

Nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen

Ontwerp-wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'

1. Inleiding

Voor de locatie Oude Leedeweg 39/39a in Pijnacker is een wijzigingsplan dat een zogenoemde ruimte-voor-ruimte -ontwikkeling mogelijk maakt. Na sloop van de resterende bedrijfsbebouwing en glasopstanden wordt de bouw van twee compensatiewoningen mogelijk. De resterende gronden krijgen dan een open, groene bestemming. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij centraal.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 november 2023 besloten een ontwerp van het wijzigingsplan in procedure te brengen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en het digitale Gemeentebblad van 13 december 2023.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan zijn negen zienswijzen ontvangen. Daarnaast heeft één van de overlegpartners van de mogelijkheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de voorliggende Nota worden de zienswijzen en de vooroverlegreactie samengevat en voorzien van het standpunt van het college.

Bij de vaststelling van het wijzigingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht in de toelicht, de regels en de verbeelding. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen die in hoofdstuk 3 van deze notitie is opgenomen.

2. Ingediende zienswijzen en reacties

In dit hoofdstuk wordt iedere zienswijze afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere zienswijze staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de zienswijze leidt.

Overzicht ingediende zienswijzen

nr.	naam	adres	postcode	plaats	emailadres	Ingediend
1.						4-1-2024
2.						4-1-2024
3.						27-12-2023
4.						13-01-2024
5.						13-01-2024
6.						15-01-2024
7.						16-01-2024
8.						20-01-2024
9.						24-01-2024

Overzicht ingediende reacties vooroverlegpartners

nr.	naam	emailadres	Ingediend
1.	VeiligheidsRegio Haaglanden	omgevingsveiligheid@vrh.nl	21-12-2023

2.1 Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingediend en een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg. Hieronder geven we een samenvatting van elke zienswijze en de reactie van ons college hierop.

Alle zienswijzen gaan in op de voorgenomen positionering en ontsluiting van de woningen via de Onderweg. In enkele zienswijzen wordt ingegaan op andere punten waaronder de positionering van de woningen. De reactie van het college wordt gegeven bij elke zienswijze. Hieronder geven wij een toelichting op het standpunt van ons college over deze ontsluiting. In de beantwoording van de zienswijzen wordt naar dit standpunt verwezen.

Standpunt college over positionering en ontsluiting nieuwe woningen

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie Oude Leedeweg 39-39a is een zogenoemde ruimte-voor-ruimte ontwikkeling waarbij bedrijfsgebouwen en/of kassen worden gesloopt en enkele woningen worden teruggebouwd. De resterende gronden krijgen dan een open, groene bestemming. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voor ons centraal.

De basis voor deze ontwikkeling ligt vast in de visie Lint Oude Leede die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze visie wordt ook beschreven in het vigerende bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2'. In deze visie staan ontwikkelprincipes voor het Onderlint, de strook tussen de Oude Leedeweg en de Onderweg. Eén van de principes is dat ontwikkelingen in het tussenlint ontsluiten op de Onderweg. Dit principe is ook toegepast bij enkele reeds gerealiseerde en nog te realiseren ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen, en wordt ook gehanteerd bij de ontwikkeling van de locatie Oude Leedeweg 39-39a.

De nieuwe woningen worden gepositioneerd achter de bestaande woning Oude Leedeweg 39. Hierdoor ontstaat, na sloop van alle kassen en bedrijfsgebouwen, tussen de woningen Oude Leedeweg 39 en 39a een open groen doorzicht vanaf de Oude Leedeweg richting de polder. Ook dit is in lijn met de ontwikkelprincipes uit de visie. Een eventuele inrit tussen de twee woningen Oude Leedeweg 39 en 39a tast het open groene zicht aan dat wij juist willen creëren door de sloop van de gebouwen.

Daarbij worden de woningen worden met de voorgevel gericht op de Onderweg. Voor het ruimtelijk beeld is het van belang dat de woningen die voorkant richting Onderweg staan. Het is ongewenst een woning te oriënteren op de Onderweg en de ontsluiting via een andere weg te realiseren.

