

bestemmingsplan

Centrum Pijnacker

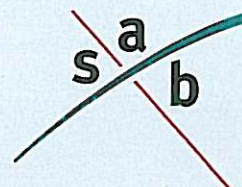
gemeente Pijnacker-Nootdorp

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Pijnacker-Nootdorp
d.d. 27-09-07
Mij bekend,
de griffier,



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 15 APR. 2008
nr. PZH- 2008-284559

Conform vaststelling gemeenteraad d.d.
27 september 2007
projectnummer 87.04.05



s/a
b

bestemmingsplan

Centrum Pijnacker

gemeente Pijnacker-Nootdorp

Conform vaststelling gemeenteraad d.d.

27 september 2007

projectnummer 87.04.05

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOEL	1
1.2	PLANGEBIED	1
1.3	LEESWIJZER	2
2	HET PLAN	4
2.1	PLANVORMING	4
2.2	PLANBESCHRIJVING	5
3	UITVOERBAARHEID	15
3.1	INLEIDING	15
3.2	RUIMTELIJK BELEID	15
3.3	MILIEU	18
3.4	WATER	23
3.5	ECOLOGIE	24
3.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	29
4.1	ALGEMEEN	29
4.2	DE BESTEMMINGEN	29
4.3	ALGEMENE BEPALINGEN	32
5	PROCEDURE	33
5.1	INSPRAAK	33
5.2	OVERLEG	33
5.3	ZIENSWIJZEN	33

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1:	INVENTARISATIELIJST FUNCTIES (VELDINVENTARISATIE) EN OPPERVLAKTES (VIGEREND BESTEMMINGSPLAN) CENTRUMGEBIED 2 EN 3
BIJLAGE 2:	AANGEWEZEN PERCELEN EX ARTIKEL 13 WRO
BIJLAGE 3:	NOTITIE VAN BEANTWOORDING INSPRAAK EN OVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN CENTRUM PIJNACKER
BIJLAGE 4:	ZIENSWIJZENNOTITIE BESTEMMINGSPLAN CENTRUM PIJNACKER

BIJLAGENBOEK

BIJLAGE 1:	AKOESTISCHE ONDERZOEKEN
BIJLAGE 2:	LUCHTKWALITEITSONDERZOEKEN
BIJLAGE 3:	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Het centrum van Pijnacker is sterk in ontwikkeling. Het winkelcentrum wordt voltooid en omgevormd tot een echt kernwinkelgebied. RandstadRail heeft een verdiepte halte Pijnacker Centrum gekregen. Het huidige P&R-terrein zal op termijn wellicht voor woningbouw worden ontwikkeld. Het Emmapark zal volledig opnieuw worden ingericht. Het totale gebied waarin deze ontwikkelingen plaatsvinden, moet gezien worden als één aaneengesloten centrumgebied.

Pijnacker-Nootdorp is een snelgroeiende gemeente. De komende jaren zal het aantal inwoners van de gemeente toenemen tot zo'n 55.000 en op lange termijn tot meer dan 70.000. Ook het dorp Pijnacker groeit als gevolg van een grote woningbouwproductie in hoog tempo. De snelle groei van de bevolking vraagt om een bijpassende ontwikkeling van het voorzieningenniveau. Daarom is de gemeente in de jaren '90 gestart met een vernieuwing van het centrumgebied van Pijnacker. Doel daarvan is de huidige en toekomstige bewoners een fraai en levendig centrum met een compleet voorzieningenaanbod te bieden. Inmiddels is de eerste fase van het nieuwe centrum gerealiseerd. Het overdekte winkelcentrum Ackershof is in 2001 in gebruik genomen, diverse gebouwen, waaronder de Emmahof, zijn opgeleverd, en de Oostlaan en Westlaan zijn heringericht en van een middenberm voorzien.

