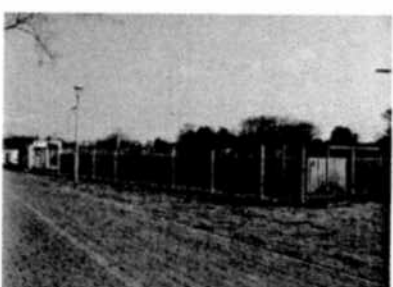


Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Datum:

31 mei 2011

Projectgegevens:

INS02-PIJ00011-01C

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Vooroverleg en Inspraak	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Vooroverlegreacties	3
2.3	Inspraakreacties	8
3	Ambtshalve wijzigingen	19

1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'P&R-terrein Pijnacker' is een herziening (van een deel) van het bestemmingsplan "Pijnacker centrum" en behelst de (her)ontwikkeling van het huidige P&R-terrein, inclusief het stationsgebouw en directe omgeving. Op deze locatie is woningbouw gepland. Het plangebied ligt langs het spoor, zuidelijk van de Randstadrail-halte. De noordgrens wordt bepaald door het verlengde van de Stationsstraat. De oostgrens ligt parallel aan de spoorlijn, de zuidgrens ligt aan de Willem de Zwijgerlaan. De westgrens tenslotte wordt bepaald door de westoever van het water aan het Stationsplein.

Burgemeester en wethouders hebben in de vergadering van 17 augustus 2010 ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein, hierna het Voorontwerp. In de maanden erna heeft er in de raad een brede discussie plaats gevonden over het stationsgebouw.

Op 16 december 2010 heeft de raad besloten dat onderzocht moet worden of verplaatsing van het stationsgebouw richting de RandstadRail halte haalbaar is. Gelijktijdig met dit besluit is besloten om het voorontwerp vrij te geven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg.

Vervolgens heeft het voorontwerp ten behoeve van inspraak vanaf 30 december 2010 t/m 10 februari 2011, gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het voorontwerp via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. Op 28 december 2010 is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gedurende de termijn van ter inzage legging konden de inwoners van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en belanghebbenden in deze gemeente, een schriftelijke, digitale of mondelinge inspraakreactie indienen.

Ondersteunend aan deze ter inzage legging heeft de gemeente op maandag 10 januari 2011 een inloopavond over dit voorontwerpbestemmingsplan verzorgd. Deze inloopavond is aangekondigd in de Telstar en de gemeentelijke website en is bezocht door ca. 20 geïnteresseerden. De avond had een informeel karakter waarin de aanwezigen de mogelijkheid hebben gekregen om kennis te maken met c.q. gerichte vragen te stellen over het voorontwerp.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 5 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 10 overleg reacties van betrokken andere overheden/instanties. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraakreacties is verwoord in de voorliggende Nota inspraak- en overleg voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker, hierna de Nota.

Vervolgprocedure (Wro)

De Nota zal als afzonderlijke bijlage worden opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan P&R-terrein, hierna het Ontwerp. Tegen de Nota kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Het – voorlopig - gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties, alsmede mogelijke ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Dit ontwerp bestemmingsplan wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Vervolgens zal ze de raad voorstellen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en vrij te geven voor inspraak.

Tegen het Ontwerp kunnen zienswijzen worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen het vaststellingsbesluit staat, kort gezegd, voor hen die zienswijzen hebben ingediend, tenslotte beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

In de termijn dat het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein ter inzage heeft gelegen zijn 5 inspraakreacties ingediend en hebben 10 vooroverleginstanties een reactie gegeven.

De vooroverleg- en de inspraakreacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties worden in deze Nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2 Vooroverleg en inspraak

2.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'P&R-terrein Pijnacker' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden en heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 15 reacties ingediend

2.2 Vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein op 28 december 2010 gezonden aan de volgende instellingen/ instanties:

1. adviseringev@vrh.nl
2. adviseringev@vrh.nl martin.poth@brandweer.vrh.nl
3. bestemmingsplannen@denhaag.nl
4. communicatie@gasunie.nl
5. dvddwrom@mindef.nl
6. femke.vandenbrink@vestia.nl
7. h.s.weijer@minInv.nl
8. Inez.rijnhart@brandweer.vrh.nl
9. info@cultureelerfgoed.nl
10. info@hhdelfland.nl
11. info@nmpijnacker.nl
12. info@ovpn.nl
13. jack.paulissen@ns.nl
14. jan.luijten@stedin.net
15. judith.houben@kvk.nl
16. kennisgevinggro@zoetermeer.nl
17. kennisgevinggroplan@haaglanden.nl
18. kennisgevinggroplan@pzh.nl
19. l.eijdens@pipeline-control.com
20. marcha.mommersteeg@prorail.nl jeannette.vbarreveld@prorail.nl
21. Marjan.Wesselingh@brandweer.vrh.nl
22. Mike.van.velzen@brandweer.vrh.nl
23. nkouwenhoven@middendelfland.nl
24. rorwszh@rws.nl
25. servicecentrum@tennet.org
26. tracebeheer@pipeline-control.com
27. w.mellegers@htm.net
28. Postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl
29. Milieuplatform, Joke van Hagen (interne post)
30. Historisch Genootschap Oud-Pijnacker
31. Inspectie Verkeer en Waterstaat
32. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