Tot slot zijn we van mening dat met het toevoegen van twee woningen het aantal verkeersbewegingen op de Onderweg in geringe mate zal toenemen. Vanuit verkeerskundig opzicht zijn hiertegen geen zwaarwegende bezwaren. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

De maximumsnelheid op de Onderweg, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, is 60 km/h. De weg kenmerkt zich doordat hij doodlopend is voor personenauto's. Fietzers en bromfietzers kunnen wel doorrijden. De weg wordt gebruikt door recreatief fietsverkeer. Doordat de weg doodlopend is heeft gemotoriseerd autoverkeer dat over de weg rijdt altijd een bestemming aan de Onderweg. Het aandeel autoverkeer neemt richting het einde van de weg steeds meer af. Immers zijn de meeste bestemmingen dan bereikt.

Er zijn geen recente intensiteitsgegevens van de Onderweg. In december 2023 is wel een verkeersmeting gehouden op de Bovenmolenweg, tussen de Onderweg en Molenweg. Op een gemiddelde werkdag ligt de intensiteit (motorvoertuigen per etmaal) op 502. Doordat de Onderweg doodlopend is voor

motorvoertuigen kan met zekerheid gezegd worden dat de intensiteit nooit hoger kan liggen dan ca. 500 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersgeneratie per woning (koop, huis, vrijstaand) ligt tussen de 7,8 en 8,6 (mvt/etmaal) bij rest bouwde kom. Als er twee woningen worden gebouwd en de ontsluiting vindt plaats op de Onderweg, dan zal dit tussen de 15,6 en 17,2 motorvoertuigen per etmaal extra opleveren.

Op basis van persoonlijke oriëntatie en leefomgeving valt weinig te zeggen over omrijden. Als de ontsluiting van de kavel via de Onderweg plaatsvindt is er sprake van omrijden (voor autoverkeer) als de rijrichting vanuit de kern Pijnacker naar de Oude Leede is. Dit gaat om ca. 1.950 meter per rit. Vanuit de kern Delfgauw, Berkel en Rodenrijs en Rotterdam is er praktisch geen sprake van omrijden.

Concluderen valt op te maken uit de nu bekende gegevens dat de bouw van twee woningen, in het kader van een zogenoemde ruimte-voor-ruimte ontwikkeling, geen probleem zal vormen in relatie tot de huidige weginrichting en de toename van gebruik door ca. 16-18 motorvoertuigen per etmaal.

Voor wat betreft de snelheid op de Onderweg merken we het volgende op. In februari 2024 lag de zogenoemde V85 op de Onderweg tussen de 42,3 en 43,3 km/h. De V85 geeft de snelheid aan waar 85% van de bestuurders onder zit.

Ook hebben tussen januari en 2014 en maart 2024 geen geregistreerde ongevallen plaatsgevonden.

Vergelijking met Oude Leedeweg 21.

In enkele zienswijzen wordt de vergelijking gemaakt met de nieuwbouw achter Oude Leedeweg 21. Hier zijn enkele woningen gebouwd die worden ontsloten op de Oude Leedeweg. De verkeerssituatie bij nr. 21 is anders dan bij Oude Leedeweg 39/39a de woningen zijn gelegen aan het Onderpad. Dit is een fietspad waar geen autoverkeer is toegestaan. Hierdoor was er bij nr. 21 geen andere mogelijkheid aanwezig om de woningen te ontsluiten via de Oude Leedeweg.

