

**Nota van beantwoording zienswijzen
en
staat van wijzigingen**

**Ontwerpbestemmingsplan
'2^e partiële herziening Keijzershof 2018'**



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Overzicht ontvangen zienswijzen en ontvankelijkheid	4
Hoofdstuk 2: Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke beantwoording	5
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen	16

Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan en informatieavond

De gemeenteraad heeft op 21 april 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan '2^e partiële herziening Keijzershof 2018' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen. Op donderdag 12 mei 2022 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Telstar/Eendracht en het Gemeenteblad van 11 mei 2022. Gelijktijdig is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de wettelijke overlegpartners. Gedurende een periode van zes weken – tot en met woensdag 22 juni 2022 – kon door een ieder een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad. Op woensdag 18 mei 2022 een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen (overlegreacties) ontvangen – waarvan één zienswijze inmiddels weer is ingetrokken.

Tijdens de hoorzitting van 5 juli 2022 hebben de indieners van binnen de termijn ontvangen zienswijzen de gelegenheid gekregen om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten. Hiervan is gebruik gemaakt door één betrokkene. Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met de nadere toelichting die tijdens de hoorzitting is gegeven.

Vervolgproces

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een concept-beantwoording in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen). Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook diegenen die geen belanghebbenden zijn maar wel tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, zijn op basis van recente jurisprudentie gerechtigd om beroep in te stellen.

Leeswijzer

In deze Nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat, beoordeeld op ontvankelijkheid en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In hoofdstuk 3 is de Staat van wijzigingen opgenomen, waarin (ook) de belangrijkste ambtshalve wijzigingen kort zijn weergegeven.

Hoofdstuk 1: Overzicht ontvangen zienswijzen en ontvankelijkheid

2.1 Overzicht ontvangen zienswijzen

nr.	Indiener	Ontvangstdatum	Zaaknr.
1	Stichting Rndom Wonen, Industrierweg 2, 2641RM Pijnacker	16 juni 2022	1349492
2	Vorm Ontwikkeling BV, Schiehaven 13, 3024EC Rotterdam	22 juni 2022 en 23 juni 2022 (intrekking)	1351175
3	Vereniging voor Natuur-en Milieubescherming Pijnacker, Mare 106, 2642KB Pijnacker	24 juni 2022	1352204
4	Milieuplatform, Postbus 1, 2640AA Pijnacker	1 juli 2022	1354044

2.2 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep vanaf donderdag 12 mei tot en met woensdag 22 juni 2022. Alleen de zienswijzen 1 en 2 zijn binnen deze termijn ontvangen, waarbij zienswijze 2 weer is ingetrokken. De zienswijzen 3 en 4 zijn buiten de termijn ontvangen en zijn aldus niet-ontvankelijk. Deze zienswijzen worden ambtshalve wel van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Hoofdstuk 2: Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke beantwoording

1	Zaaknummer	1349492
	Ontvangen op:	16 juni 2022
	Ontvangen van:	Stichting Rondon Wonen Industrieweg 2 2641RM Pijnacker
	Betreft:	Parkeren en Sociale woningbouw

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Onze intenties en de context Wij maken onze zienswijze op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aan u kenbaar, omdat wij de kans groot achten, dat de voorgenomen ontwikkeling van Centrumlijn Noord (CLN) zal stagneren, omdat het ambitieniveau dusdanig hoog (en dus kostbaar) is, dat dit leidt tot stichtingskosten die sociale huurwoningen op deze locatie onbetaalbaar maken. Wij willen graag investeren in nieuwe sociale huurwoningen binnen CLN, omdat de vraag naar dit soort woningen in Pijnacker-Nootdorp enorm is. Echter het ambitieniveau voor deze gebiedsontwikkeling matcht niet met het aandeel sociale huur en middenhuur (beide 40%). Op zich juichen wij een hoog ambitieniveau natuurlijk toe, want wat we nu bouwen bepaalt voor misschien wel honderd jaar het straatbeeld. Ook juichen wij een hoog percentage sociale huurwoningen toe, want daarvan zijn er veel te weinig in Pijnacker-Nootdorp. Echter, de combinatie van een groot aandeel sociale en middeldure huurwoningen en het hoge ambitieniveau, heeft tot gevolg dat de meerkosten die het hoge ambitieniveau met zich meebrengen voor een te groot deel moeten worden opgebracht door die sociale en middeldure huurwoningen. De belangrijkste (voor de sociale huurwoningen) kostenverhogende aspecten aan het plan zijn: - De <u>parkeerhub (gebouwd parkeervoorziening)</u>, waarin ook de huurders van een sociale huurwoning een parkeerplaats moeten gaan huren. Gebouwd parkeren bij sociale huurwoningen is niet meer betaalbaar. De hierbij gehanteerde parkeernorm ligt daarnaast ver boven het daadwerkelijke autobezit bij huurders van sociale huurwoningen. Dat betekent dat hier dure gebouwde parkeerplaatsen worden gerealiseerd die straks deels leeg zullen staan, waarvoor huurders een huur betalen die niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. En waarvoor een forse onrendabele investering moet worden gedaan. - De <u>vereiste spreiding van de sociale huurwoningen over het plan</u>. Op zich juichen wij de spreiding van sociale huurwoningen en andere marktsegmenten van harte toe. Echter, het voegt qua leefbaarheid weinig toe om een zo fijnmazige spreiding voor te schrijven, die tot gevolg kan hebben dat er ofwel sprake is van VvE's (samen met de middenhuur en/of koopwoningen), ofwel dat de sociale gebouwdelen apart ontwikkeld en ontsloten gaan worden, wat — bij kleine aantallen — per woning substantieel kostprijsverhogend is. - De overige kosten waarvoor ook de in het project te realiseren woningen (dus ook de sociale huurwoningen) kostendrager moeten zijn, zoals <u>het woonrijp maken en gemeenschappelijke voorzieningen</u>. Onze zorg is dat uiteindelijk het gevolg zal zijn dat de sociale huurwoningen een kostprijs (bouwkosten) krijgen die te hoog ligt voor exploitatie in de sociale huur. Dat zou ertoe gaan leiden dat de (vanwege de verstrekte subsidies) vereiste snelle start bouw niet haalbaar is. Wij hebben uw hulp nodig om de stichtingskosten voor de sociale huurwoningen in het plan aanvaardbaar te houden, door een kwaliteitsniveau te hanteren dat realistisch is voor sociale huur.
----	---