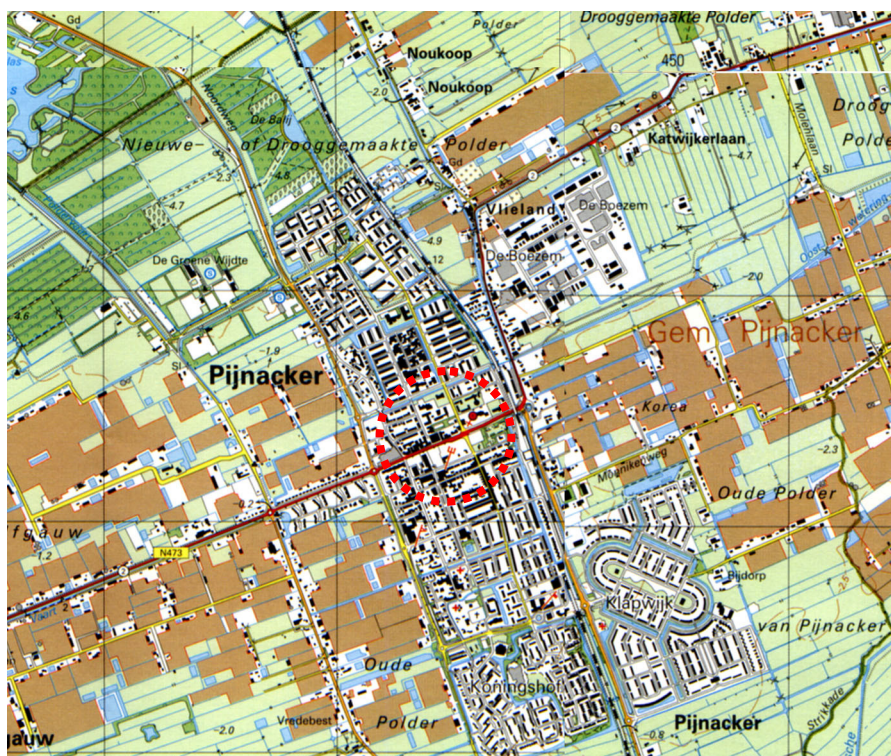
Parallel aan de centrumontwikkeling is RandstadRail tot stand gekomen, de nieuwe snelle lightrailverbinding tussen Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam. De halte Pijnacker Centrum, één van de drie geplande haltes in de gemeente Pijnacker-Nootdorp, is in 2006 in gebruik genomen. Met RandstadRail krijgt Pijnacker een directe, snelle en hoogfrequente verbinding met de stadscentra van Den Haag en Rotterdam. De locatie van het oude station (het zogenaamde P&R-terrein) komt door de bouw van de halte Pijnacker Centrum op termijn vrij voor herontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan Centrum Pijnacker voorziet het bestaande en deels reeds vernieuwde centrum van Pijnacker van een passende en actuele bestemmingsregeling. Daarnaast is het plan echter vooral ook bedoeld om de voortgaande ontwikkeling van het centrumgebied mogelijk te maken. Het winkelcentrum zal verder worden vernieuwd en uitgebreid in fase 2 van het Masterplan, waarin het Raadhuisplein, de straat Emmapark, de Kerkweg, Oostlaan en de Emmapassage opnieuw worden ingericht, het woon- en winkelaanbod verder worden uitgebreid en meer samenhang wordt aangebracht in uitstraling en bebouwing. Tussen het nieuwe winkelcentrum en de nieuwe RandstadRailhalte Pijnacker Centrum zal een aantrekkelijke verbindingroute worden gerealiseerd via het opnieuw in te richten park Emmapark. Het bestemmingsplan biedt voor deze ontwikkelingen de planologisch-juridische basis en zal op die manier bijdragen aan een hoogwaardig, compact en aantrekkelijk centrum voor Pijnacker.

1.2 PLANGEBIED

De ligging van het plangebied van het bestemmingsplan Centrum Pijnacker is op onderstaande kaart globaal weergegeven. Het gebied omvat het gehele centrum aan weerszij-

den van de Oostlaan en Westlaan en van de Stationsstraat. Aan de westzijde vormt de Europalaan/Nootdorpseweg de grens en aan de oostzijde de spoorlijn Den Haag-Rotterdam, onderdeel van RandstadRail. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart.



Globale ligging plangebied

Tot aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Centrum Pijnacker gelden in het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker op 27 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 januari 2000;
- bestemmingsplan "Dorp 2003", vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp op 26 juni 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 20 januari 2004 (nr. DRM/ARB/2003/10470);
- bestemmingsplan "Noord".

Het bestemmingsplan Centrum Pijnacker vormt een herziening van deze bestemmingsplannen.

1.3 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen tezamen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken met bijlagen en een separaat bijlagenboek met daarin de akoestische onderzoeken, luchtkwaliteitsonderzoeken en het flora- fauna-onderzoek. Na dit inleidende hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan en van de in uitvoering of voorbereiding zijnde ontwikkelingen in het centrum van Pijnacker. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de

diverse (sectorale) aspecten die daarbij een rol spelen. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting op de plankkaart en de voorschriften en hoofdstuk 5 tot slot, is gereserveerd voor de resultaten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen.

2 HET PLAN

2.1 PLANVORMING

Het oorspronkelijke centrum van Pijnacker kent geen sterke ruimtelijke samenhang. Dit komt vooral door de ruime straatprofielen, de kleinschalige bebouwing, de sterke groenstructuur en de verspreide ligging van de centrumvoorzieningen (winkels, oude gemeentehuis, kerk en dorpsplein). Mede daarom en met het oog op de verwachte groei van het dorp besloot de toenmalige gemeente Pijnacker in de jaren '90 van de vorige eeuw om het centrum van Pijnacker te vernieuwen en uit te bouwen. De plannen daarvoor werden vastgelegd in achtereenvolgens het Structuurmodel 1995, het Masterplan Centrum en het Ontwikkelingsplan Centrum Pijnacker.

Het Structuurmodel 1995 werd op 22 mei 1995 door de gemeenteraad van Pijnacker vastgesteld. Tezamen met het raadsbesluit geeft het Structuurmodel de hoofdlijnen voor de vernieuwing en ontwikkeling van het centrum weer. Het model streeft naar het vergroten van het winkelaanbod, het realiseren van een kernwinkelgebied en het behoud van de van oudsher belangrijke woonfunctie in het centrum. Daartoe wordt in het Structuurmodel een drietal typen winkelmilieus onderscheiden:

- supermarkten als trekker, met een goede bereikbaarheid voor zowel auto als fiets en voldoende parkeer- en stallingsmogelijkheden;
- het kernwinkelgebied, geprojecteerd in de omgeving Kerkweg-Raadhuisplein;
- de centrumrandgebieden, welke mogelijkheden bieden voor de vestiging van meer grootschalige detailhandel, en de aanloopstraten, waar het handhaven van de bestaande menging van functies en het kleinschalige dorpskarakter voorop staan.

Om de woonfunctie te behouden, gaat het Structuurmodel uit van woningbouw boven de nieuwe winkelvoorzieningen. Het parkeren dient zo veel mogelijk plaats te vinden in ondergrondse parkeergarages in het kwadrant Kerkweg-Oostlaan-Emmastraat-Stationstraat.