In het kader van het vooroverleg zijn inspraakreacties ontvangen van de volgende instellingen/instanties:

- A. Gemeente Midden-Delfland
- B. Stedin B.V.
- C. Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp
- D. TenneT TSO B.V.
- E. Provincie Zuid-Holland
- F. Veiligheidsregio Haaglanden
- G. VROM-inspectie
- H. Hoogheemraadschap van Delfland
- I. Kamer van Koophandel
- J. VAC Pijnacker-Nootdorp

De navolgende instellingen/instanties hebben aangegeven in het plan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen:

- Gemeente Midden-Delfland
- TenneT TSO B.V.
- VROM-inspectie
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Kamer van Koophandel
- VAC Pijnacker-Nootdorp

De ontvangen inhoudelijke opmerkingen zijn hierna vermeld met daarbij de gemeentelijke reactie. Van de overige, niet vermelde instellingen/instanties is geen bericht ontvangen.

B Stedin B.V. Energieweg 20 2627 AZ Delft

Reactie

Stedin kan met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan mededelen, voor zover dat plan betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening, geen bezwaar te hebben. Als aandachtspunt geven zij aan dat er voor de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation ten behoeve van elektriciteit en/of gas. Bovendien geven zij aan met welke voorwaarden rekening moet worden gehouden indien voor het elektriciteit- en/of het gasdistributienet de bouw van bouwkundige voorzieningen of de aanleg van kabels en/of leidingen noodzakelijk is.

Beantwoording

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden gezien of er nutsvoorzieningen gerealiseerd moeten worden in het plangebied, en zo ja, welke dit dan moeten zijn en waar deze moeten worden gesitueerd.

Binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn nutsvoorzieningen algemeen toegestaan en het bestemmingsplan biedt derhalve voldoende ruimte voor dergelijke voorzieningen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

C Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp Via interne Post
Mevrouw J. van Hagen

Het milieuplatform heeft vier opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie

In de tekening op pagina 6 zijn meerdere teksten onleesbaar. Verzocht wordt een codering op te nemen die in de legenda wordt toegelicht.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan zal deze tekening worden voorzien van een codering die in de legenda wordt toegelicht.

Reactie

Het gebied wordt ontsloten via de Stationsstraat en de Willem de Zwijgerlaan, terwijl beide straten hier niet zonder meer geschikt voor zijn. Dit zou leiden tot flinke overlast in beide straten. Hieraan wordt volgens de inspreker geen aandacht besteed, terwijl dit wel zou moeten.

Beantwoording

In het plangebied worden 54 woningen gerealiseerd. Op basis van kengetallen mag er vanuit worden gegaan dat elke woning zorgt voor 6 tot 8 (auto)verkeersbewegingen per dag. Dit leidt tot maximaal circa 450 verkeersbewegingen per dag. Deze verkeersbewegingen zullen zich verdelen over beide wegen, waardoor de verkeerstoename per weg naar verwachting niet meer zal bedragen dan 250 per dag. De bestaande wegen kunnen deze toename eenvoudig opvangen. De overlast in beide straten zal dan ook beperkt blijven. Bovendien mag er voor seniorenwoningen logischerwijs uit worden gegaan van minder verkeersbewegingen per dag. De gemeente realiseert zich dat de geplande ontwikkeling leidt tot veranderingen in de omgeving van het P&R terrein. Bij de uitwerking van de plannen wordt derhalve goed gekeken naar de inpassing in de omgeving. Hierbij hebben ook de vervoerstromen en het parkeerverhaal de aandacht van de gemeente.

Reactie

De inspreker geeft aan dat er een geluidbelasting wordt verwacht op de gevels van de woningen die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Naar mening van de inspreker wordt er onvoldoende aandacht besteed aan de mogelijkheden ter verbetering. Zo worden de argumenten om af te zien van een geluidsscherm vrij zwak geacht en worden er evenmin regels gesteld ter verbetering van de geluidsisolatie in de woningen.

Beantwoording

Zoals ook in de bestemmingsplantoelichting is vermeld zal ter plaatse van de nieuwe woningen inderdaad de voorkeursgrenswaarde overschreden worden. De geluidbelasting zal echter niet dusdanig hoog zijn dat er geen goed leefklimaat gegarandeerd kan worden (de waarden blijven immers onder de grens waarvoor een hogere waarde verleend kan worden). Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren kunnen plaatsvinden aan de bron of in het overdrachtsgebied. Deze opties zijn zowel vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet wenselijk. De toepassing van geluidschermen op een dusdanig kleine afstand van de geprojecteerde woningen leidt niet tot een stedenbouwkundig wenselijke situatie. Daarnaast zal in het kader van de 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' (voorheen: bouwvergunning) aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de binnenwaarden. Dit betekent dat het geluidniveau in de woning niet hoger mag zijn dan wettelijk is bepaald. Maatregelen aan de gevel zijn hiervoor nodig. De exacte maatregelen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan en worden getoetst in het kader van de vergunningaanvraag. In het bestemmingsplan is in voldoende mate aangetoond dat er maatregelen mogelijk zijn om te voldoen aan de wettelijke vereisten in de woning (de geluidbelasting is namelijk dusdanig dat volstaan kan worden met het verlenen van hogere waarden). Ter volledigheid dient hier te worden vermeld dat er inmiddels een 'nieuw' akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek dateert van 6 september 2010. Uit dit 'nieuwe' onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen minder is dan uit het eerdere onderzoek blijkt, maar nog steeds de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Reactie