	Onze zorgen stammen van voor de Oekraïne-crisis, die tot verdere opdrijving van de energieprijzen en prijzen van bouwmaterialen heeft geleid. Dus komen deze nieuwe onzekerheden nog bovenop de eerdergenoemde 'kostenverhogende aspecten'. Dit alles maakt de uitdaging om Centrumlijn Noord rendabel te ontwikkelen tot een goede en mooie woonwijk extra groot.
b.	Parkeren Wij constateren dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen parkeernorm, stringenter is dan de door de gemeenteraad vastgestelde norm voor CLN in het raadsbesluit van 25 juni 2020 en dat een koppeling met de vigerende parkeernota ontbreekt. In de aanbiedingsnota bij de 'Nota parkeernormen 2021' van 11 januari 2022, schrijft het college van burgemeester en wethouders dat voor CLN de hardheidsclausule is toegepast en verwijst expliciet naar de besluitvorming hierover in 2020. Ook in de aanbiedingsnota bij de 'Wijziging programma Centrumlijn en gevolgen voor de grondexploitatie' van 9 november 2021 wordt het raadsbesluit van 25 juni 2020 als relevant beleidskader aangehaald. Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de gemeenteraad beoogt bij latere besluitvorming over CLN, de kaders op het vlak van parkeren die de gemeenteraad met zijn besluit van 25 juni 2020 heeft gesteld, intact te laten. In dat raadsbesluit van 25 juni 2020 wordt gesproken van een parkeercapaciteit van 305 plaatsen ten behoeve van 250 woningen. Ofwel een gemiddelde parkeernorm voor CLN van $305/250 = 1,22$. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden aangepaste normen voorgesteld. Uitgaande van 40% sociaal, 40% bereikbaar en 20% duur, zou dit tot een gemiddelde parkeernorm kunnen leiden van $0,4 \cdot 1,2 + 0,4 \cdot 1,6 + 0,2 \cdot 1,8 = 1,48$. Dit is een substantieel hogere norm dan die door de gemeenteraad beoogd werd met het raadsbesluit van 25 juni 2020. In de aanbiedingsnota bij de 'Wijziging programma Centrumlijn en gevolgen voor de grondexploitatie' van 9 november 2021 staat dat begin 2022 aanpassing van de gemeentelijke parkeernota voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden, en dat de mogelijke gevolgen hiervan voor de parkeeropgave in de planuitwerking betrokken wordt. In het oorspronkelijke bestemmingsplan ontbreekt hiervoor echter de flexibiliteit, omdat daar verwezen wordt naar de inmiddels vervallen Nota parkeernormen uit 2012. In de regels is geen bepaling opgenomen dat, indien de parkeernota 2012 wordt herzien, de dan vigerende parkeernota van toepassing is. Een bepaling die overigens in andere recente bestemmingsplannen van Pijnacker-Nootdorp wél is opgenomen. In de nu voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de flexibiliteit die noodzakelijk is om de gevolgen van de nieuwe parkeernota bij de planuitwerking te kunnen betrekken, niet geregeld. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders nader extern advies van Spark ingewonnen om de parkeeropgave optimaal in het plangebied te accommoderen en dit met u gedeeld (bijlage 8 bij de toelichting). Beide adviezen zijn door de gemeenteraad betrokken bij de beraadslaging en besluitvorming over het ontwerp voor de partiële herziening van het bestemmingsplan die nu ter inzage ligt. Echter, de adviezen die Spark geeft om het parkeren nog verder te optimaliseren, onder meer in samenhang met deelmobiliteitsoplossingen, zijn niet meer uitvoerbaar als het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd van kracht zou worden. Om recht te doen aan de besluitvorming van de gemeenteraad van 25 juni 2020 en de beraadslaging en intenties van de gemeenteraad bij de besluitvorming over de bestemmingsplanwijziging op 21 april 2022, stellen wij u voor: - Bijlage 1 bij de regels voor de bestemmingsplanwijziging (de tabel met parkeernormen) te laten vervallen; - In artikel 3.1.1.c van de planregels waarin de voorgestelde wijziging van artikel 3.1.1.e van de regels van het oorspronkelijke bestemmingsplan staat, niet meer te verwijzen naar 'Bijlage 1 parkeernorm' maar naar de vigerende door de gemeenteraad vastgestelde parkeernota (momenteel is dat de parkeernota 2021). - De verwijzingen naar de 'Parkeernota 2012' zoals die in de planregels van het oorspronkelijke bestemmingsplan Keijzershof 2018 staan in de artikelen 15.2.2e en 14.2.2g, middels de nu voorliggende 2^e partiële herziening te vervangen door de vigerende door de gemeenteraad