Op basis van het Structuurmodel 1995 en het raadsbesluit van 22 mei 1995 is in 1996 een Masterplan voor het centrum van Pijnacker opgesteld. Het Masterplan richt zich in hoofdzaak op de ontwikkeling van het nieuwe kernwinkelgebied in het kwadrant Kerkweg-Oostlaan-Emmastraat-Stationstraat, met een centrale (deels inpandige) winkelroute vanaf de Kerkweg tot aan de Emmastraat. Het Raadhuisplein vervult in het kernwinkelgebied een centrale functie als verblijfsgebied voor het winkelend publiek en als evenemententerrein. De rondom het nieuwe kernwinkelgebied gelegen bestaande gebieden worden in het Masterplan aangemerkt als centrumrandgebied en aanloopstraten. Deze gebieden, waarin zich een groot aantal winkels en vele dienstverlenende bedrijven en instellingen bevinden, vervullen een aanvullende doch essentiële functie voor het kernwinkelgebied. De Oostlaan vormt in het Masterplan het centrale element tussen de bestaande en de nog te realiseren winkelvoorzieningen. Om die reden is het wenselijk om de huidige barrièrewerking van de Oostlaan als centrale verkeersader te verkleinen. Op termijn wordt daarom gestreefd naar een vermindering van het doorgaande verkeer over deze laan. Tot slot gaat ook het Masterplan uit van ondergrondse parkeergarages.

Het Ontwikkelingsplan Centrum Pijnacker is op 29 januari 1998 vastgesteld door de gemeenteraad en beschrijft op welke wijze de in het Masterplan vastgelegde structuur verder kan worden uitgewerkt en verbeterd en hoe nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ingepast in de aanwezige stedenbouwkundige structuur van het centrum. Daarmee vormt het Ontwikkelingsplan het integratiekader voor de ontwikkeling van het kernwinkelgebied van Pijnacker. Het plan gaat uit van een logische samenhang tussen enerzijds de bestaande gebouwen binnen het gebied, zoals het “Witte Huis”, en anderzijds de te realiseren nieuwbouw, zoals een woon-winkelcomplex aan het Raadhuisplein. Gestreefd wordt naar een optimale relatie tussen het oostelijk en westelijk plandeel, met bijzondere aandacht voor de centrale verbindingssas over het Raadhuisplein. Het Ontwikkelingsplan omvat onder meer als kernpunt het ontwerpen van de Oostlaan als winkelstraat met een tweezijdige bewinkelingsstructuur en daarboven woonbebouwing in vier lagen. Wonen boven de winkelvoorzieningen geldt als een belangrijk uitgangspunt, omdat daarmee ook buiten de winkelopeningstijden de sociale controle wordt gewaarborgd. Inmiddels zijn delen van het ontwikkelingsplan gerealiseerd, zoals het winkelcentrum Ackershof op de hoek Emmapark-Emmastraat.

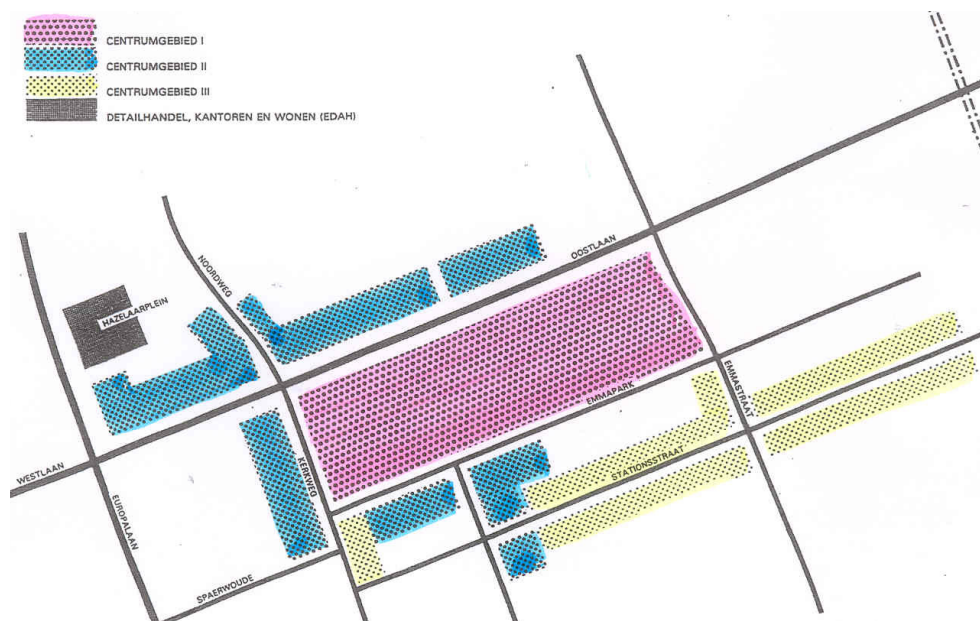
2.2 PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan Centrum Pijnacker vormt één aaneengesloten centrumgebied, waarin diverse ontwikkelingen plaatsvinden of staan te gebeuren. Tezamen moeten deze ontwikkelingen leiden tot een aantrekkelijk en modern centrum dat past bij de ontwikkeling die Pijnacker als geheel doormaakt. Voor het proces is het centrumgebied opgedeeld in twee gebieden: het centrumgebied rondom het nieuwe en bestaande winkelcentrum en het gebied rondom de RandstadRailhalte Pijnacker Centrum en het Emmapark.

Vernieuwing centrumgebied

In het centrum van Pijnacker worden drie deelgebieden onderscheiden: het nieuwe kernwinkelgebied (centrumgebied 1), de historische linten van het centrum (centrumgebied 2) en de straten net buiten het centrum/kernwinkelgebied (centrumgebied 3). Deze driedeling was reeds opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan en is in het voorliggende bestemmingsplan Centrum Pijnacker overgenomen. De driedeling beoogt de ontwikkeling van een kernwinkelgebied mogelijk te maken en een ruimtelijke en functionele gradatie in het centrum in stand te houden en te versterken.



