de capaciteit hiertoe wel toereikend te zijn c.q. worden gemaakt.
- De uitrit van het achtergelegen parkeerterrein komt recht tegenover (de woonkamer van) een woning uit. Dat geeft naar verwachting de nodige overlast door autoverlichting en geluid.

- dat de projectontwikkelaar vooraf uitdrukkelijk aansprakelijkheid ervaart voor schade aan omliggende woningen als gevolg van de bouwactiviteit;
- dat bij de fundering van de nieuwbouw niet geheel wordt, maar voor een fundering wordt gekozen die zo min mogelijk schade aan omliggende woningen veroorzaakt (bijv. hekpalen); en
- dat ook overigens bij de bouwwerkzaamheden, inclusief de sloop en het transport van middelen gekozen wordt voor het gebruik van machines en transportmiddelen waarmee de kans op schade aan omliggende woningen wordt geminimaliseerd (zo weinig mogelijk zwaar materieel).

#### ***Verkeer en vervoer***

De smalle straten, inclusief het eenrichtingsverkeer in de Kerkweg, maken transport, laden en lossen ten behoeve van de bouwlocatie al snel problematisch ten opzichte van het veilige, reguliere gebruik door de bewoners. Wij verzoeken daarom om een helder verkeersplan tijdens de bouwwerkzaamheden, waarmee de verschillende woningen steeds normaal en veilig bereikt kunnen worden, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het feit dat dit een zeer kinderrijke buurt is (nog los van het komen en gaan van de leerlingen van de Beatrixschool).

#### ***Project & planning***

Tot slot zouden wij graag op enkele punten een nadere toelichting krijgen op het project en de planning:

- Het is voor ons niet duidelijk of het project wordt gerealiseerd als koop- of (sociale) huurwoningen. We ontvangen daarop graag een toelichting.
- Is in de planning rekening gehouden met de relevante onderzoeken, waaronder wij in elk geval aannemen: (1) bodemonderzoek en evt. bodemsanering ivm eerder gebruik; (2) archeologisch onderzoek (voormalige boerderij op deze plaats) – ook aldus aangeduid in het bestemmingsplan; (3) onderzoek naar (beschermde) vleermuizen op de locatie.
- Wij vernemen graag van de gemeente hoe zij het verdere proces voor zich ziet, waaronder de volgorde c.q. samenloop van de omgevingsvergunning en de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan, alsmede de verkeersplannen.

#### ***Tot slot***

Zoals reeds hiervoor aangegeven hebben wij begrip voor de keuze om, bij een vertrek van garagebedrijf Hoeke, het vrijkomende terrein te bestemmen voor woningbouw. We verwachten dat dit, bij een goede uitvoering, de buurt kan verrijken. Bij het verder ontwikkelen van de plannen verzoeken wij wel dringend gehoor te geven aan de hierboven beschreven bezwaren en verzoeken van de omwonenden, alsmede aan de soms meer specifieke bezwaren/eisen/wensen/verzoeken van specifieke (groepen van) omwonenden, zoals die via de online procedure of anderszins onder uw aandacht worden gebracht.

Wij stellen voor om op korte termijn het gesprek aan te gaan over de genoemde punten, met als doel een oplossing te vinden die voor alle partijen aanvaardbaar is – woningbouw, passend in de omgeving, op een veilige en verantwoorde wijze. Sinds 1 juli is dit immers met inachtneming van de richtlijnen van het RIVM weer mogelijk.

Hoogachtend,

namens meer dan 25 omwonenden van de Kerkweg, Adam Pijnackerstraat, Adam Pijnackerhof,

/ s / W. W. Massie

Walt W. Massie      Sylvia A. Olieman      Dylan Rensen      Jasper Spanbroek

Correspondentieadres

W.W. Massie  
Kerkweg 36  
2641 GE Pijnacker  
015 – 369 4819  
e-mail: w.massie@hetnet.nl