	vastgestelde parkeernota (momenteel is dat de parkeernota 2021). En door bijlage 4 bij de planregels van het oorspronkelijke bestemmingsplan Keijzershof 2018 te schrappen dan wel te vervangen door de parkeernota 2021.
c.	Woningprogramma De gemeenteraad heeft besluiten genomen over het woningprogramma op CLN en Centrumlijn Zuid (CLZ), maar dit programma ontbreekt in voorliggende partiële herziening, terwijl dat eenvoudig in het bestemmingsplan kan worden geregeld. De rechtszekerheid is ermee gediend, als de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen die uw gemeenteraad nastreeft met de ontwikkeling van CLN en CLZ daar waar dat mogelijk ook worden verankerd in het bestemmingsplan. Dit zou geen nieuwe werkwijze voor u zijn, immers ook in planregels van het recent door u vastgestelde bestemmingsplan 'Tuindershof 2019' is in artikel 10.2.2.b een minimumaantal sociale huurwoningen vastgelegd. Daarom stellen wij u voor (middels voorliggende 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Keijzershof 2018) artikel 15.2.2b van de planregels van het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2018 aan te vullen. Dit artikel luidt nu: <i>15.2.2b het aantal woningen bedraagt ten hoogste 920;</i> Wij stellen u voor hieraan de zinsnede '<i>met dien verstande dat het aantal sociale huurwoningen minimaal 368 bedraagt</i>' toe te voegen, waarmee u één-op-één uw raadsbesluit van 25 juni 2020 in het bestemmingsplan door vertaalt.

Beantwoording gemeente

a.	Algemeen – doel voorliggende bestemmingsplan Wij nemen kennis van de zorgen van betrokkene omtrent de hoogte van het ambitieniveau in relatie tot het beoogde aandeel sociale huurwoningen. Aan de orde is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' voor alleen het deelgebied 'Centrumlijn Noord'. In het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' is voor Centrumlijn Noord al sprake van een woongebied-bestemming. Deze partiële herziening bevat een beperkt aantal wijzigingen op die onderdelen, die noodzakelijk zijn om de ambities respectievelijk ruimtelijke randvoorwaarden uit het Ambitiedocument ook daadwerkelijk te kunnen realiseren en faciliteren. De partiële herziening bevat op dit punt geen extra verplichtingen. In deze partiële herziening wordt geen nieuwe juridisch bindende uitspraak gedaan over het aantal woningen, en/of het aandeel sociale huur- en middenhuurwoningen en/of de verplichte spreiding van deze woningen over het plangebied (zie ook hierna onder c). Verder is geen sprake van een voorwaardelijke verplichting tot het bouwen van een parkeergarage. Wel is sprake van een aangepaste parkeernorm (zie ook hierna onder b). Er zit in het bestemmingsplan geen juridisch bindende verplichting voor realisatie van het beoogd ambitieniveau en ook de wijze waarop de te ontwikkelen woningen een bijdrage moeten leveren aan het woonrijp maken respectievelijk de gemeenschappelijke voorzieningen is niet vastgelegd.
b.	Parkeren Wij delen de mening van betrokkene. In het ontwerpbestemmingsplan is nu als bijlage bij de regels alleen een aangepaste tabel met parkeernormen opgenomen. Door alleen deze tabel op te nemen als parkeernorm, zonder formele verwijzing in de Regels naar de begeleidende nota parkeernormen, ontstaat onduidelijkheid over de mogelijkheden als dubbelgebruik en maatwerk. Zonder deze mogelijkheden is de uitkomst van een parkeerberekening, de parkeerbehoefte, hoger dan onze bedoeling zoals omschreven in de adviezen van Mobycon en Spark en zoals in onze nota's Parkeernormen. Om tegemoet te komen aan de specifieke parkeervraag die dit deelgebied heeft en duidelijk te maken wat ermee bedoeld wordt, zullen wij onderstaande tabel opnemen in de plantoelichting.