Centrumgebieden

De ontwikkeling van het kernwinkelgebied voorziet in belangrijke mate in een uitbreiding van het winkelaanbod. Voor de functie horeca in het centrumgebied is het beleid erop gericht een passend evenwicht te bereiken tussen het gewenste voorzieningenniveau enerzijds en de leefbaarheid in het gebied anderzijds. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden aanwezig moeten zijn voor een diversiteit aan horecagelegenheden en dat tegelijkertijd voorkomen dient te worden dat de horeca in zijn verschillende vormen als overlastgevend ervaren gaat worden.

Voor overige, maatschappelijke voorzieningen in het centrum worden geen ingrijpende veranderingen verwacht. In het bestemmingsplan worden deze voorzieningen op passende wijze bestemd met voldoende flexibiliteit en, waar mogelijk, een redelijke uitbreidingsmogelijkheid.

Centrumgebied 1: kernwinkelgebied (deels bestaand, deels ontwikkeling)

Centrumgebied 1 omvat het kernwinkelgebied tussen de Oostlaan, Kerkweg, Emmapark en Emmastraat. Met de realisatie van de eerste fase van het Masterplan is een belangrijke stap gezet naar de vernieuwing van het kernwinkelgebied. Vanaf de Oostlaan, komend vanuit de richting Zoetermeer, wordt het centrum reeds herkenbaar gemaakt door het gerealiseerde plan Ackershof. Dit plan biedt ruimte aan ruim 7.600 m² brutovloeroppervlak ten behoeve van centrumvoorzieningen.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ook fase 2 van het centrumplan (het Kernwinkelgebied-West) mogelijk gemaakt. Doel van de realisatie van Kernwinkelgebied-West is in de eerste plaats het bieden van een passend verzorgingsniveau aan de groeiende bevolking van de kern Pijnacker. Tegelijkertijd leidt de realisatie van Kernwinkelgebied-West tot een verbetering van de ruimtelijke samenhang van het centrum door het toevoegen van winkelfuncties, het creëren van een aaneengesloten winkelcircuit in samenhang met de reeds bestaande winkels en het verbeteren van de bereikbaarheid. De bouw van Kernwinkelgebied-West zal zorgen voor een duidelijke herkenbaarheid van het

centrum vanuit de richting Delfgauw en daarmee voor een volwaardige afronding van het centrumgebied.

Het plan voor Kernwinkelgebied-West gaat uit van de realisatie van winkels, horeca, een parkeergarage en woningen in het gebied tussen Oostlaan, Kerkweg, Emmapark en Raadhuisplein. De winkels worden op maaiveldniveau gehuisvest. In beperkte mate (maximaal 20% van het b.v.o. op maaiveld) is ook detailhandel op de verdiepingen toegestaan. Aan de zijde van de Oostlaan, het Raadhuisplein, de Kerkweg en de straat Emmapark grenzen de winkels aan de buitenruimte. De overige winkels komen in een overdekt winkelgebied. Boven de winkels worden woningen en appartementen in diverse typen en prijsklassen gebouwd.

In fase 2 van het centrumplan is ook de uitbreiding van het Witte Huis ten behoeve van winkels en horeca voorzien. Het Witte Huis behoudt daarnaast zijn functies voor vergaderruimte en als trouwlocatie. Voor de uitbreiding van het Witte Huis is een ontwerp gemaakt dat uitgaat van transparante aanbouwen in één bouwlaag. Daarmee blijft de vorm van het oorspronkelijke gebouw intact en zichtbaar en wordt de toegankelijkheid van het gebouw met zijn deels publieke functie benadrukt.

Centraal in het nieuwe kernwinkelgebied ligt het Raadhuisplein. Dit plein zal hét centrum van het kernwinkelgebied vormen. Hier vindt de wekelijkse markt plaats. Gestreefd wordt dan ook naar een levendige en sfeervolle verblijfsruimte. Door de nieuwbouw meer aan het plein te laten grenzen, wordt het plein verkleind en wordt de hoek Emmapark/Julianalaan beter begrensd. Daarbij zal de schaal en maat van de bebouwing op het plein worden afgestemd, zodat het een meer intiem karakter krijgt.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om (op termijn) ook de huidige winkelpanden aan de zuidzijde van de straat Emmapark te vervangen. De uitstraling van deze panden levert geen bijdrage aan een kwalitatief hoogwaardig winkelgebied. In aansluiting op de overige centrumbebouwing en met behoud van de bestaande wegenstructuur zal hier een vernieuwde winkelstraat met appartementen op de verdiepingen worden gerealiseerd. De straat zal zodanig worden vormgegeven, dat een vanzelfsprekende overgang naar het achtergelegen woongebied ontstaat. In verband met de fasering in de planvorming is voor dit gebied de huidige bestemming vastgelegd met de bevoegdheid om de bouwmassa en het gebruik van dit gebied te wijzigen.

Het totale programma voor het Kernwinkelgebied-West tussen Oostlaan, Kerkweg, Emmapark en Raadhuisplein ziet er globaal als volgt uit:

- Winkels: ca. 7.000 m² b.v.o.
- Woningen: ca. 110 appartementen
- Parkeren: in parkeergarage ca. 236 parkeerplaatsen

Voor het gebied ten zuiden van de straat Emmapark wordt globaal voorzien in:

- Winkels: ca. 3.000 m² b.v.o.
- Woningen: ca. 47 appartementen
- Parkeren: op maaiveld ca. 36 parkeerplaatsen
in parkeergarage circa 100 parkeerplaatsen

In centrumgebied 1 is detailhandel de belangrijkste functie. Horeca is toegestaan, voor zover de aard en de omvang daarvan ten dienste staan van een goed functionerend

winkelgebied. De omvang van de horeca wordt daarmee beperkt tot 5% van het aantal vierkante meters b.v.o. op de begane grond. Naar zijn aard zal de horeca 'detailhandel- en centrumondersteunend' moeten zijn. Daarmee dient de horeca beperkt te blijven tot lichte en middelzware horeca (categorie 1 en 2).