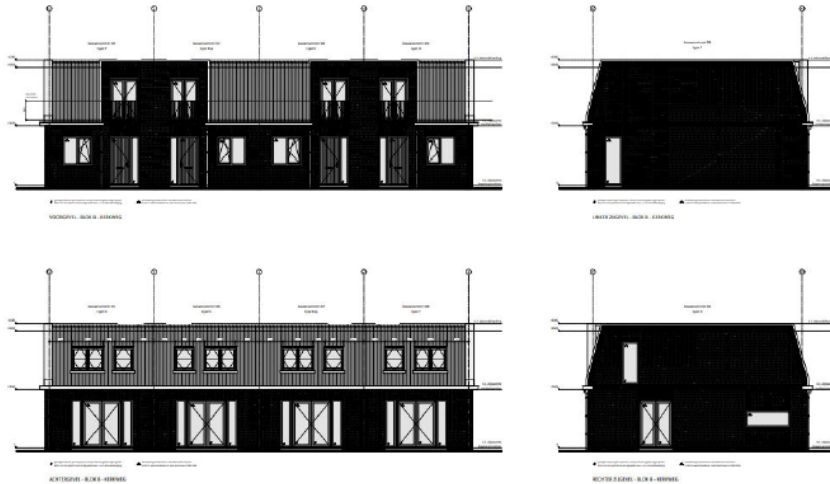
**Reactie van De Maese:**

*Naar aanleiding van het schrijven heeft De Maese op 2 september jl. overleg gevoerd met dhr. Massie, dhr. Ammerlaan, dhr Rensen, mevr. Zeer en mevr. Olieman. Tevens aanwezig de heer Zandijk van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.*

*In dit overleg zijn veel zaken besproken, de heer Massie had in overleg met omwonenden een discussiepuntenlijst gemaakt, welke als agenda is gehanteerd. Door de heer Massie is een verslag gemaakt van de avond, welke onderstaand is afgebeeld, met een reactie van De Maese erop:*

### UITSTRALING (KERKWEG)

Dhr. Dekker liet een nieuwe vooraanzicht van de huizen zien. Hierin zijn licht gekleurde stenen gebruikt in een breed verticale strook bij de voordeuren met donkere rode stenen daarnaast. Het metalen dak is verdwenen maar het platte dak is behouden tot nu toe. Er is geen gehoor geven aan de pleidoi (van o.a. de HGOP) voor een hellend dak met pannen of voor het bouwen van twee, twee-onder-een-kap woningen met een looppad er tussen – in plaats van bij de burens (nr.44).



Dit is hun huidige voorstel voor de Kerkweg, zij het dat de steenkleur niet weergegeven is.

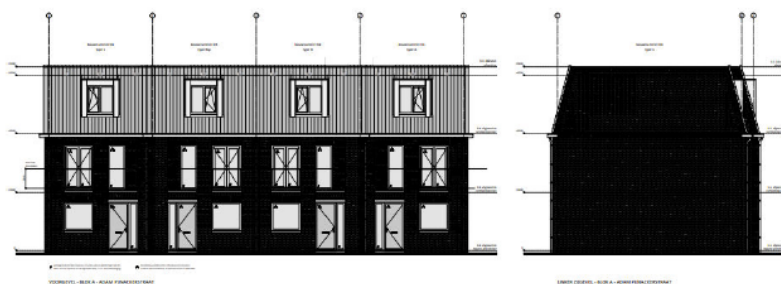
*Reactie De Maese: in onze beleving is met de planwijziging in voldoende mate gehoor gegeven aan de bezwaren.*

### UITSTRALING (ADAM PIJNACKERSTRAAT)

Het is onduidelijk als de voorgevel steensoorten voor de Kerkweg ook hier nu voorgesteld worden. Wel is de metalen dakdeel vervangen door pannen. Een pleidoi is gehouden om min of meer het zelfde hier te doen hier als op de Kerkweg. Hier, echter, is een 15 graden dakhelling nodig om extra schaduwvorming te voorkomen.