De verbeelding zou niet overeenkomen met de kaart op pagina 6 van de bestemmingsplantoelichting. De inspreker verzoekt aan de achterzijde van de woningen een bestemming Tuin op te nemen in plaats van de bestemming Wonen. Bovendien stelt de inspreker voor om een groenstrook van ten minste 1 meter breedte langs de spoorbaan te handhaven als buffer tot het spoor en als schuilplaats/verbinding voor kleine dieren.

Beantwoording

Op de verbeelding zal aan de achterzijde van het appartementengebouw een deel worden voorzien van de bestemming Tuin (daar waar geen achtertuin maar openbaar groen aanwezig is).. Voor de aaneengebouwde woningen ten zuiden van dit appartementengebouw geldt dit niet.

Hiervoor wordt aangesloten bij de systematiek die algeheel wordt gebruikt voor bestemmingsplannen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor deze gronden geldt de bijgebouwenregeling zoals is verwoord onder de bestemming Wonen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

De strook van één meter langs de spoorbaan is bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied. Hierbinnen zijn groenvoorzieningen mogelijk. Het aanpassen van de verbeelding is derhalve niet nodig en beperkt de flexibiliteit van het plan.

Conclusie

De tekening op pagina 6 van de bestemmingsplantoelichting zal worden voorzien van een codering die in de legenda wordt toegelicht en de resultaten van het 'nieuwe' akoestisch onderzoek worden in de bestemmingsplantoelichting vermeld. Daarnaast wordt op de verbeelding de bestemming Tuin uitgebreid rond het appartementengebouw. Voor het overige geeft de overlegreactie geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

E Provincie Zuid-Holland Postbus 90602 2509 LP Den Haag
Afdeling Ruimte en Wonen
Mw. J.W. Plugge

Reactie

De provincie geeft aan dat het provinciale beleidskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker is conform dit beleid. Opgemerkt wordt nog dat de resultaten van het archeologisch onderzoek zouden kunnen leiden tot planaanpassing, omdat het beleid van de provincie uitgaat van 'behoud in situ'.

Beantwoording

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek worden in de bestemmingsplantoelichting vermeld. Daarnaast zal de rapportage als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

F Veiligheidsregio Haaglanden Postbus 52155 2505 CD Den Haag
Afdeling Risico's en Publieke
Veiligheid

Reactie

De veiligheidregio Haaglanden heeft besloten geen specifieke adviezen in het kader van externe veiligheid uit te brengen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Wel wordt ten behoeve van de hulpverlening geadviseerd om het bouwplan van het appartementengebouw geschikt te maken voor brandcardvervoer.

Beantwoording

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt aandacht besteed aan de brandveiligheid van de bebouwing. De opmerking van de Veiligheidsregio wordt hierbij betrokken. In het kader van de hulpverlening is het bouwplan van het appartementengebouw geschikt gemaakt voor brandcardvervoer.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

2.3 Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker heeft vanaf 30 december 2010 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze termijn zijn 5 inspraakreacties ingediend.

1. T.E.P.A. Lam, namens Scholtes en Valstar Vervoer B.V. en de heer A. Scholtes
2. H. Prins, namens 10 bewoners van tegenover liggende woningen
3. R.K. Onel, namens Heemschut Bescherming cultuurmonumenten
4. S. Oudshoorn, namens Comité tot Behoud van het Station en andere waardevolle objecten
5. van den Berg, namens 83 bewoners van Keurmeesterstraat en Veilingstraat

2.3.1 Hekkelman Advocaten en notarissen, als gemachtigde van Scholtes en Valstar Vervoer B.V. en van de heer A. Scholtes. Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen

De inspreker geeft aan het voorontwerpbestemmingsplan als geheel te bestrijden. Ter illustratie richt de inspreker zich op enkele concrete punten. Deze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

Reactie

De inspreker geeft aan door het appartementengebouw van 6 bouwlagen een significant deel van zijn privacy kwijt te raken. Het appartementengebouw zou namelijk recht tegenover de woning van de inspreker worden gerealiseerd, waardoor toekomstige bewoners van de te bouwen appartementen zeer veel in de bovenwoning van de inspreker waar kunnen nemen.

Bovendien gaat door de bouw van het appartementengebouw het vrije uitzicht verloren en zal er als gevolg van het appartementengebouw minder lichtinval zijn in de woning. Er ontbreken bezonningsstudies waaruit het tegendeel blijkt.