Centrumgebied 2: historische linten

Centrumgebied 2 omvat de historische linten waarlangs het centrum van Pijnacker is ontstaan (Westlaan, Oostlaan en Kerkweg). De bebouwing bestaat hier in de huidige situatie uit een menging van functies op de begane grond en veelal wonen op de verdiepingen. Het westelijke deel van de straat Emmapark maakt deel uit van de planvorming voor het herinrichten van het centrumgebied. In bijlage 1 bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van de inventarisatie, d.d. 5 augustus 2004, van de niet-woonfuncties in centrumgebied 2. Tevens is in deze inventarisatielijst een overzicht opgenomen van de bedrijfsvloeroppervlakken en toegestane uitbreiding hiervan, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan¹ is vastgelegd.

In centrumgebied 2 staat handhaving van de bestaande menging van functies en het kleinschalige dorpskarakter voorop. Op de begane grond zijn functies toegestaan als detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca, praktijkruimten, kantoren, ambachtelijke bedrijven en wonen. Aanwezige horeca kan gehandhaafd blijven. Omdat de realisatie van het Kernwinkelgebied-West invloed kan hebben op de in dit gebied aanwezige detailhandel en mogelijk kan leiden tot verhuisbewegingen, wordt invulling van leegkomende panden met nieuwe horeca mogelijk geacht. Het mogelijk maken van uitbreiding van horecavoorzieningen kan bijdragen aan een verdere verlevendiging van het centrum. Om echter te bewerkstelligen dat geen 'wildgroei' in het aantal horecagelegenheden gaat ontstaan, wordt de uitbreiding van het aantal horecagelegenheden gemaximaliseerd. In centrumgebied 2 mogen in totaal 10 horecagelegenheden gevestigd zijn. Zware horeca (categorie 3) wordt daarbij uitgesloten.

De bestaande schaal en maat van de bebouwing in centrumgebied 2 moeten worden gerespecteerd. Dit betekent dat verbouw en nieuwbouw binnen de bestaande omgeving en bebouwing moeten passen. Ook de bestaande mogelijkheden voor uitbreiding van de niet-woonfuncties in het gebied worden in stand gehouden. Daarom is de regeling van de uitbreiding van het aantal m² b.v.o. uit het voorheen geldende bestemmingsplan overgenomen in dit bestemmingsplan. Uitbreiding dient plaats te vinden achter de voorgevel van de bebouwing.

Centrumgebied 3: Stationsstraat en Emmastraat

Centrumgebied 3 omvat de straten die net buiten het eigenlijke centrum/kernwinkelgebied vallen. Het gaat daarbij om de Stationsstraat en enkele aangrenzende delen van de Emmastraat en Kerkweg. In bijlage 1 bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van de inventarisatie, d.d. 5 augustus 2004, van de niet-woonfuncties in centrumgebied 3. Tevens is in deze inventarisatielijst een overzicht opgenomen van de bedrijfsvloeroppervlakken en toegestane uitbreiding hiervan, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan¹ is vastgelegd.

In centrumgebied 3 wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande functies, maar geen uitbreiding. Alleen de bestaande mogelijkheden voor uitbreiding van de niet-

¹ Gemeente Pijnacker - Bestemmingsplan Centrum, vastgesteld door de Raad op 27 mei 1999

woonfuncties worden gerespecteerd en zijn in dit bestemmingsplan overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Uitbreiding is toegestaan achter de voorgevel. De aard van de toegestane horeca beperkt zich tot lichte horeca (categorie 1). Uitwisseling tussen functies wonen, detailhandel en publieksgerichte dienstverlening is op de begane grond mogelijk.

Ontwikkeling omgeving halte Pijnacker Centrum en Emmapark

In 2006 is RandstadRail in gebruik genomen. Dit snelle lightrailstelsel zal Pijnacker direct verbinden met de stadscentra van Den Haag en Rotterdam. Ten behoeve van RandstadRail is het station van Pijnacker verplaatst richting Oostlaan en vervangen door de nieuwe verdiepte RandstadRailhalte Pijnacker Centrum. Op de nieuwe locatie is de halte beter bereikbaar vanuit het centrum en de woonwijken Pijnacker-Noord en Klapwijk.

De omgeving van de RandstadRailhalte Pijnacker Centrum en het park Emmapark als geheel moet een ruimtelijk scharnier worden tussen enerzijds de huidige kern en het vernieuwde centrum en anderzijds de nieuw te ontwikkelen gebieden aan de oostkant van de RandstadRailspoorlijn. Het scharnier zal in wezen verschillende typen gebieden met elkaar verbinden, maar krijgt nadrukkelijk een eigen dorps of kleinstedelijk karakter. Het uiteindelijke doel is een goed functionerend Openbaar-Vervoerknooppunt met voldoende goede parkeergelegenheid in een sociaal veilige omgeving. Tegelijkertijd moet het gebied een nieuwe woon-werklocatie worden, toegevoegd aan het centrum van Pijnacker.