Verder is voorgesteld om de huizenblok te verplaatsen:

- Naar achteren om de overschreiding van de rooilijn te vermijden en het schaduwvorming op tegenoverstaande huizen te verminderen.
- Iets naar het flatgebouw met alleen een looppad langs de erfgrans. Dit om meer zonlicht bij de nieuwe huizen en achtertuinen aan de Kerkweg te geven. (Zie beneden voor de uitrit.)



Dit is hun huidige voorstel voor de Adam Pijnackerstraat, zij het dat de steenkleur niet

*Reactie De Maese; de voorstelde steenkleuren zijn in overleg met de architect bepaald. Deze zijn grijs voor de buitenste 2 woningen van het blokje en wit voor de middelste 2 woningen.*

*Ten aanzien van het overschrijden van de rooilijn en het verzoek het blokje iets naar achteren te schuiven; door De Maese wordt in overleg met de stedenbouwkundige, onderzocht wat de mogelijkheden en implicaties zijn om gehoor te geven aan dit verzoek.*

*Het verschuiven van het blokje richting de appartementen aan de A. Pijnackerstraat; dit is onderzocht door De Maese. Het heeft niet onze voorkeur om dit te doen, met de volgende argumenten: de inrit die wij gebruiken bestaat reeds daar veranderd niets aan, Door verschuiving van de woningen komen we erg dicht op de appartementen met de kopgevel van de woningen. De appartementen hebben hier ramen met achtergelegen verblijfsruimten. Dit lijkt ons niet wenselijk.*

#### **GARAGE BOXEN**

**Deze zijn uit de plannen verdwenen, tot vreugde van velen.**



**Deze veranderingen maakt nu 17 parkeerplaatsen mogelijk op de achterterrein.**

*Reactie De Maese: goed om te vernemen dat dit wordt gewaardeerd!*

#### **HEMELWATER AFVOER**

De gemeente eist dat de hemelwater afvoer – voor alle 8 woningen – wordt via een apart riool naar de hemelwater riool onder de Kerkweg. Hemelwater van de achterliggende terrein kan via afvoer leidingen al of niet via een ondergronds infiltratie systeem naar de sloot achter.

*Reactie De Maese: wordt door ons meegenomen in overleg met gemeente*

#### **PARKEERRUIMTE UITRIT**

Voorgesteld is om deze nu langs de achtertuinten van de huizen aan de Kerkweg te plaatsen. Hierdoor schijnt de licht van koplampen bij donker op twee tegenoverliggende garages in plaats van in een woonkamer.

*Reactie De Maese: zoals eerder aangegeven vinden wij het geen goed idee om het blokje aan de Pijnackerstraat; en daarmee de inrit, te verschuiven.*

#### **PARKEERGELEGENHEID VOOR DE BUURT**

Er is geen rekening gehouden met het verlies van de 15 de-facto parkeerplaatsen bij Hoeke. Er is ook geen vervanging voor deze voorzien. De 17 plaatsen achter de huizen zijn exclusief voor de bewoners.

*Reactie De Maese: Wij voldoen met ons plan ruim aan de parkeernorm (realisatie van 17 p.p. op eigen terrein en 3 parkeerplekken langs de kerkweg; 20 p.p. op 8 woningen)*

## WARMTEVOORZIENINGEN

Het plan is om de huizen individueel van warmte in de winter en koeling in de zomer te voorzien via een natuurlijk opslag van water op ongeveer 100 meter ondergronds. Koel water wordt opgewarmt en teruggepompt tijdens het koelen van de huis in zomer; dit opgeslagen warm water wordt weer in winter gecirculeerd voor verwarming. Volgens Dhr. Zanddijk worden deze systeem nu geïnstalleerd bij nieuwbouw huizen in het plan Gildehof in Nootdorp. Het plan is om hier het zelfde te doen.