1.		
	Ontvangen op:	4 januari 2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene is van mening dat het niet gewenst is de nieuwe woningen te ontsluiten via de Onderweg. De Onderweg acht betrokkene hiervoor niet geschikt omdat deze te smal is. Betrokkene merkt op dat de Ondeweg in het verleden is doorgetrokken als fietsverbinding, om een alternatief te bieden voor de Oude Leedeweg. De laatste jaren zijn er meerdere nieuwe huizen en bedrijven bijgekomen en is het inmiddels een behoorlijk drukke weg geworden met weinig tot geen ruimte om elkaar te passeren. Deze twee nieuw te ontsluiten percelen kunnen heel makkelijk hun uitgang aan de Oude Leedeweg krijgen. Er is daar voldoende ruimte tussen beide bestaande huizen (45 meter) en een al bestaande grote uitrit. Betrokkene raadt aan om het ontwerpplan op dit punt te wijzigen.
--	---

Reactie gemeente

	Kortheidshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

2.		
	Ontvangen op:	4 januari 2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene is van mening dat het niet gewenst is de nieuwe woningen te ontsluiten via de Onderweg. De Onderweg acht betrokkene hiervoor niet geschikt omdat deze te smal is. Betrokkene merkt op dat de Onderweg in het verleden is doorgetrokken als fietsverbinding om een alternatief te bieden voor de Oude Leedeweg. De laatste jaren zijn er meerdere nieuwe huizen en bedrijven bijgekomen en is het inmiddels een behoorlijk drukke weg geworden met weinig tot geen ruimte om elkaar te passeren. Deze twee nieuw te ontsluiten percelen kunnen heel makkelijk hun uitgang aan de Oude Leedeweg krijgen. Er is daar voldoende ruimte tussen beide bestaande huizen (45 meter) en een al bestaande grote uitrit. Betrokkene raadt aan om het ontwerpplan op dit punt te wijzigen.
--	---

Reactie gemeente

	Kortheidshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
--	--

Conclusie

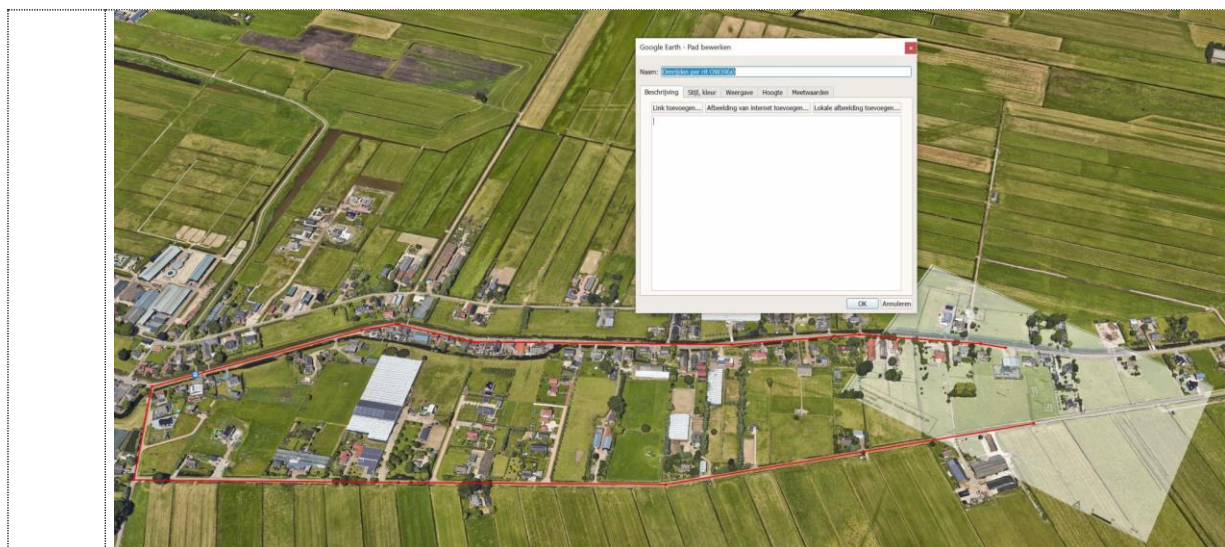
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