Dat er in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met bovenstaande omstandigheden blijkt volgens de inspreker bovendien uit het feit dat ook in de bestemmingsplantoelichting met geen woord wordt gerept over de aanwezigheid van de bebouwing op het perceel van de inspreker. Omdat hij als gevolg van verlies van privacy, vrij uitzicht en lichtinval in zijn woongenot wordt aangetast en hier in de toelichting niet op wordt ingegaan stelt de inspreker dat dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beantwoording

De ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen op het voorheen grotendeels onbebouwde P&R terrein in Pijnacker. Deze woningen dragen bij aan de verwezenlijking van de gemeentelijke woningbouwopgave die er ligt. De bouw op het P&R terrein sluit aan bij de wens om meer van de woningbouwopgave te realiseren binnen het 'stedelijk gebied'. Derhalve is er sprake van een maatschappelijk belang om te komen tot de woningbouwontwikkeling op deze locatie. De indiener vraagt de gemeente dit maatschappelijk belang af te zetten tegen het persoonlijke belang.

De gemeente is van mening dat het maatschappelijk belang, in dit geval de bouw van woningen op het P&R terrein in Pijnacker, boven het individuele belang gesteld moet worden. Dit betekent overigens niet dat er geen rekening is gehouden met de omgeving en de individuele belangen die spelen. Zo is bijvoorbeeld de lagere bebouwing tegenover laagbouw gesitueerd.

De indiener geeft onder andere aan dat er ten gevolge van de ontwikkeling sprake is van een verminderde zonlichttoetreding en een vermindering van de privacy. Het appartementengebouw is echter gesitueerd aan de zijkant, tevens oostkant, van de woning, waardoor een vermindering van de privacy nauwelijks aan de orde is. De meeste 'inkijk' vindt namelijk plaats aan de voorkant van de woning.

Bovendien zorgt deze ligging ervoor dat er nauwelijks sprake zal zijn van een vermindering van de lichtinval. Het appartementengebouw wordt namelijk gesitueerd ten (zuid)oosten van de bebouwing van de indiener. De meeste verstoring vindt plaats indien een gebouw ten zuid(westen) is gesitueerd.

Er is daarnaast een gericht onderzoek gedaan naar de bezonning van het dakterras van Stationsstraat 102 (zie bijlage). De zonsituatie is in beeld gebracht op 21 januari, 21 april, 21 juni en 21 september om 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Deze bezonningsstudie laat zien dat zelden wijzigingen zijn in de bezonningssituatie.

De gemeente erkent het feit dat er in de bestemmingsplantoelichting niet wordt gesproken over het perceel van de indiener, maar dit neemt niet weg dat er wel een integrale afweging heeft plaatsgevonden. De totale stedenbouwkundige structuur is beschouwd, waarna de voorkeursvariant, zoals vastgesteld op 29 oktober 2009, verder is uitgewerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft het SAOZ planschaderisicoanalyse opgesteld met betrekking tot de stationslocatie aan het Stationsplein te Pijnacker-Nootdorp.

Ter volledigheid zal in de bestemmingsplantoelichting melding worden gemaakt van de bebouwing op het perceel van de indiener.

Reactie

Blijkens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is de onderneming van de inspreker ingedeeld in milieucategorie 2. Dit betekent dat er minimaal 30 meter afstand aangehouden dient te worden tussen toekomstige woonbebouwing en de perceelgrens van de inrichting. Deze afstand wordt volgens de inspreker niet gehaald, omdat deze slechts 19,5 meter zou bedragen. Dit komt onder meer omdat het bouwvlak ter plaatse van het appartementengebouw geen diepte heeft van 10 meter, zoals is genoemd in paragraaf 3.2 van de bestemmingsplantoelichting, maar van 19,5 meter. Voorts stelt de inspreker dat er ook in paragraaf 5.5 met geen woord wordt gerept over het bedrijf van de inspreker. Het lijkt er, volgens de inspreker, dus op dat aan de belangen van de inspreker voorbij is gegaan. Indien het appartementengebouw inderdaad wordt gerealiseerd op een afstand van 19,5 meter dan bestaat bovendien het gevaar dat toekomstige bewoners zullen klagen over geluidsoverlast.

Beantwoording

Tijdens een bezoek aan het perceel van de indiener op 15 maart 1999 is gemeld dat de bebouwing op het perceel niet meer bedrijfsmatig wordt gebruikt, maar particulier. Naar aanleiding van dit bezoek is dit in de gemeentelijke administratie verwerkt. Dit betekent dat het pand niet meer bekend staat als 'bedrijf', waardoor er ook geen milieuvergunning op het perceel van toepassing is. Het perceel is in het daarvoor geldende bestemmingsplan weliswaar bestemd als garage, maar dit neemt niet weg dat zonder milieuvergunning het niet mogelijk is bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. Hiervoor moet een melding Activiteitenbesluit worden ingediend. Dit geldt voor alle milieuzoneringscategorie 2 activiteiten. Elk 'nieuw' bedrijf dat op deze locatie wordt opgestart moet derhalve aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voldoen.

Ter hoogte van het pand Stationsstraat 102 zijn er reeds enkele woningen gesitueerd op kortere afstand dan de geplande nieuwbouw en moet de geluidsnorm op deze woningen al worden gerealiseerd.