Parkeernorm Centrumlijn Noord

Woningtype	Norm (maatwerk) (waarvan aandeel bezoekers 0,3)
Koop, huis, vrijstaand	1,9
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,9
Koop, huis, tussen/hoek	1,9
Koop, appartement, duur	1,8
Koop, appartement, bereikbaar	1,6
Huur, appartement, bereikbaar/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2

Als bijlage bij de regels wordt de meest recente 'Nota Parkeernormen 2021' opgenomen.

In de regels wordt de regeling vanuit het Parapluplan 2022 opgenomen en luidt:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.
- b. Het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de 'Nota Parkeernormen 2021' en wijzingen daarvan.
- d. De onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
- e. Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:
 1. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.
- f. Indien de onder c. genoemde 'Nota Parkeernormen 2021', na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.

c. Woningbouwprogramma

In het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' is in artikel 15 voor de in dit plangebied opgenomen woningbouwontwikkelingen (Centrumlijn Noord, Centrumlijn Zuid, Park Van Buijsen, Groene Vizier) een aantal van maximaal 920 woningen vastgelegd.

Het plangebied waarvoor wij de partiële herziening hebben opgesteld, is beperkt tot alleen het deelgebied Centrumlijn Noord. Het nu beoogde aantal nieuwe woningen (na verdichting) in dit deelgebied Centrumlijn Noord past binnen het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen in het bestemmingsplan Keijzershof van 920. Dit maximale aantal wordt dus niet aangepast in deze partiële herziening.

Het vastleggen van een minimum aantal sociale woningen van 368 woningen (= 40% van 920 woningen in alle projecten binnen plangebied Keijzershof) is gelet op de beperkte reikwijdte (alleen Centrumlijn Noord) van deze partiële herziening en de beoogde flexibiliteit (zie gemeentelijke reactie onder a) niet aan de orde.

	Wij merken in dit kader op dat het te realiseren woningbouwprogramma (sociale en bereikbare huurwoningen) vanzelfsprekend wel onderdeel is van reeds gesloten en nog te sluiten anterieure overeenkomsten, mede in relatie tot de door het Rijk en de provincie verstrekte subsidies.
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2	Zaaknummer	1351175
	Ontvangen op:	22 en 23 juni 2022
	Ontvangen van:	Vorm Ontwikkeling BV Schiehaven 13 3024EC Rotterdam
	Betreft:	Zienswijze is ingetrokken

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Aangezien de zienswijze is ingetrokken wordt deze niet van een beantwoording voorzien.
----	--

Beantwoording gemeente

a.	Niet van toepassing
----	---------------------

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3	Zaaknummer	1352204
	Ontvangen op:	24 juni 2022
	Ontvangen van:	Vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker Mare 106 2642KB Pijnacker
	Betreft:	Ecologische verbinding

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Het Ambitiedocument voor de ontwerpwedstrijd voor dit gebied bevat zeer grote groene ambities, waar betrokkene zeer blij mee is. Er worden groene lopers door het gebied voorgesteld die zodanig moeten worden ingericht dat ze aantrekkelijk zijn voor een veelheid aan plantaardig en dierlijk leven. Er wordt echter niet expliciet aangegeven dat die lopers ook moeten gaan functioneren als 'ecologische verbinding'. Dat begrip komt voor zover wij kunnen zien in het document niet voor en wordt ook niet genoemd in de toelichting bij de regels voor de bestemmingsplanwijziging. De groene dooradering van dit gebied zou echter 'de facto' een belangrijke schakel kunnen vormen in een verbinding tussen de Groenzoom in het oosten en de Zuidpolder in het westen, lopend via het wijkpark Tolhek, de groene dooradering van het plan Centrumlijn Noord, de blauwgroene dooradering van Keijzershof en de Plas van Van Buijsen (zie bijgevoegd kaartje). Deze verbinding kan
----	--

een goede aanvulling zijn op de ecologische verbindingroute die zuidelijker van het gebied loopt en wel in bestemmingsplannen is vastgelegd.