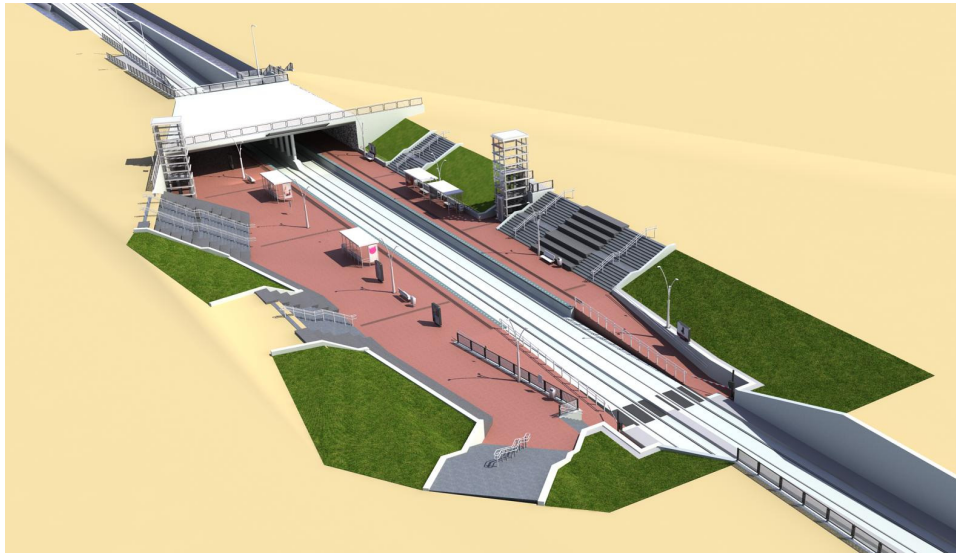
Halte Pijnacker Centrum

De halte Pijnacker Centrum heeft een moderne uitstraling gekregen die past bij een eigentijds vervoersstelsel als RandstadRail. De halte is halfverdiept aangelegd. Voor de ontsluiting van de perrons zijn aan de zijde van het centrum en het park Emmapark drie gescheiden trappen in een groene hellingbaan en een lift gerealiseerd over de volledige lengte van de halte. Aan de zijde van de Klapwijkseweg liggen in een groen talud een enkele en een dubbele trappartij en lift. De perrons zijn o.a. voorzien van informatieborden, meubilair, verlichting en overdekte en verlichteabri's met wachtgelegenheid.



Bovenaanzicht nieuwe halte

Gelijktijdig met de bouw van de nieuwe RandstadRailhalte is de bestaande gelijkvloerse kruising van de spoorlijn met de Oostlaan vervangen door een ongelijkvloerse kruising. Een ongelijkvloerse kruising is nodig vanwege de hoge frequentie van de RandstadRail en de gewenste doorstroming van het verkeer over de Oostlaan.



Impressie nieuwe verdiepte halte Pijnacker Centrum

Herinrichting Emmapark

Het Emmapark zal volledig opnieuw worden ingericht. Doel daarvan is het realiseren van een groene oase met een eigentijds karakter tussen het nieuwe centrum en de RandstadRailhalte Pijnacker Centrum. Het park zal een groene tegenhanger vormen van het stenige Raadhuisplein en een functie vervullen als ontmoetingsplaats voor jong en oud.



Impressie herinrichting van het Emmapark

Ontwikkeling huidig P&R-terrein

Het huidige P&R-terrein ligt ten oosten van het centrum van Pijnacker langs het spoor, zuidelijk van de verdiepte RandstadRailhalte. Noordelijk op het terrein staat het historische stationsgebouw van Pijnacker uit 1908. Een nadere invulling van de herontwikkeling van het P&R-terrein dient nog plaats te vinden. Aangezien de planvorming voor het P&R-

terrein nog niet is afgerond, is ten aanzien hiervan in het bestemmingsplan geen juridische regeling opgenomen.

Locatie Stationsstraat 79-81

Op deze locatie is thans een bedrijf gevestigd, temidden van een woonomgeving. Bij een eventuele verplaatsing van dit bedrijf is het wenselijk dat de huidige bedrijfsfunctie beëindigd wordt. Het bestemmingsplan biedt daarom de mogelijkheid de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. De locatie kan ruimte bieden aan zes grondgebonden woningen.