Indien voldaan kan worden aan de normen ter plaatse van bestaande woningen is er geen reden om te veronderstellen dat bij nieuwe woningen niet kan worden voldaan aan de normen, waardoor aanvullende maatregelen getroffen zouden moeten worden.

Reactie

In paragraaf 3.1.2 wordt gesteld dat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De inspreker trekt dit in twijfel omdat er zijn inziens in de praktijk 42 parkeerplaatsen verdwijnen, terwijl de parkeerdruk ten gevolge van de ontwikkeling juist toeneemt. Bovendien zullen 23 parkeerplaatsen, die bestemd zijn voor senioren, niet aangemerkt kunnen worden als vervangende parkeerplaatsen voor reizigers met de metro. De inspreker is van mening dat het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen de parkeerdruk in de buurt vergroot.

Dit zal leiden tot een vermindering van het woongenot en het kan bovendien klanten kosten, waardoor de inspreker stelt dat het plan niet goed is onderbouwd en dus in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Bij het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan op het P+R - terrein is er rekening gehouden met parkeren door alleen bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen.

Een eis bij de ontwikkeling van nieuwbouw op het P+R - terrein is dat er vervangende parkeerruimte komt voor P+R - reizigers.

Uitgaande van de huidige situatie en het aantal P+R-parkeerders dat afkomstig is uit Centrum, Noord en Koningshof wordt er tijdelijk voor 25 auto's vervangende ruimte gezocht.

Momenteel wordt onderzocht waar dit op korte termijn mogelijk is. Dit zal buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan zijn.

In de toekomst zullen, gelijk met de ontwikkeling van Ackerswoude in Pijnacker – Centrum, 70 parkeerplaatsen speciaal voor P+R worden gerealiseerd. Deze plekken zullen gerealiseerd worden aan de oostzijde van het spoor.

Reactie

De inspreker geeft aan dat uit de bestemmingsplantoelichting niet blijkt dat er rekening is gehouden met planschade en verzoekt de opgestelde planschaderisicoanalyse op te sturen. Bovendien trekt hij de financiële haalbaarheid in het algemeen in twijfel.

Beantwoording

Het SAOZ heeft planschaderisicoanalyse opgesteld met betrekking tot de stationslocatie aan het Stationsplein te Pijnacker-Nootdorp. Hierin is ook aandacht besteed aan de Stationsstraat 102. De planschaderisicoanalyse is een risicoanalyse die niet openbaar beschikbaar is en waaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Deze analyse is als basis gebruikt voor de financiële afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Door de ondertekende anterieure overeenkomst met de gemeente loopt de gemeente geen risico op negatieve financiële gevolgen.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid in het algemeen. Dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is blijkt uit de gesloten overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Conclusie

In de bestemmingsplantoelichting wordt aandacht besteed aan het perceel van de inspreker. Bovendien wordt melding gemaakt van de aanwezige bebouwing op het perceel. Voor het overige geeft de inspraakreactie geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

2.3.2 H. Prins, namens 10 bewoners van tegenover liggende woningen Keurmeesterstraat 3, 2641JW Pijnacker

Reactie

De insprekers geven aan dat onvoldoende onderkend is dat er sprake is van hoogteverschil tussen het P&R terrein en de daar tegenover gelegen woningen. Het bezwaar richt zich dan ook op de hoogte van de nieuwe woningen. De woningen bestaande uit twee bouwlagen en een kap lijken vanuit de bestaande woningen (één bouwlaag met een kap) 'flats'. Voorts hopen de insprekers niet verrast te worden door het gebruik van bouwmaterialen die een somber beeld oproepen.

Beantwoording

De gemeente en de ontwikkelaar hebben de situatie ter plekke beschouwd en zullen zich inspannen de negatieve gevolgen ten gevolge van het aanwezige hoogteverschil zoveel mogelijk beperken. Dit neemt niet weg dat bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een kap vanuit stedenbouwkundig oogpunt past op deze locatie en dus gehandhaafd blijft. Een bouwmassa van twee bouwlagen met een kap is toelaatbaar in een woonomgeving en sluit beter aan bij de wensen van de beoogde doelgroep. De ontwikkelende partij zal in overleg met de omwonenden het materiaalgebruik bepalen.

Het bestemmingsplan legt de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast waarbinnen een ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De architectonische uitwerking hiervan vindt niet plaats in het kader van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden de bouwtekeningen beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie toets de plannen aan het gemeentelijke beleid inzake welstand. Dit kan een welstandsnota zijn of een beeldkwaliteitplan of -paragraaf. Op de vergunning staat eventueel weer bezwaar en beroep open. De projectontwikkelaar heeft toegezegd om in overleg met bewoners de steensoort te bepalen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

2.3.3 R.K. Onel.**Heemschut Bescherming cultuurmonumenten****P.J. Blokstraat 4, 2313 ET Leiden**Reactie

De inspreker is van mening dat het stationsgebouw zodanig belangrijk is voor Pijnacker dat het behouden zou moeten blijven, en zelfs de status van gemeentelijke monumenten zou moeten krijgen. Verplaatsing van het stationsgebouw naar een locatie buiten het plangebied acht de inspreker vanuit cultuurhistorisch oogpunt verdedigbaar, maar vindt dit niet alleen een rol voor de burgerij, maar ook voor de gemeente.