Om voor de groene dooradering van Centrumlijn Noord 'de facto' een functie als ecologische verbinding te realiseren is het wat ons betreft niet per se nodig om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Het kan volstaan om bij de inrichting van het gebied een aantal maatregelen te nemen die de migratie van soorten door de groene dooradering mogelijk maken. Daarbij gaat het onder andere om het vermijden van obstakels. Dat betekent dat de groene strook door het plangebied zo min mogelijk doorkruist wordt door wandel- of fietspaden, en dat die of ondertunneld worden (met goede geleidingen naar de tunnels toe), of zonder trottoirbanden (en bijbehorende straatkolken) of andere hoogteverschillen worden aangelegd, zodat deze goed over te steken zijn voor kleine zoogdieren en amfibieën. Daarnaast is aansluiting op de omgeving belangrijk. De groene dooradering van de wijk moet aansluiten op bestaande of nog te realiseren ecologische verbindingen onder de omliggende infrastructuur door naar de andere deelgebieden. In dit geval is dan aan de westkant van het plangebied een verbinding onder de Randstadrail nodig met de watergang plus groenstrook die in het verlengde ligt van de Ridderzuringerf in Keijzershof (zie kaartje). Aan de oostkant zou een verbinding onder de Klapwijkseweg kunnen worden aangelegd naar de groenstrook ten noorden van de Ade. Dergelijke ingrepen vallen buiten het plangebied waarvoor nu een bestemmingsplanwijziging ter inzage ligt, maar kunnen wel meegenomen worden in het te ontwikkelen Omgevingsprogramma Groen in en om de Kernen.

Ons verzoek is dat er bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen voor het gebied Centrumlijn Noord rekening wordt gehouden met de mogelijkheid om hier een als ecologische verbinding functionerende groene dooradering te realiseren en dat de projectontwikkelaar wordt gevraagd om een zodanige inrichting van (stenige) infrastructuur en groen te ontwerpen dat deze kans gerealiseerd kan worden. Betrokkene denkt daar graag constructief over mee.



Indicatie van een mogelijke functionele ecologische verbinding door of langs de wijk Centrumlijn Noord

Beantwoording gemeente

- a. **Ecologische dubbelbestemming**
 'Natuur op de kaart' is de vigerende toekomstvisie voor de verdere realisatie van het natuurnetwerk binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. 'Natuur op de kaart' streeft naar de realisatie van een natuurnetwerk met grote biodiversiteit binnen onze gemeente. Hierbij speelt het stedelijk gebied van de drie kernen Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw een grote rol. De verbindingen van dit natuurnetwerk worden ecologisch beheerd en onderhouden. Onderstaande afbeelding geeft het natuurnetwerk ter plaatse van onderhavig plangebied weer.



In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van dit natuurnetwerk opnieuw een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen (vergelijk bestemmingsplan 'Keijzershof 2018'). Wij zien op basis van het vorenstaande op dit moment geen aanleiding om een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' door het plangebied op te nemen.

Vertaling Ambitiedocument (algemeen)

Het Ambitiedocument bevat de ambities en de ruimtelijke uitgangspunten voor het deelgebied Centrumlijn Noord. Dit document vormt het een belangrijk toetsingscriterium bij de kwalitatieve beoordeling van de ontwerpen binnen de aanbestedingsprocedure.

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' voor alleen het deelgebied 'Centrumlijn Noord'. In het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' is voor Centrumlijn Noord al sprake van een bestemming 'Woongebied'. Hierbinnen kan het door de gemeente gewenste woningprogramma al worden gebouwd.

Deze partiële herziening bevat alleen die onderdelen, die noodzakelijk zijn om de ambities respectievelijk ruimtelijke randvoorwaarden uit het Ambitiedocument ook daadwerkelijk te kunnen realiseren en faciliteren, maar bevat op dit punt geen extra verplichtingen.

Ofwel alleen die onderdelen van het Ambitiedocument die op grond van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' nog niet konden worden gerealiseerd, zijn nu wel mogelijk gemaakt, te noemen:

- a. de groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied (multicourt) maakt plaats voor de bestemming 'Woongebied'. Dit biedt de vrijheid om het groen en het multicourt (of een vergelijkbare speelvoorziening) te realiseren op een andere plek in de wijk;
- b. de mogelijkheid bieden om naast een (half)verdiepte parkeergarage ook een gebouwde (bovengrondse) parkeergarage te bouwen;
- c. de mogelijkheid bieden om een beperkte oppervlakte (max. 500 m² bvo) aan gemaksdiensten te realiseren in het kader van de beoogde 'Mobility hub' (kleinschalige horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen);
- d. een aangepaste, specifiek op het gebied afgestemde, parkeernormering.

Deze partiële herziening is aldus niet bedoeld om de bestaande flexibele planopzet met een globale 'woongebied-bestemming' voor het deelgebied los te laten en extra voorwaarden en verplichtingen op te nemen. Juist deze flexibiliteit in het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de ambities waar te maken.