*Dit schrijvend, (achteraf) heeft Walt wat zorgen:*

- *Hoeveel water is nodig voor de nodige warmteopslag? Is dit onder de 'voetafdruk' van één huis met tuin te realiseren?*
- *Wat is de invloed van deze watercirculatie op de grond in de omgeving? Hoe is het gesteld met de funderingen van nabijgelegen huizen zonder palen?*

*Reactie De Maese: Wij kunnen hier de heer Massie van aanvullende informatie voorzien. De warmtepomp met "lussen" in de grond is een gesloten systeem, we wordt dus geen extra water de grond ingepompt of uitgehaald. Het gebruik van dergelijke warmtepompen heeft geen effect op de funderingen van nabijgelegen huizen.*

## STRALING OP ZONNEPANELEN ENZ. LANGS DE ADAM PIJNACKERSTRAAT

De huidige zonnepanelen zijn hoog genoeg om boven de schaduw van de geplande – en ook die met de boven voorgesteld daken – te zijn. De woonkamers bij Kerkweg 36 en een aantal huizen aan het begin van de Adam Pijnackerstraat zullen wel minder lichtinval hebben. Hierover mag men – op eigen initiatief – een claim voor planschade en/of WOZ waardevermindering bij de gemeente indienen.

*Reactie De Maese: dat is correct*

## Uitvoering

### SCHADEVERANTWOORDELIJKHEID

De bouwaanemer is verantwoordelijk voor schade veroorzaakt door zijn werk. Wij pleiten voor het opmeten en documentatie van gebouwen in de omgeving vooraf door een onafhankelijk bureau, en dat zelfde bureau te gebruiken bij het vaststellen van eventuele schade.

*Reactie De Maese: We kunne hier in mee gaan; we schakelen een onafhankelijk bureau om in de woningen in de directe omgeving op te nemen. Ditzelfde bureau kan ook de eventuele schade vaststellen.*

## BOUWVERKEER

Men is attent gemaakt op het feit dat dit deel van Pijnacker functioneert als een groot waterbed. Als een zwaar voertuig langs de Kerkweg rijdt, is dit duidelijk te voelen in (in ieder geval) een aantal niet geheide monumentale panden. Voorgesteld is om een tijdelijke rechtstreekse verbinding tussen de Adam Pijnackerstraat en de Europalaan te maken. Hierdoor kan bouwverkeer langs de Kerkweg verboden worden. Bouwvakkers kunnen dan makkelijk hun auto's op het Spaerwoude achterlaten.

*Reactie De Maese: goede suggestie, hierover gaan we met de gemeente in conclaaf om te een goede oplossing te komen.*

## Het project

### BODEMONDERZOEK T.B.V. MILIEU

Dhr. Dekker verteld dat er milieu-gericht bodem onderzoek is al uitgevoerd rondom het perceel Kerkweg 42 vooraf aan de aankoop. Er is wat asbest afval ontdekt onder de tegels; dit wordt gesaneerd als onderdeel van het project.

### ARCHAEOLOGISCHE ONDERZOEK

Er zijn vier klein verkenende boringen uitgevoerd. Eén in elk locatie: voor, langs Adam Pijnackerstraat, langs de inrit/uitrit, en midden in het terrein achter. Er wordt niets (volgens hun) gevonden terwijl ten minsten één boring raakt iets hard in de grond.

*Reactie De Maese: volgens ons is er een degelijk archeologisch onderzoek gedaan. Dit heeft geen interessante zaken opgeleverd. Dat een boring niet door wat diepere lagen komt is niet verwonderlijk met de hoeveelheid puin die is gevonden in de onderleg.*

#### **VLEERMUIZEN**

Vleermuizen zijn wel waargenomen in de lucht van tijd tot tijd, maar het oude schuur achter het gebouw is – volgens Dhr. Dekker – niet hun rustplaats. Volgens hem is dit een niet bestande problem.

*Walt is (achteraf) in de schuur gaan kijken. Er waren overdag geen vleermuizen of tekens (zoals poep) ervan binnen te zien. Bij navraag heeft Dhr. Bakker wel vleermuizen zien vliegen maar kan ook geen bewijs leveren dat zij in die schuur nestelen.*

#### **Andere punten**

##### **MARKT**

Deze huizen zijn bestemd voor al of niet klein familie koopwoningen. De geschatte prijzen zijn op moment 325 000 tot 350 000 euros voor de huizen langs de Kerkweg en meer dan 400 000 euros voor de grotere huizen aan de Adam Pijnackerstraat. Geen van de huizen is geschikt voor ouderen.