De inspreker vindt dat het bestemmingsplan zodanig gewijzigd moet worden dat het stationsgebouw behouden blijft en verzoekt hierover met de projectontwikkelaar in overleg te treden.

Overigens stelt de inspreker ook nog dat nergens in de toelichting wordt gerefereerd aan de cultuurhistorische waarde van het stationsgebouw, terwijl het ingevolge de wet wel noodzakelijk blijkt om in een bestemmingsplantoelichting aandacht te besteden aan de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Beantwoording

Het is inderdaad juist dat de gemeente het stationsgebouw in het verleden nooit heeft aangewezen als gemeentelijk monument. Dit betekent dat het pand formeel geen beschermde status heeft, niet in het kader van het gemeentelijke beleid een ook niet in het kader van de Monumentenwet, ondanks dat de Commissie behandeling bezwaarschriften bij advies van 8 oktober 2010 heeft besloten dat de afweging met betrekking tot het niet toekennen van de Monumentenstatus van het stationsgebouw niet zorgvuldig zou hebben plaatsgevonden. Op basis van dit advies heeft het college van burgemeester en wethouders in zijn heroverweging het motiveringsgebrek gerepareerd.

Dit betekent overigens niet dat er geen rekening gehouden moet worden met eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden. In dat kader is binnen de gemeentelijke organisatie een discussie ontstaan over het behoud van het stationsgebouw. Zoals de indiener ook aangeeft in zijn reactie heeft de gemeente heeft de mogelijkheden om het stationsgebouw te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied onderzocht. In de raadsvergadering van 21 april 2011 is besloten dat verplaatsen van het (oude) stationsgebouw niet haalbaar is. Het gebouw zal daarom medio augustus 2011 worden gesloopt.

In de bestemmingsplantoelichting zal nadrukkelijker aandacht worden besteed aan het stationsgebouw in het plangebied.

Conclusie

In de bestemmingsplantoelichting zal nadrukkelijker aandacht worden besteed aan het stationsgebouw in het plangebied. Voor het overige geeft de inspraakreactie geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

2.3.4 S. Oudshoorn, namens het Comité tot Behoud van het Station en andere waardevolle objecten Nieuwkoopseweg 6, 2641 PB Pijnacker

Reactie

Het comité geeft aan dat het stationsgebouw hoe dan ook behouden moet blijven, mogelijk via verplaatsing, maar als dat technisch of financieel onhaalbaar blijkt, dan dient het gebouw behouden te blijven op de huidige locatie. De cultuurhistorische waarde van het pand; het stationsgebouw markeert namelijk de ontwikkeling van Pijnacker vanaf 1900 tot nu en is ter plaatse het enige tastbare overblijfsel dat naar die ontwikkeling verwijst. Het gebouw heeft dan ook de potentie uit te groeien tot een zeer waardevol object. Ter onderbouwing worden enkele argumenten aangehaald:

Er is alleen uitgegaan van de vier varianten van de projectontwikkelaar en er is nooit onderzocht hoe een variant ontwikkeld kon worden met behoud van het stationsgebouw.

Er is naar de gemeenteraad geen algehele opening van zaken geweest over de bouwkundige en cultuurhistorische waarde en staat van het pand. En ook niet over de precieze grondposities van gemeente en NS poort. Ook is het deskundigenrapport Dröge over de historische waarde en bouwkundige staat door het College al dan niet bewust buiten de discussie gelaten. Daardoor kon er in het besluit van sloop door de gemeenteraad geen sprake zijn van een gedegen afweging.

Beantwoording

Op 31 januari 2008 heeft de gemeenteraad besloten het P&R terrein aan te kopen. Hiermee kon voorkomen worden dat de eigenaar van het voormalige stationsgebouw uitvoering verlangde van de aangevraagde sloopvergunning. Door de koop kon derhalve tijd worden gewonnen voor een definitief besluit over wel of geen sloop van het stationsgebouw. In samenwerking met Van Mierlo Projectontwikkeling, Schippers Architecten en in overleg met de gemeente is door projectontwikkelaar Marinol bv vier varianten ontwikkeld, waarbij 1 variant uit diende te gaan van het behoud van het stationsgebouw. In variant 1 blijft het voormalige stationsgebouw behouden en in de overige varianten zou het stationsgebouw verdwijnen. De gemeenteraad heeft destijds kennis genomen van deze vier varianten en op 29 oktober 2009 besloten variant vier als uitgangspunt te nemen voor de verdere ontwikkeling. De suggestie dat er geen varianten onderzocht zijn die uit gingen van het behoud van het stationsgebouw is derhalve niet juist. Bovendien kan, door de voor geschiedenis, niet worden vol gehouden dat de raad niet op de hoogte zou zijn van diverse opties omtrent het stationsgebouw.