3.		
	Ontvangen op:	27 december 2023
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene merkt op dat de nieuwe woningen worden ontsloten via de Onderweg. Dit acht hij niet gewenst. Het is nu al druk met auto en fietsverkeer op deze smalle weg en met deze twee woningen komen er nog meer verkeersbewegingen bij. Betrokkene merkt op dat de Onderweg steeds meer wordt gebruikt voor doorgaand fietsverkeer en ook door berijders van paarden en pony's. Ook wordt er volgens betrokkene te hard gereden op de Onderweg. Autoverkeer houdt weinig rekening met fietsers. Betrokkene geeft aan dat de Onderweg gevrijwaard moet blijven van autoverkeer dat niet noodzakelijk is. Dus geen extra verkeer door deze twee kavels/huizen. Betrokkene merkt op dat er een betere ontsluiting mogelijk is, namelijk via de Oude Leedeweg. Ook bij Oude Leedeweg 21 zijn nieuwe woningen gebouwd, die worden ontsloten via de Oude Leedeweg, en niet via de Onderweg. Betrokkene merkt op dat de toekomstige bewoners bij een ontsluiting via de Oude Leedeweg minder om hoeven te rijden. Dit scheelt circa 2,5 kilometer. Tot slot merkt betrokkene op dat tussen de woningen Oude Leedeweg 39/39a voldoende ruimte is, en er al een bestaande ontsluiting is die kan worden gebruikt. De eventuele nadelen voor de bewoners van 39 en 39a wegen in elk geval niet op tegenover de nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid voor de bewoners van de Onderweg. Betrokkene heeft onderstaande illustratie bijgevoegd om het omrijden nader te onderbouwen.
--	---



Reactie gemeente

Kortheidshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

4.		
	Ontvangen op:	13 januari 2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene merkt op dat de nieuwe woningen worden ontsloten via de Onderweg. Dit acht hij niet gewenst. Het is nu al druk met auto- en fietsverkeer op deze smalle weg en met deze twee woningen komen er nog meer verkeersbewegingen bij. Betrokkene merkt op dat de Onderweg steeds meer wordt gebruikt voor doorgaand fietsverkeer en ook door berijders van paarden en pony's. Ook wordt er volgens betrokkene te hard gereden op de Onderweg. Autoverkeer houdt weinig rekening met fietsers. Betrokkene heeft hierover eerder contact gehad met de gemeente maar dit heeft niets opgeleverd. Betrokkene geeft aan dat de Onderweg gevrijwaard moet blijven van autoverkeer dat niet noodzakelijk is. Dus geen extra verkeer door deze twee kavels/huizen. Betrokkene merkt op dat er een betere ontsluiting mogelijk is, namelijk via de Oude Leedeweg. Ook bij Oude Leedeweg 21 zijn nieuwe woningen gebouwd en die worden ontsloten via de Oude Leedeweg, en niet via de Onderweg. Ook merkt betrokkene op dat de toekomstige bewoners bij een ontsluiting via de Oude Leedeweg minder om hoeven te rijden. Dit scheelt circa 2,5 kilometer. Tot slot merkt betrokkene op dat tussen de woningen Oude Leedeweg 39/39a voldoende ruimte is, en er al een bestaande ontsluiting is die kan worden gebruikt. De eventuele nadelen voor de bewoners van 39 en 39a wegen in elk geval niet op tegenover de nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid voor de bewoners van de Onderweg.
--	---