Groene Lopers

	Het Ambitiedocument is een weergave van alle ambities van de gemeente voor wat betreft de inrichting van het gebied. Een belangrijke ambitie betreft de inrichting van de openbare ruimte: 'Zo groen als mogelijk'. Benoemd wordt de aanleg van een netwerk van 'Groene Lopers'. De inrichting van deze groene lopers wordt als aangegeven mede afgestemd op de gebruikers. Tegelijkertijd biedt de groene invulling van deze openbare ruimte de gelegenheid om het formele ecologische netwerk (zie hiervoor) te versterken; te verbinden met omliggende gebieden. Wij zullen bij deze inrichting de aanbevelingen (maatregelen) betrekken en waar mogelijk uitvoeren. Vanzelfsprekend zijn wij daarbij bereid om samen met betrokkene een keer van gedachten te wisselen over de verdere vormgeving van het inrichtingsplan. Tot slot merken wij op dat wij de aanbevelingen zullen betrekken bij het te ontwikkelen Omgevingsprogramma Groen in en om de Kernen.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4	Zaaknummer	1354044
	Ontvangen op:	1 juli 2022
	Ontvangen van:	Milieuplatform Postbus 1 2640AA Pijnacker
	Betreft:	Diverse onderdelen

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Vertaling Ambitiedocument Het als bijlage toegevoegde Ambitiedocument vinden wij inspirerend en creatief. Onze vraag is in hoeverre de voorstellen en ideeën uit het Ambitiedocument in het plan verwerkt worden. De plantoelichting geeft daarover weinig informatie. Duidelijkheid over de vertaling van de ambities in de uitwerking van de nieuwe wijk is nodig.
b.	Geluid Een punt van serieuze aandacht is de geluidsbelasting. De voorkeursgrenswaarde wordt flink overschreden. De bedoeling is een procedure te volgen voor het verlenen van een hogere waarde op basis van de Wet geluidhinder. Wij vragen u te bezien welke maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting zo veel mogelijk te verminderen.
c.	Parkeervoorziening Het plan voorziet in een gebouwde parkeervoorziening met drie verdiepingen. De opzet is de behoefte zowel aan P+R als aan parkeerplaatsen voor de bewoners te combineren. Dit dubbelgebruik vinden wij een goede doelstelling. De gebouwde parkeervoorziening bepaalt voor een deel het beeld van de nieuwe woonwijk. Betrokkene is voorstander van een (half)verdiepte parkeeroplossing in plaats van een bovengrondse oplossing. Het parkeren raakt daarmee uit het zicht. Op maaiveldniveau ontstaat ruimte voor groen of bebouwing. Bij een bovengrondse parkeervoorziening zijn de uitgangspunten, als genoemd op pagina 43 van het Ambitiedocument, belangrijk.
d.	Waterberging De realisering van het plan heeft een extra wateropgave van 490 m² tot gevolg. De verwachting is dat deze extra waterberging niet geheel in dit deelgebied is te realiseren en dus elders gevonden moet worden. In dat geval zou betrokkene buiten deze bouwlocatie graag een soort wijkpark willen zien waar de waterbuffering wordt gerealiseerd. Wanneer dat niet kan, zou het bestemmingsplan meer ruimte moeten bieden aan groen en waterbuffering.
e.	Ecologische verbinding

	Wij missen in het plan en de toelichting de realisering van een ecologisch concept, waarbij dit plan een schakel vormt in de ecologische verbinding tussen het wijkpark Tolhek en de plas van Van Buijsen. Het Ambitiedocument benoemt dit in onderdeel 2.3 kort, maar het plan vermeldt hierover niets, voor zover wij kunnen nagaan.
f.	Borging klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen Onze zorg is ook of de wijk wel duurzaam wordt ingericht en klimaatadaptief is. Betrokkene vraagt hoe wordt gewaarborgd dat de doelstellingen over klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen, als genoemd in 2.3 en pagina's 37 en 43 van het Ambitiedocument, werkelijkheid worden.