*Reactie De Maese: De woningen zijn niet specifiek ontworpen voor ouderen; maar dat wil natuurlijk niet zeggen dat ouderen niet mogen kopen.*

##### **STAPPEN EN TIJDSPLANNING**

Er waren wat vragen over de tijdsplanning. Dhr. Dekker met Dhr. Zanddijk houden voorlopig vast aan de reeds in de oorspronkelijke planning gepresenteerde planning. Zij hopen om met sloop in de lente van 2021 te beginnen met oplevering in de zomer van 2022.

*Reactie De Maese: dit is helemaal correct.*

## Ingekomen schrijven 2



Secr: Duivestein 17  
2641 LG Pijnacker  
06-20349066

[www.hgop-pijnacker.nl](http://www.hgop-pijnacker.nl)  
[hgop.pijnacker@gmail.com](mailto:hgop.pijnacker@gmail.com)

IBAN: NL77INGB0005386887  
KvK: 40397961

De Maese Projecten B.V.  
Mevrouw Agnes van Doorn  
Westersingel 101  
3015 LD Rotterdam  
[info@demaese.nl](mailto:info@demaese.nl)

Pijnacker, 26 juli 2020

Betreft: herontwikkeling locatie Hoeke

Geachte mevrouw Van Doorn,

Via omwonenden van de te herontwikkelen locatie Kerkweg 42 vernamen wij van de plannen. Als historische vereniging van Pijnacker zijn wij natuurlijk zeer betrokken bij ontwikkelingen die historische locaties betreffen zoals aan de Kerkweg, die van oudsher de verbinding vormt tussen de kernen De Laen en het oude dorp van Pijnacker. Niet voor niets zijn 16 panden in de Kerkweg opgenomen in het gemeentelijke document 'Pijnacker centrum, erfgoed' opgesteld medio 2019.

Wij prijzen uw inzet om te overleggen met omwonenden en als belanghebbende vereniging zouden we daarbij willen aansluiten. De herontwikkeling van de locatie kan in potentie leiden tot een verbetering van de huidige situatie. Wij denken daar graag in mee.

Even ter introductie; het Historisch Genootschap Oud-Pijnacker (<http://www.hgop-pijnacker.nl/>) is een actieve vereniging met 280 leden die bijvoorbeeld jaarlijks acht lezingen organiseert en drie tentoonstellingen samenstelt, maar ook in Pijnacker opkomt voor historisch belangwekkende gebouwen en aangezichten.

Het plan zoals nu is gepresenteerd kent een aantal positieve punten, zoals de gehanteerde nokhoogte en het parkeren achter de woningen. Echter er zijn ook punten die verbetering behoeven en die wij hierna aangeven. Wij beperken ons daarbij tot het blokje van vier woningen aan de Kerkweg.

- De metalen dakbedekking is absoluut niet passend bij de historische Kerkweg waar uitsluitend pannendaken de uitstraling bepalen.
- Het blokje van vier woningen is niet goed passend in de straat die vooral vrijstaande woningen of twee-onder-een-kappers telt. Mocht het realiseren van een twee-onder-een-kapper niet mogelijk zijn, dan adviseren wij om de huizen twee bij twee
  - o te laten verspringen.
  - o met een andere kleur steen uit te voeren.
- Het blokje heeft een volledig andere uitstraling dan de overige huizen in deze historische straat. Een klassieke architectuur verdient aanbeveling.

Uit het plan blijkt dat er 8 garageboxen gerealiseerd gaan worden en dat daarvoor een historische sloot, nog aangegeven op de kaart uit 1712 van Cruquius, over de gehele lengte minimaal voor de helft gedempt zal worden. Wij wijzen dit af. Juist dit soort historische elementen, waarvan er steeds minder zijn, dienen behouden te blijven.

Bijgevoegd ter kennisname een uitsnede van de kaart van Cruquius met daarin aangegeven de locatie Hoeke en de betreffende historische sloot.