Daarnaast is er inderdaad door Dröge een bouwhistorische verkenning gedaan naar het stationsgebouw in Pijnacker. Deze verkenning dateert uit 2004, waardoor het rapport als bekend moet worden beschouwd ten tijde van de discussie die is gevoerd over het behoud dan wel de sloop van het station. De suggestie dat de raad onjuist is geïnformeerd komt niet overeen met de feitelijke gang van zaken.

Dat neemt overigens niet weg dat de huidige gemeenteraad een andere opvatting heeft en wel waarde hecht aan het stationsgebouw. Bovendien heeft de Commissie behandeling bezwaarschriften bij haar advies van 8 oktober 2010 geadviseerd dat de afweging met betrekking tot het niet toekennen van de Monumentenstatus van het stationsgebouw niet zorgvuldig zou hebben plaatsgevonden. In dat kader is binnen de gemeentelijke organisatie een discussie ontstaan over het behoud van het stationsgebouw.

De gemeente heeft de mogelijkheden om het stationsgebouw te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied onderzocht. In de raadsvergadering van 21 april 2011 is besloten dat verplaatsen van het (oude) stationsgebouw niet haalbaar is. Het gebouw zal daarom medio augustus 2011 worden gesloopt.

De gemeente heeft door dit onderzoek getracht de verschillende mogelijkheden zo goed mogelijk in beeld te brengen, zodat een gedegen afweging van de pro's en contra's plaats kon vinden.

Reactie

Ook over de overeenkomst met de projectontwikkelaar wordt krampachtig gedaan en een verzoek om het contract in te zien werd afgewezen. Het comité vraagt zich af of er beroep mogelijk is op de Wet openbaarheid van Bestuur.

Beantwoording

Er is door de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst valt niet onder de reikwijdte van de Wet openbaarheid van bestuur. De Wet openbaarheid van bestuur heeft betrekking op publiekrechtelijke stukken, zoals een exploitatieplan. De gemeente is alleen conform de Wet ruimtelijke ordening verplicht melding te maken van het sluiten van zo'n overeenkomst. Dit is in voorliggend geval gebeurd.

Reactie

Het comité stelt bovendien dat er voldoende draagvlak is vanuit de bevolking voor het behoud van het station en suggereert dat er door het contract met de projectontwikkelaar alleen nog een 'dure' oplossing ter behoud is, terwijl bijna de gehele nieuwe gemeenteraad van mening is dat het stationsgebouw het behouden waard is.

Beantwoording

De gemeente heeft de mogelijkheden om het stationsgebouw te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied onderzocht. In de raadsvergadering van 21 april 2011 is besloten dat verplaatsen van het (oude) stationsgebouw niet haalbaar is. Het gebouw zal daarom medio augustus 2011 worden gesloopt.

De gemeente heeft door dit onderzoek getracht de verschillende mogelijkheden zo goed mogelijk in beeld te brengen, zodat een gedegen afweging van de pro's en contra's plaats kon vinden.

Reactie

Het comité is van mening dat een zo prominente locatie feitelijk te simpel wordt ingevuld met rijwoningen en een appartementengebouw, waarvoor nog niet is aangetoond dat het enige architectonische waarde zal bevatten.

Beantwoording

Het bestemmingsplan legt de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast waarbinnen een ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De architectonische uitwerking hiervan vindt niet plaats in het kader van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden de bouwtekeningen beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie toets de plannen aan het gemeentelijke beleid inzake welstand. Dit kan een welstandsnota zijn of een beeldkwaliteitplan of -paragraaf. Op de vergunning staat eventueel weer bezwaar en beroep open.

Reactie

Mocht verplaatsing van het stationsgebouw onmogelijk zijn dan wil het comité onderzocht zien of 'de beoogde nieuwe locatie' benut kan worden voor de nieuwbouw van appartementen. Het station kan dan blijven staan waar het staat.

Beantwoording

In samenwerking met Van Mierlo Projectontwikkeling, Schippers Architecten en in overleg met de gemeente is door projectontwikkelaar Marinol bv vier varianten ontwikkeld, waarbij 1 variant uit diende te gaan van het behoud van het stationsgebouw. In variant 1 blijft het voormalige stationsgebouw behouden en in de overige varianten zou het stationsgebouw verdwijnen. De gemeenteraad heeft destijds kennis genomen van deze vier varianten en op 29 oktober 2009 besloten variant vier als uitgangspunt te nemen voor de verder ontwikkeling. Dit was één van de varianten waarbij het stationsgebouw zou verdwijnen. Het behoud van het stationsgebouw op de huidige locatie (en een onderzoek naar een nieuwe locatie voor de appartementen) valt daarmee buiten het besluit van de gemeenteraad en is dan ook niet aan de orde.

Reactie

Bovendien is het comité van mening dat het visiegebied ruimer getrokken zou moeten worden.

Beantwoording

De gemeente heeft de mogelijkheden om het stationsgebouw te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied onderzocht. In de raadsvergadering van 21 april 2011 is besloten dat verplaatsen van het (oude) stationsgebouw niet haalbaar is. Het gebouw zal daarom medio augustus 2011 worden gesloopt.