Reactie gemeente

	Kortheidshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

5.		
	Ontvangen op:	13 januari 2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene merkt op dat de nieuwe woningen worden ontsloten via de Onderweg. Dit acht hij niet gewenst. Het is nu al druk met auto- en fietsverkeer op deze smalle weg en met deze twee woningen komen er nog meer verkeersbewegingen bij. Betrokkene merkt op dat de Onderweg steeds meer wordt gebruikt voor doorgaand fietsverkeer en ook door berijders van paarden en pony's. Ook wordt er volgens betrokkene te hard gereden op de Onderweg. Autoverkeer houdt weinig rekening met fietsers. Betrokkene heeft hierover eerder contact gehad met de gemeente maar dit heeft niets opgeleverd. Betrokkene geeft aan dat de Onderweg gevrijwaard moet blijven van autoverkeer dat niet noodzakelijk is. Dus geen extra verkeer door deze twee kavels/huizen. Betrokkene merkt op dat er een betere ontsluiting mogelijk is, namelijk via de Oude Leedeweg. Ook bij Oude Leedeweg 21 zijn nieuwe woningen gebouwd en die worden ontsloten via de Oude Leedeweg, en niet via de Onderweg. Ook merkt betrokkene op dat de toekomstige bewoners bij een ontsluiting via de Oude Leedeweg minder om hoeven te rijden. Dit scheelt circa 2,5 kilometer. Tot slot merkt betrokkene op dat tussen de woningen Oude Leedeweg 39/39a voldoende ruimte is, en er al een bestaande ontsluiting is die kan worden gebruikt. De eventuele nadelen voor de bewoners van 39 en 39a wegen in elk geval niet op tegenover de nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid voor de bewoners van de Onderweg
--	--

Reactie gemeente

	Korthedshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

6.		
	Ontvangen op:	15-01-2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene merkt op dat de nieuwe woningen worden ontsloten via de Onderweg. Dit acht betrokkene niet gewenst. Het is nu al druk met auto- en fietsverkeer op deze smalle weg en met deze twee woningen komen er nog meer verkeersbewegingen bij. Betrokkene acht dit onwenselijk in termen van verkeersveiligheid, leefbaarheid en woongenot. Betrokkene merkt op dat de Onderweg steeds meer wordt gebruikt voor doorgaand fietsverkeer. Ook wordt er volgens betrokkene te hard gereden op de Onderweg. Autoverkeer houdt weinig rekening met fietsers en voetgangers. Verzoeken tot het terugbrengen van de maximum snelheid, of andere maatregelen te treffen, zijn genegeerd door de gemeente. Betrokkene geeft aan dat de Onderweg doodlopend is voor grotere voertuigen. Het is al vaker voorgekomen dat er werkzaamheden zijn aan de Onderweg waardoor verkeer niet meer mogelijk is. Hetzelfde geldt voor politie en ambulance. Dit roept de vraag op hoe de gemeente de veiligheid van bewoners aan de Onderweg kan garanderen op momenten dat zij vergunning verleend om de Onderweg te blokkeren. Dit probleem zal met twee nieuwe woningen alleen maar groter worden. Betrokkene verzoekt daarom de Onderweg niet als ontsluiting aan te wijzen voor nieuwe woningen. Betrokkene merkt op dat er een betere ontsluiting mogelijk is, namelijk via de Oude Leedeweg. Ook bij Oude Leedeweg 21 zijn nieuwe woningen gebouwd en die worden ontsloten via de Oude Leedeweg, en niet via de Onderweg. Hierbij merkt betrokkene op dat tussen de woningen Oude Leedeweg 39 en 39a voldoende ruimte is en er al een bestaande ontsluiting is die kan worden gebruikt.
--	---