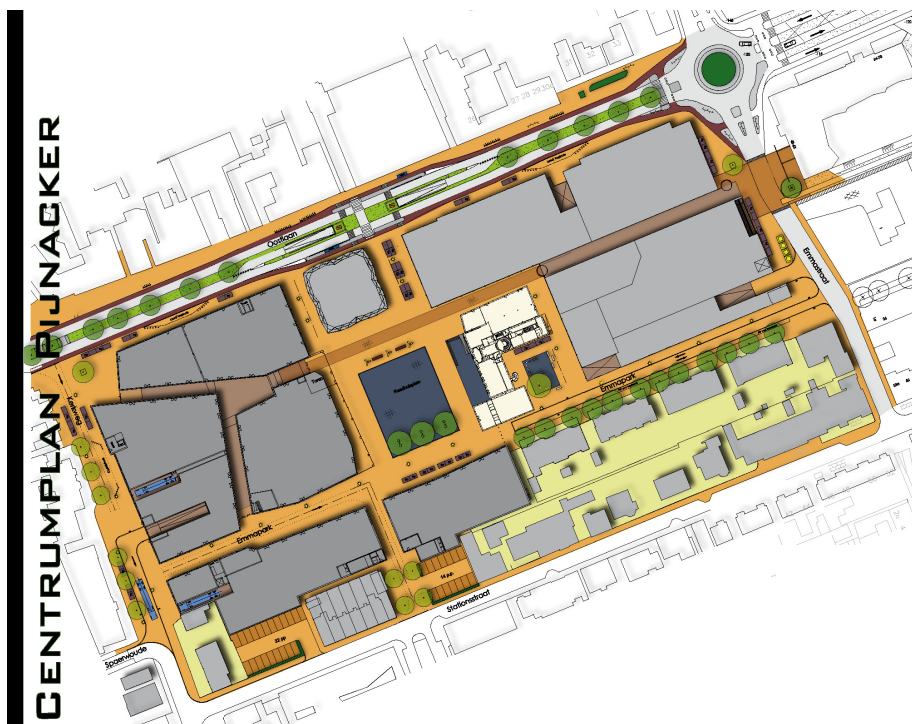
Openbare ruimte

Het centrumgebied van Pijnacker moet gezien worden als één samenhangend en aangesloten gebied. Om die reden streeft de gemeente ook naar een samenhangende inrichting van de openbare ruimte in het gehele centrumgebied. Met het oog daarop heeft buro R.I.E.T. in opdracht van de gemeente uitgangspunten geformuleerd voor het ontwerp van de openbare ruimte. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de notitie Ontwerputgangspunten buitenruimte Centrumplan Pijnacker uit april 2005 en door de raad vastgesteld.

Vanwege het proces is het ontwerp van de buitenruimte voor het centrumgebied van Pijnacker uiteengezet in twee gebieden: het kernwinkelgebied (kwadrant Kerkweg, Oostlaan, Emmastraat, Stationsstraat) en omgeving halte Pijnacker Centrum (kwadrant Emmapark, Emmastraat, Oostlaan, Klapwijkseweg).

Voor beide gebieden worden, aan de hand van de notitie Ontwerputgangspunten buitenruimte Centrumplan Pijnacker, ontwerpen gemaakt voor de buitenruimte.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de vertaling van de uitgangspunten in ontwerp voor het kernwinkelgebied.



Impressie herinrichting kernwinkelgebieden

Verkeer

Algemeen

Het plangebied kent een tweetal soorten wegen: de erftoegangswegen, bedoeld als ontsluitingswegen voor percelen en behorend tot een verblijfsgebied met een 30 km/uur-regime, en de gebiedsontsluitingswegen, bedoeld om het verkeer tussen verschillende verblijfsgebieden te geleiden. De gebiedsontsluitingswegen hebben in principe binnen de bebouwde kom een 50 km/uur-regime en uitwisseling van verkeer vindt zoveel mogelijk plaats op de grotere kruispunten.

In het plangebied zijn de volgende gebiedsontsluitingswegen: de Oostlaan, de Westlaan, de Nootdorpseweg en de Europalaan. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen, die ofwel nu reeds een snelheidslimiet hebben van 30 km/uur, dan wel die op korte termijn zullen krijgen. Met name de Oostlaan en Westlaan hebben dagelijks een grote hoeveelheid verkeer te verwerken. De N470 zal daar, met name wat betreft vrachtverkeer, verlichting in brengen.

Karakter Oostlaan centrumgebied

Ter plaatse van het winkelcentrum zal de Oostlaan een aangepast karakter krijgen: enerzijds moet de Oostlaan ter plaatse voor de weggebruiker het karakter van een gebiedsontsluitingsweg behouden met een redelijk hoge intensiteit, anderzijds zal met een kort 30 km/uur-wegvak en een aangepast gebruik van wegverhardingen het winkelgebied worden benadrukt. Deze lagere snelheid heeft mogelijk een gunstig effect op het aantal ongevallen en de ernst daarvan. De bushalte in het centrum blijft gehandhaafd en wordt zo veel mogelijk onderdeel van het integrale karakter. De exacte wegingdeling van de Oostlaan ter plaatse van de halte en de garage-ingang is nog in onderzoek.

Parkeergarage

Onder het winkelcentrum is een parkeergarage aanwezig die wordt uitgebreid tijdens de bouw van de laatste bouwphase van het kernwinkelgebied. Het is de bedoeling deze garages te koppelen en te voorzien van een dubbele inrit (vanuit de oost- en de westzijde) in de Oostlaan, ongeveer ter hoogte van het Azaleapad. Deze inrit is duidelijk waarneembaar te maken en direct toegankelijk en er hoeft geen gebruik gemaakt te worden van erftoegangswegen voor garagetoegang van het parkeerverkeer. De bestaande in- en uitgang in de Emmastraat wordt een van de twee garage-uitgangen, waarbij de functie van ingang dus komt te vervallen. Daarnaast komt een nog te maken uitgang aan de Kerkweg. De bewoners van de nog te maken nieuwbouw kunnen in de garage gebruik maken van een afgeschermd parkeerruimte.

Parkeren

De parkeercapaciteit van het totale gebied is voldoende. De in het rapport 'Parkeren in Centrum Pijnacker' van Goudappel Coffeng d.d. 29 mei 2007, kenmerk PAR023/Ess/0165 opgestelde parkeeraanlyse geeft aan dat koopavond (vrijdagavond) de parkeerdruk het hoogst zal zijn, maar dat de capaciteit ook dan hoger is dan de vraag. In de woonomgeving van het winkelcentrum wordt onderzocht in hoeverre het noodzakelijk is door middel van parkeerregulering het gebruik van de parkeercapaciteit te optimaliseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende parkeewensen van zowel bewoners, winkeliers, bezoekers als werknemers conform de bepaling in het gemeentelijk parkeerbeleidsplan d.d. 14 december 2006, kenmerk PAR013/Pwt. Al met al is er sprake van een evenwichtige parkeersituatie.

De parkeerroute voor bezoekers aan het winkelcentrum is Oostlaan (garage in), Emmastraat (garage uit), Oostlaan (route 1), danwel Oostlaan (garage in), Kerkweg (garage uit), Spaerwoude, Europalaan, Westlaan (route 2).