Bond Heemschut, het Comité tot Behoud van het stationsgebouw, maar ook eventuele initiatiefnemers worden geraadpleegd over het verwijderen van waardevolle elementen van het stationsgebouw ten behoeve van hergebruik in een replica. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding de plangrenzen te heroverwegen.

Conclusie

In de bestemmingsplantoelichting zal in hoofdstuk 1 nader in worden gegaan op de aanleiding van het plan en hoe is gekomen tot de voorkeursvariant en welke afweging plaats heeft gevonden met betrekking tot het stationsgebouw. Bovendien zal de conclusie uit het onderzoek naar de verplaatsing van het stationsgebouw worden genoemd in de bestemmingsplantoelichting. Voor het overige geeft de inspraakreactie geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

2.3.5 F. van den Berg, namens 83 bewoners van Keurmeesterstraat en Veilingstraat Keurmeesterstraat 8, 2641JV Pijnacker

Reactie

De bewoners geven aan zich zorgen te maken over het parkeerprobleem dat gaat ontstaan als het P&R-terrein op de schop gaat ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen. Gemiddeld staan er elke werkdag tussen de 30 en 60 auto's van mensen die gebruik maken van Randstad-rail. Gevreesd wordt voor overlast in de omliggende straten, waaronder de Keurmeesterstraat of de Veilingstraat. De gemiddelde parkeernorm van 1,74 is weliswaar conform de huidige standaard, maar zou volstrekt onvoldoende zijn als het parkeeraanbod van Randstad-rail reizigers erbij wordt opgeteld.

Tevens zou in het rapport geen rekening zijn gehouden met het eventuele behoud van het voormalige stationsgebouw en een functieverandering naar horeca of een andere openbare functie. Dit zal ook weer extra parkeerdruk opleveren, met name in de avonden als de meeste parkeerplaatsen bezet zijn.

Beantwoording

Bij het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan op het P+R - terrein is er rekening gehouden met parkeren door alleen bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen.

Een eis bij de ontwikkeling van nieuwbouw op het P+R - terrein is dat er vervangende parkeerruimte komt voor P+R - reizigers.

Uitgaande van de huidige situatie en het aantal P+R-parkeerders dat afkomstig is uit Centrum, Noord en Koningshof wordt er tijdelijk voor 25 auto's vervangende ruimte gezocht.

Momenteel wordt onderzocht waar dit op korte termijn mogelijk is. Dit zal buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan zijn.

In de toekomst zullen, gelijk met de ontwikkeling van Ackerswoude in Pijnacker – Centrum, 70 parkeerplaatsen speciaal voor P+R worden gerealiseerd. Deze plekken zullen gerealiseerd worden aan de oostzijde van het spoor.

De gemeente realiseert zich dat de geplande ontwikkeling leidt tot veranderingen in de omgeving van het P&R terrein. Bij de uitwerking van de plannen wordt derhalve goed gekeken naar de inpassing in de omgeving. Hierbij hebben ook de vervoerstromen en het parkeerverhaal de aandacht van de gemeente.

In de raadsvergadering van 21 april 2011 is besloten dat verplaatsen van het (oude) stationsgebouw niet haalbaar is. Het gebouw zal daarom medio augustus 2011 worden gesloopt. Bond Heemschut, het Comité tot Behoud van het stationsgebouw, maar ook eventuele initiatiefnemers worden geraadpleegd over het verwijderen van waardevolle elementen van het stationsgebouw ten behoeve van hergebruik in een replica.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker.

3 Ambtshalve wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan P&R-terrein Pijnacker heeft inmiddels de inspraak-procedure doorlopen en is voor vooroverleg naar de verschillende instanties verstuurd. Daarnaast heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp besloten, naar aanleiding van gewijzigde inzichten, het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Hier-na wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

- Er is in de tussentijd een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bestemmingsplantoelichting zal hierop worden aangepast en de aangepaste rapportage wordt als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Uit dit 'nieuwe' onderzoek, dat dateert uit september 2010, blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen minder is dan uit het eerdere onderzoek blijkt.
- Zoals uit paragraaf 5.3 van de bestemmingsplantoelichting blijkt is de wetgeving met betrekking tot luchtkwaliteit veranderd. Een onderzoek is volgens deze nieuwe wetgeving niet langer noodzakelijk voor woningbouwlocaties van minder dan 1500 woningen. Derhalve zal de tekstpassages die betrekking heeft op het in 2008 uitgevoerde onderzoek worden verwijderd. Deze passage schept allen verwarring.
- De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken (bodem, archeologie en flora en fauna) worden in de bestemmingsplantoelichting vermeld. Daarnaast zal de rapportage als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.
- Het is wenselijk dat de te bouwen erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de gebouwen niet hoger zijn 1 meter. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog worden gebouwd. De regels van het bestemmingsplan zullen hier op aangepast worden.
- Om het oprichten van de gewenste fietsboxen in de voortuin mogelijk te maken is overeengekomen dat de voortuin van de rijwoningen 60 cm dieper wordt. Op de verbeelding zal daarvoor de begrenzing van de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak 60 cm naar het westen worden verplaatst

Bijlage bezoninningsstudie Stationsstraat 102 Pijnacker