Reactie gemeente

	Korthedshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

7.		
	Ontvangen op:	16 januari 2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen, locatie woningen, bijgebouwen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene heeft de inloopavond op 20 december 2023 bezocht en daar enkele aandachtspunten kenbaar gemaakt. Op verzoek van de aanwezige ambtenaar brengt betrokkene deze nu in als zienswijze. Betrokkene geeft aan het op prijs te stellen hier vooraf afspraken over te willen maken.
1.	Betrokkene merkt op dat bij de bespreking van de Ruimte voor Ruimte plannen in 2017 was het uitgangspunt dat de verkeersafname door vertrek van bedrijven en de toename door de komst van woningen elkaar zou compenseren. Betrokkene geeft aan juist meer verkeer te zien op de Onderweg. Ook omdat deze als doorgaande fietsverbinding is opengesteld. Betrokkene merkt op dat de Oude Leedeweg meer geschikt is om de twee nieuw te bouwen woningen te ontsluiten.
2.	Betrokkene vraagt zich af waarom de woningen niet gerealiseerd worden tussen de woningen Oude Leedeweg 39 en 39a. Bij ontsluiting via de Onderweg, zoals nu bedacht, zullen de bewoners veel moeten omrijden. Bij een ontsluiting via de Oude Leedeweg zijn er minder en kortere verkeersbewegingen. Dit is gunstiger voor het milieu en de Onderweg wordt dan minder belast.
3.	Betrokkene vraagt zich af waarom de woningen niet in een rechte lijn achterelkaar worden gesitueerd. Dit was een harde eis voor de woningen Oude Leedeweg 31a en Onderweg 17. Een verschuiving van de woningen heeft een positief effect voor de bewoners van Oude Leedeweg 35, 37 en Onderweg 17. Gevraagd wordt of er rekening wordt gehouden met zwaar materiaal dat ter plekke moet komen om het slootje schoon te kunnen maken.
4.	Gevraagd wordt welke regels er gelden voor bijgebouwen, bijvoorbeeld aan de grens van de kavel. Doordat de regels de laatste jaren zijn opgerekt kan dit negatief effect hebben voor de bewoners van Onderweg 17, met een vermindering van uitzicht in westelijke richting.

Reactie gemeente

1.+ 2.	Kortheidshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
3.	Door de gekozen situering, met een lichte verspringing, zijn de nieuwe woningen beide gericht op de Onderweg. Dit is in lijn met de visie die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Mogelijk doelt betrokkene op een verplaatsing van de nieuwe woningen in westelijke richting. Een dergelijke verplaatsing achten wij ongewenst. De ontwikkeling heeft als uitgangspunt een

	breed doorzicht te creëren tussen de woningen Oude Leedeweg 39 en 39a. Een verschuiving van de woningen in westelijke richting zou dit doorzicht verkleinen en is daarom niet gewenst. Voor wat betreft het onderhoud van de watergang geldt dat de verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer en later de koper/bewoner van de kavel. Deze zal zorg moeten dragen voor het onderhoud. Het bestemmingsplan zorgt dat er voldoende fysieke ruimte is tussen de watergang en de bouwka­vel om dit onderhoud te verzorgen.
4.	De wet- en regelgeving rondom vergunningvrij bouwen is de afgelopen jaren iets gewijzigd. De activiteiten waarbij geen vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit zijn te vinden in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In hoofdlijnen komt het er op neer dat bijgebouwen alleen achter de voorgevelrooilijn van de woning zijn toegestaan. Voor een volledig overzicht van de vergunningsvrije bouw­mogelijkheden verwijzen we u naar de genoemde regelgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp­wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

8.		
	Ontvangen op:	20 januari 2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen, locatie woningen, bijgebouwen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

1.	Betrokkene vraagt waarom de woningen niet worden gerealiseerd tussen de huidige woningen Oude Leedeweg 39 en 39a. Er is op dit moment geen zichtlijn door de aanwezigheid van een loods. Er verandert dan de facto niets.
2.	Verkeer vanaf de Onderweg rijdt bijna altijd via de Onderweg naar de Oude Leedeweg. Bij ontsluiting via de Oude Leedeweg zijn er dus minder en kortere verkeersbewegingen. Dit is gunstiger voor het milieu en voor de Onderweg. Deze weg leent zich niet voor nog twee extra woningen.
3.	Betrokkene vraagt zich af waarom de woningen niet in een rechte lijn achter elkaar worden gesitueerd. Dit was een harde eis voor de woningen Oude Leedeweg 31a en Onderweg 17. Dit heeft een positief effect voor de bewoners van Oude Leedeweg 35, 37 en Onderweg 17. Betrokkene vraagt welke mogelijkheden er zijn de afstand tussen de nieuwe woningen en de woning Onderweg 17 groter te maken. Gevraagd wordt of er rekening wordt gehouden met zwaar materiaal dat ter plekke moet komen om het slootje schoon te kunnen maken.
4.	Gevraagd wordt welke regels er gelden voor bijgebouwen, bijvoorbeeld aan de grens van de kavel. Doordat de regels de laatste jaren zijn opgerekt kan dit negatief effect hebben voor de bewoners van Onderweg 17, en Oude Leedeweg 35 en 37, met een vermindering van uitzicht in zuidelijke en westelijke richting.