Beantwoording gemeente

a.	Vertaling Ambitiedocument Het Ambitiedocumentvorm bevat de ambities en de ruimtelijke uitgangspunten voor het deelgebied Centrumlijn Noord. Dit document vormt het een belangrijk toetsingscriterium bij de kwalitatieve beoordeling van de ontwerpen binnen de aanbestedingsprocedure. Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' voor alleen het deelgebied 'Centrumlijn Noord'. In het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' is voor Centrumlijn Noord al sprake van de bestemming 'Woongebied'. Hierbinnen kan het door de gemeente gewenste woningprogramma al worden gebouwd. Deze partiële herziening bevat alleen die onderdelen, die noodzakelijk zijn om de ambities respectievelijk ruimtelijke randvoorwaarden uit het Ambitiedocument ook daadwerkelijk te kunnen realiseren en faciliteren, maar bevat op dit punt verder geen extra verplichtingen. Ofwel alleen die onderdelen van het Ambitiedocument die op grond van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' nog niet konden worden gerealiseerd zijn nu wel mogelijk gemaakt, te noemen: - de groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied (multicourt) maakt plaats voor de bestemming 'Woongebied'. Dit biedt de vrijheid om het groen en het multicourt (of een vergelijkbare speelvoorziening) te realiseren op een andere plek in de wijk; - de mogelijkheid bieden om naast een (half)verdiepte parkeergarage ook een gebouwde (bovengrondse) parkeergarage te bouwen; - de mogelijkheid bieden om een beperkt oppervlakte (max. 500 m² bvo) aan gemakdiensten te realiseren in het kader van de beoogde 'Mobility hub' (kleinschalige horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen); - een aangepaste specifiek op het gebied afgestemde parkeernormering. Deze partiële herziening is niet bedoeld om de bestaande flexibele planopzet met een globale 'woongebied-bestemming' voor het deelgebied los te laten en extra juridische voorwaarden en verplichtingen op te nemen. Juist deze flexibiliteit in het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om de veelheid aan ambities waar te maken. Het Ambitiedocument maakt als bijlage bij de plantoelichting overigens wel deel uit van het bestemmingsplan. <i>Sturing door gemeente</i> Op welke wijze de ruimtelijke randvoorwaarden en de ambities uit het Ambitiedocument worden verwerkt in het uiteindelijke inrichtingsplan respectievelijk de bouwplannen zal in overleg tussen de gemeente (grondeigenaar) met de geselecteerde partij (aanbestedingsprocedure) verder worden uitgewerkt en vervolgens vastgelegd in een overeenkomst. De aanbestedingsleidraad (met alle randvoorwaarden en ambities) en het VO, op basis waarvan de ontwikkelaar is geselecteerd, maken deel uit van de te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst.
b.	Geluid Wij delen de mening van betrokkene dat er bij de verdere inrichting van het plangebied aandacht moet zijn voor het geluidsaspect. Bij het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' is voor het deelgebied Centrumlijn Noord al een akoestisch onderzoek uitgevoerd en voor de te bouwen woningen een besluit hogere grenswaarden genomen. Met verwijzing naar paragraaf 4.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan is dit onderzoek in het kader van de voorliggende partiële herziening geactualiseerd. Voorafgaand aan de vaststelling van

	de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan wordt ook een nieuw besluit hogere grenswaarden genomen. In dit onderzoek en besluit wordt aangesloten bij het gemeentelijke geluidsbeleid voor het vaststellen van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder, zoals vastgelegd in de nota 'Gebiedsgericht Geluidbeleid' - deelnota 'Hogere grenswaarden'. Dit besluit bevat ook de voorwaarden, waaraan de nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen. Indien wordt voldaan aan deze voorwaarden zijn extra maatregelen niet noodzakelijk,
c.	Parkeervoorziening Wij nemen kennis van de voorkeur van betrokkene voor een (half)verdiepte parkeervoorziening. In dit kader merken wij op dat het voorliggende bestemmingsplan deze (half)verdiepte ligging niet onmogelijk maakt. Wij zullen bij deze keuze met het oog op de financiële consequenties voor de haalbaarheid van bijvoorbeeld het woningprogramma een afweging moeten maken (zie ook de zienswijze onder 1a). Het feit dat (half)verdiept parkeren een kostbare opgave betekent, speelt daarin ook een rol.
d.	Waterberging In overleg met het waterschap is ervoor gekozen om de extra waterberging van 490 m² terug te laten komen in het deelgebied Centrumlijn Zuid.
e.	Ecologische dubbelbestemming 'Natuur op de kaart' is de vigerende toekomstvisie voor de verdere realisatie van het natuurnetwerk binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. 'Natuur op de kaart' streeft naar de realisatie van een natuurnetwerk met grote biodiversiteit binnen onze gemeente. Hierbij speelt het stedelijk gebied van de drie kernen Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw een grote rol. De verbindingen van dit natuurnetwerk worden ecologisch beheerd en onderhouden. Onderstaande afbeelding geeft het natuurnetwerk ter plaatse van onderhavig plangebied weer.  In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van dit natuurnetwerk opnieuw een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen (vergelijk bestemmingsplan 'Keijzershof 2018'). Wij zien op basis van het vorenstaande op dit moment geen aanleiding om een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' door het plangebied op te nemen. Tot slot verwijzen wij voor wat betreft de vertaling van het Ambitiedocument naar het voorliggende bestemmingsplan naar de gemeentelijke reactie onder a.
f.	Borging klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen Wij verwijzen voor wat betreft dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder a.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de diverse zienswijzen. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaand overzicht zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