Historisch Genootschap Oud-Pijnacker

Graag worden wij uitgenodigd voor een gesprek waarin we op een positieve constructieve wijze willen meedenken met de mogelijkheden om de locatie, in een verantwoorde historisch context, te herontwikkelen.

Met vriendelijk groet,

Paul van Winden  
Voorzitter HGOP

c.c  
Gemeente Pijnacker-Nootdorp  
De heer H. Hulswit  
Oranjeplein 1  
2641 EZ Pijnacker  
[info@pijnacker-nootdorp.nl](mailto:info@pijnacker-nootdorp.nl)

**Reactie van De Maese:**

*De in de brief aangehaalde punten zijn naar aanleiding van de uit de enquêteantwoorden naar voren komende bezwaren grotendeels bovenstaand besproken. Wij hebben hierover op 19 augustus jl. met het bestuur van het Historisch Genootschap Oud-Pijnacker van gedachten gewisseld. Het bestuur heeft aangegeven dat zij content zijn met onze toezegging over handhaving van de sloot en een aanpassing van architectuur; de zinken kap naar pannen en wat meer parcelering in de gevel.*

## Samenvatting

De volgende tekst is een zeer verkorte versie van de belangrijkste uitkomsten van de enquête en gesprekken. Deze samenvatting is geen compleet verhaal waarin alle aspecten en meningen met alle nuances worden belicht. Hiervoor verwijzen we naar de meer uitgebreide uitkomsten.

De voorgestelde ontwikkeling van De Maese Woningen voor de realisatie van 8 eengezinswoningen op het terrein van de huidige garage Hoeke wordt door veel respondenten als positief ervaren. Het draagvlak van de ontwikkeling kan verder worden vergroot door de architectuur wat meer te laten aansluiten op de historische bebouwing van de Kerkweg. Veel respondenten vinden de architectuur te modern / de materialen niet passen op deze plek. De Maese is bereid om hierin tegemoet te komen door de zinken daken te wijzigen in meer traditionele pannendaken. Daarnaast wordt nog kritisch gekeken naar de kleurstelling en detaillering van de voorgevel en kopgevel van het woningblokje aan de Kerkweg.

De voorgenomen realisatie van 7 garageboxen roept tamelijk gemengde gevoelens op. Naast een aantal geïnteresseerden in een garagebox, zijn er bezwaren binnengekomen van direct omwonenden en het Historisch Genootschap Oud Pijnacker. Dit heeft ons doen besluiten om de plannen te wijzigen en de historische sloot te handhaven en het plan voor de 7 garageboxen te laten vallen. Door een herindeling van het achterterrein is het mogelijk gebleken om ook iets meer parkeerplekken te realiseren voor de toekomstige bewoners, te weten 17 stuks.

De voorgenomen duurzaamheid wordt toegejuicht, wel worden er door respondenten kritische vragen gesteld over het geluidsniveau van de te realiseren warmtepompen. Dit onderdeel zal door ons worden meegenomen in het vervolg en hier zal de nodige aandacht aan worden gegeven.

De voorgenomen oplossing voor het parkeren wordt door de meeste respondenten als afdoende beoordeeld, wel worden er kritische vragen gesteld over de verkeersveiligheid bij de 4 parkeerplekken aan de Kerkweg. Hier hebben we gemeend om 1 parkeerplek te laten vervallen zodat meer ruimte kan worden gehouden tot de hoek en tevens ruimte is om 1 boom te planten.

Ook zijn er zorgen over de veiligheid van het parkeerterrein en overlast van de auto's bij de inrit. Voorgesteld wordt om de inrit te verplaatsen, en niet meer op de bestaande plek van de inrit te houden. De Maese heeft dit onderzocht en geconcludeerd dat dit voor het plan niet wenselijk is.

De bewoners van A. Pijnackerstraat 2 en 4 maken zich zorgen om de bezonning van hun tuin en woning. De Maese heeft toegezegd een bezonningsstudie te maken wat de implicaties zijn van de bestaande situatie versus de nieuwe situatie.