Reactie gemeente

1.	Op de locatie is nu nog geen doorzicht aanwezig. Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Dit creert op deze locatie een brede doorkijk in zuidelijke richting.
2.	Kortheidshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
3.	Door de gekozen situering, met een lichte verspringing, zijn de nieuwe woningen beide gericht op de Onderweg. Dit is in lijn met de visie die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Mogelijk doelt betrokkene op een verplaatsing van de nieuwe woningen in westelijke richting. Een dergelijke verplaatsing achten wij ongewenst. De verkaveling is bedacht om een doorzicht te creëren tussen de woningen Oude Leedeweg 39 en 39a. Een verschuiving van de woningen in westelijke richting zou dit doorzicht verkleinen en is daarom niet gewenst.

	Voor wat betreft het onderhoud van de watergang geldt dat de verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer en later de koper/bewoner van de kavel. Deze zal zorg moeten dragen voor het onderhoud. Het bestemmingsplan zorgt dat er voldoende fysieke ruimte is tussen de watergang en de bouwka­vel om dit onderhoud te verzorgen.
4.	De wet- en regelgeving rondom vergunningvrij bouwen is de afgelopen jaren iets gewijzigd. De activiteiten waarbij geen vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit zijn te vinden in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In hoofdlijnen komt het er op neer dat bijgebouwen alleen achter de voorgevelrooilijn van de woning zijn toegestaan. Voor een volledig overzicht van de vergunningsvrije bouw­mogelijkheden verwijzen we u naar de genoemde regelgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp­wijzigingsplan ‘Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker’.

9.		
	Ontvangen op:	24-01-2024
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Ontsluiting woningen

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

	Betrokkene merkt op dat de bedachte ontsluiting van de woningen nadelen met zich meebrengt. Betrokkene pleit ervoor de nieuwe woningen te ontsluiten op de Oude Leedeweg in plaats van de Onderweg. Ten eerste merkt dat de Onderweg een doorgaande fietsroute. Doorgaand fietsverkeer geeft de voorkeur aan de Onderweg boven de drukker Oude Leedeweg. Ook wandelaars en ruiters maken gebruik van deze route. Betrokkene pleit ervoor het karakter van de Onderweg te behouden en nieuwe ontsluitingen op deze weg te voorkomen. Ten tweede merkt betrokkene op dat er geen snelheidsbeperkingen gelden. Dit leidt tot ongewenste situaties waarin autoverkeer hard rijdt en niet uitwijkt. Dit doet afbreuk aan het fiets- en wandelplezier. Daarom is het belangrijk extra autoverkeer te voorkomen. Ten derde leidt de ontsluiting tot extra autokilometers door Oude Leede. Het meeste verkeer zal komen vanaf de N470 en in de voorgestelde situatie via Oude Leedeweg én Onderweg moeten rijden.
--	---

Reactie gemeente

	Kortheidshalve verwijzen we voor het standpunt van het college naar de toelichting in paragraaf 2.1 van deze nota.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