betreft	wijziging	Wijziging is gebaseerd op														
Toelichting																
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging														
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.he100210136-4001	Ambtshalve wijziging														
Parkeren	Om tegemoet te komen aan de specifieke parkeervraag die dit deelgebied heeft en duidelijk te maken wat ermee bedoeld wordt, wordt onderstaande tabel opgenomen in paragraaf 4.10 van de plantoelichting. <i>Parkeernorm Centrumlijn Noord</i> <table><tr><th>Woningtype</th><th>Norm (maatwerk) (waarvan aandeel bezoekers 0,3)</th></tr><tr><td>Koop, huis, vrijstaand</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Koop, huis, twee-onder-een-kap</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Koop, huis, tussen/hoek</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Koop, appartement, duur</td><td>1,8</td></tr><tr><td>Koop, appartement, bereikbaar</td><td>1,6</td></tr><tr><td>Huur, appartement, bereikbaar/goedkoop (incl. sociale huur)</td><td>1,2</td></tr></table>	Woningtype	Norm (maatwerk) (waarvan aandeel bezoekers 0,3)	Koop, huis, vrijstaand	1,9	Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,9	Koop, huis, tussen/hoek	1,9	Koop, appartement, duur	1,8	Koop, appartement, bereikbaar	1,6	Huur, appartement, bereikbaar/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2	Zienswijze 1 + Ambtshalve wijziging
Woningtype	Norm (maatwerk) (waarvan aandeel bezoekers 0,3)															
Koop, huis, vrijstaand	1,9															
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,9															
Koop, huis, tussen/hoek	1,9															
Koop, appartement, duur	1,8															
Koop, appartement, bereikbaar	1,6															
Huur, appartement, bereikbaar/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2															
Waterparagraaf	In paragraaf 4.11 wordt een verwijzing naar de relevante thema's uit de waterparagraaf van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' opgenomen. Voorts wordt opgenomen dat de wateropgave van 490 m² wordt gerealiseerd in het plangebied Centrumlijn Zuid.	Ambtshalve wijziging (in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland)														
Toevoegen uitkomst zienswijzenprocedure	In de toelichting wordt in paragraaf 5.2 opgenomen wat de uitkomsten zijn van de zienswijzenprocedure en het wettelijk vooroverleg. Deze nota wordt als bijlage bij de plantoelichting als onderdeel van de gewijzigde vaststelling opgenomen.	Ambtshalve wijziging														
Bijlage 9 (wateropgave)	Bijlage 9 wordt vervangen door de geactualiseerde versie van de wateropgave (zie onder).	Ambtshalve wijziging (in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland)														

		
Regels		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbetering van feitelijke onjuistheden.	Ambtshalve wijziging
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.he100210136-4001	Ambtshalve wijziging
Parkeren	Artikel 15.2.2 sublid e van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' wordt gewijzigd. De regeling vanuit het Parapluplan 2022 wordt opgenomen en luidt: - een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw. - Het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. - Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de 'Nota Parkeernormen 2021' en wijzingen daarvan. - De onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden. - Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.: - indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of - voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien. - Indien de onder c. genoemde 'Nota Parkeernormen 2021', na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.	Zienswijze 1 + Ambtshalve wijziging
Schrappen deel artikel 2	Door het opnemen van bovenstaande regeling komt de verwijzing naar het Parapluplan 2022 in artikel 4 te vervallen.	Ambtshalve wijziging
Vervallen artikel 4	Door het opnemen van bovenstaande regeling komt artikel 4 te vervallen.	Ambtshalve wijziging

Opnemen voorwaardelijke verplichting waterberging	Aan de regels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor het aanleggen en in stand houden van 490 m ² aan waterberging.	Ambtshalve wijziging (in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland)
Nieuwe Nota parkeernormen	Als bijlage 1 bij de regels wordt de meest recente 'Nota Parkeernormen 2021' opgenomen.	Ambtshalve wijziging
Uitbreiding buiten beschouwing laten ondergeschikte bouwdelen in wijze van meten	In de regels wordt opgenomen dat artikel 2.1 (de bouwhoogte van een bouwwerk) van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' wordt aangepast en gaat luiden: "vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, zonnepanelen, liftkokers- en installaties, voorzieningen ten behoeve van ventilatie, verwarming en koeling van gebouwen en naar de aard en/of omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;"	Ambtshalve wijziging
Aanpassing redactie artikel 15.3	Ten behoeve van het kunnen realiseren van een sportkooi op het dak van een gebouwde parkeervoorziening wordt de redactie van artikel 15.3 gewijzigd en gaat luiden: "Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 van het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' en in afwijking van het bepaalde in lid 15.2.5 en in combinatie met toepassing van artikel 15.5, ten behoeve van het bouwen van een sportkooi met bijbehorende voorzieningen, zoals een tribune en hekken, tot een maximum bouwhoogte van 8 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van het gebouw(deel) of het maaiveld waarop de sportkooi met bijbehorende voorzieningen wordt gerealiseerd, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op naburige percelen wordt gewaarborgd."	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1926.he100210136-4001	Ambtshalve wijziging
Opnemen hoogspanningsleiding	Tijdens de procedure tot vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan is gebleken dat de hoogspanningsleiding die door het plangebied loopt in het bestemmingsplan 'Keijzershof 2018' niet overal is bestemd waar die feitelijk ligt. Deze herziening biedt de mogelijkheid die omissie te herstellen. Op de verbeelding zal derhalve de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' opgenomen worden zoals in onderstaande figuur is weergegeven.	Ambtshalve wijziging in overleg met de leidingbeheerder