Ten aanzien van de bouwrouting wordt een suggestie gedaan voor een tijdelijke in- en uitrit in het verlengde van de A. Pijnackerstraat. Dit wordt meegenomen in de verder uitwerking.

Afgesproken wordt dat woningen in de directe omgeving, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, door een onafhankelijk bureau worden opgenomen en dat deze ook de eventuele schadeafhandeling doet.

Bijlage: bezonning nieuwe situatie

## Bijlage bezonning nieuwe situatie



09:00



11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



**BEZONNINGSSTUDIE**

# MAART

**KERKWEG 42 TE PIJNACKER  
VAN OUWERKERK ARCHITECTEN**



09:00



11:00



13:00



15:00



17:00



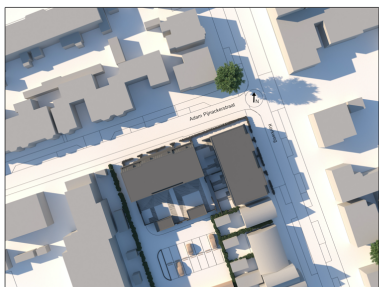
19:00



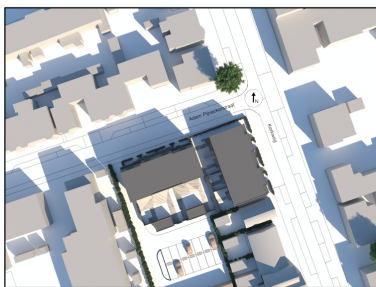
**BEZONNINGSSTUDIE**

# JUNI

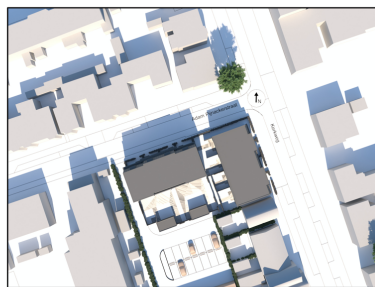
**KERKWEG 42 TE PIJNACKER  
VAN OUWERKERK ARCHITECTEN**



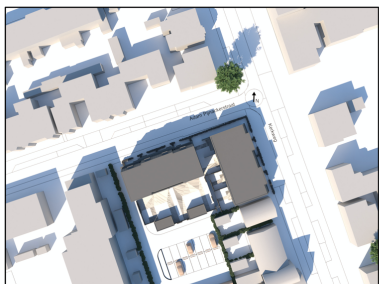
09:00



11:00



13:00



15:00



17:00



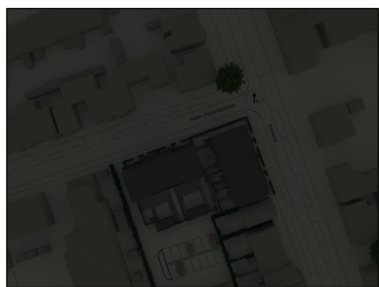
19:00



**BEZONNINGSSTUDIE**

**SEPTEMBER**

**KERKWEG 42 TE PIJNACKER  
VAN OUWERKERK ARCHITECTEN**



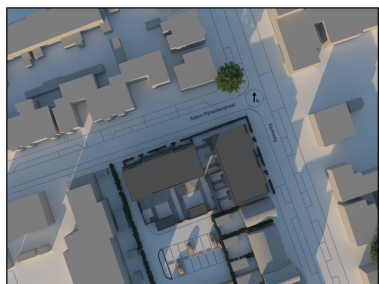
09:00



11:00



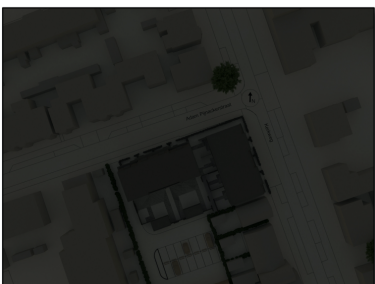
13:00



15:00



17:00



19:00



**BEZONNINGSSTUDIE**

**DECEMBER**

**KERKWEG 42 TE PIJNACKER  
VAN OUWERKERK ARCHITECTEN**