2.2 Ingediende reacties vooroverlegpartners

1.		
	Ontvangen op:	21 december 2023
	Ontvangen van:	
	Onderwerp:	Externe veiligheid, bluswatervoorziening

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

1.	Wat betreft het plan aan de Oude Leedeweg zijn er risicobronnen geconstateerd in het kader van externe veiligheid. In de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden - invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen', versie 2.3 van 11-05-2021 (zie bijlage) is de werkwijze beschreven van de VRH voor de ontwikkelingen die in het kader van externe veiligheid door de VRH van een specifiek advies worden voorzien. De ontwikkeling waar het adviesverzoek betrekking op heeft, valt niet onder één van de categorieën ontwikkelingen uit de notitie. In het kader van externe veiligheid zullen de ontwikkelingen niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. In verband met de aanwezigheid van onderstaande risicobronnen, wordt echter verwezen naar de notitie. Risicobronnen: • MPM International Oil Company op circa 3453 meter ten westen van het plangebied. • Rijksweg A13 op circa 2914 meter ten westen van het plangebied. Voor de afweging over de eventueel te treffen maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de in de notitie opgenomen maatregelen voor: • Bevi-inrichtingen met giftige effecten • Transport gevaarlijke stoffen weg–Giftige gassen
2.	Voor de Oude Leedeweg is de waterwinning niet toereikend, de afstand naar de beschikbare brandkraan is circa 142 meter, waar 100 meter wenselijk is. Hiervoor is een oplossing om een nieuwe brandkraan aan te leggen. Het is belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Bij de toetsing op brandveiligheid dient er tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Voor vragen met, betrekking tot brandveiligheid kunt u contact opnemen met risicobeheersing@vrh.nl.

Reactie gemeente

1.	Deze informatie wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
2.	Het voorliggende wijzigingsplan geeft de planologische kaders voor de ontwikkeling. De technische uitwerking moet nog verder plaatsvinden. Hierbij zal ook aandacht moeten worden besteed aan de bereikbaarheid van hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. De reactie van de VRH is gedeeld met de initiatiefnemer met het dringende advies om met de VRH in overleg te treden over de verdere vormgeving en uitwerking.

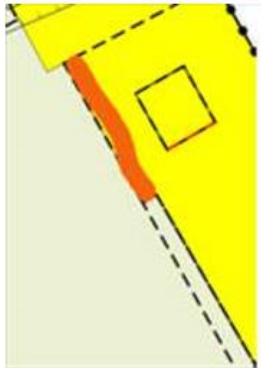
Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 39/39a Pijnacker'.

3. Staat van wijzigingen

In voorgaand hoofdstuk is ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hieruit is één wijziging voortgekomen. In onderstaande tabel is deze wijziging samen met de ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.

Locatie van de wijziging	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting		
Paragraaf 5.2 Bodem	De tekst van de conclusie moet luiden: In de regels van onderhavig wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen conform '4.1' en het bouwen van woningen, alleen is toegestaan nadat verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en de bodem geschikt is gemaakt, en door een ter zake deskundige geschikt wordt bevonden, voor de beoogde functie.	Ambtshalve wijziging
Paragraaf 5.3 Waterhuishouding	Onder het kopje 'Beoordeling' worden enkele teksten toegevoegd: - Bij Waterkwantiteit: In het plangebied zelf zijn twee watergangen aanwezig. - Bij onderhoud en beheer: De in het plangebied aanwezige watergangen worden onderhouden door de eigenaren van de aangrenzende gronden. - Veiligheid en waterkeringen Een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit (voorheen watervergunning) in deze zone is niet alleen nodig voor het bouwen maar kan ook nodig zijn voor andere activiteiten zoals het plaatsen van hekken en schuttingen, beplanting.	Ambtshalve wijziging
Paragraaf 5.8 Externe veiligheid	Naar aanleiding van de reactie van de VRH wordt de tekst over bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid en de tekst van de conclusie aangevuld.	Vooroverlegreactie
Regels		
Artikel 1.48	De definitie van peil wordt aangepast conform het bestemmingsplan 'Verzamelplan ruimte voor ruimte ontwikkelingen 2023': Peil: a. de hoogte van de kruin van de weg:	Ambtshalve wijziging

	in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen; b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw.	
Artikel 4.1, lid 1.	Bij de bestemming Wonen wordt aan de doeleindenomschrijving toegevoegd: d. sloten en andere watergangen.	Ambtshalve wijziging
Verbeelding		
	Een deel van de woonbestemming, in het verlengde van de ontsluitingsweg, wordt omgezet in de bestemming "Agrarisch – Weide". Dit deel is in de onderstaande afbeelding indicatief aangeduid. 	Ambtshalve wijziging