Autoverkeer

Het doorgaande autoverkeer maakt gebruik van de gebiedsontsluitingswegen, alsook het verkeer met een bestemming langs deze wegen. Tot deze bestemmingen behoren o.a. woonpanden, maatschappelijke voorzieningen en winkels. Het verkeer dient deze bestemmingen veilig te kunnen bereiken en een parkeerplaats te kunnen vinden. Het meeste bestemmingsverkeer wordt gegenereerd door de winkels in en langs het winkelcentrum. Via de gebiedsontsluitingswegen wordt het verkeer naar dit centrum geleid en afgevoerd, en zo weinig mogelijk via de erftoegangswegen.

Op basis van het in 2006 / 2007 geactualiseerde verkeersmodel Pijnacker-Nootdorp zijn prognoses gemaakt voor de verkeersintensiteiten en de te verwachten groei daarin tot 2025. De ontwikkeling van het centrumplan is in deze prognoses meegenomen. Daarbij is uitgegaan van het Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp, waarin de keuzes en de onderbouwing voor de toekomstige hoofdwegenstructuur zijn weergegeven. Voor de prognoses vanaf 2011 is daarbij als uitgangspunt gehanteerd dat de N470 is gerealiseerd met een aansluiting op de Tuindersweg/Europalaan. De uitkomsten van het verkeersmodel geven aan dat de toename van het verkeer met de toekomstige wegenstructuur goed kan worden verwerkt.

Het winkelcentrum krijgt ter hoogte van het Raadhuisplein, het Emmapark en het eerste deel van de Julianalaan ter hoogte van het Emmapark de status van een voetgangersgebied. Om het voetgangersgebied buiten de venstertijden te vrijwaren van autoverkeer, is in een flexibele afsluiting op Emmapark ter hoogte van het Witte Huis. De woningen zijn bereikbaar vanaf de Emmastraat. Aan de zijden van de Kerkweg en van de Julianalaan wordt dit met borden geregeld. De Julianalaan wordt vanaf het Emmapark richting de Stationsstraat eenrichtingsverkeer.

Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de autobereikbaarheid van sociale voorzieningen voor met name minder validen. Dit betekent de aanleg van (extra) gehandicaptenparkeerplaatsen en een geschikte ontsluiting van die plaatsen.

Bevoorradend verkeer

Het winkelcentrum en de nabijgelegen winkels moeten goed bevoorraad kunnen worden. Het streven is die bevoorrading in de ochtenduren te laten plaatsvinden. Voor de bevoorrading zijn in de huidige situatie op de Oostlaan laad- en losplaatsen. De Albert Heijn supermarkt heeft een eigen inpandige plaats aan de Emmastraat. De nieuwe winkels worden bereikbaar gemaakt via de Kerkweg. De Kerkweg wordt eenrichtingsverkeer vanaf de Oostlaan tot Spaerwoude. Aan het begin van de Kerkweg komt een flexibele afsluiting. De route is vervolgens: Emmapark-Julianalaan-Stationsstraat-Kerkweg-Spaerwoude-Europalaan. Deze route is bestemd voor kleinere vrachtwagens en de route moet daartoe ook geschikt gemaakt worden. De bevoorradersroute Oostlaan-Kerkweg-Spaerwoude-Europalaan is bedoeld voor de grote vrachtwagens die in de Kerkweg lossen.

Fietsverkeer

De fietspaden op de Oostlaan nabij de RandstadRailhalte worden zoveel mogelijk geschikt gemaakt voor tweerichtingsverkeer. Rondom de halte worden circa 1200 fietsparkeerplaatsen aangelegd. Daarbij zijn ook bewaakte fietsenstallingen. In het winkelcentrum komen voldoende fietsparkeerplaatsen op geschikte plaatsen.

Voetgangersverkeer

Voetgangersverkeer moet zoveel mogelijk langs logische en directe routes kunnen plaatsvinden. In de verkeersfilosofie van Duurzaam Veilig zal het voetgangersverkeer gebiedsontsluitingswegen kruisen ter plaatse van als zodanig ingerichte kruispunten. In de verblijfsgebieden is er een grotere mate van menging van verkeer en is de maximumsnelheid lager. In het winkelcentrum zal een voetgangerszone gelden, bevoorradend verkeer enkel gedurende de venstertijden in de ochtend het gebied mag binnenrijden.

Openbaar Vervoer

Op de Oostlaan, Westlaan en Meidoornlaan rijdt een Connexxion-busdienst. Voor het ontwerp van de omgeving van de RandstadRailhalte is in overleg met Connexxion rekening gehouden met aan beide zijden een haltekom.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek te verrichten naar de uitvoerbaarheid van dat plan. De resultaten van dat onderzoek zijn in dit hoofdstuk weergegeven.

3.2 RUIMTELIJK BELEID

Rijksbeleid: Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorlopend naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Pijnacker maakt deel uit van het gebied van de "Deltametropool". In de Vijfde Nota is de Deltametropool gepresenteerd als nieuw beleidskader voor ruimtelijke ontwikkeling, economie, infrastructuur en ontwikkeling van groenblauwe waarden. Het concept is de uitdrukking van de ambitie om een verdere vervlechting van de steden in de Randstad te stimuleren, waardoor de Deltametropool als één geheel gaat functioneren en kan concurreren met andere metropolen in Europa.

Provinciaal beleid: streekplan Zuid-Holland West

Het streekplangebied Zuid-Holland West valt geheel binnen de Deltametropool. De ruimtelijke beleidsvisie van de Deltametropool is uitgewerkt in vier ontwikkelingsperspectieven, namelijk de versterking van de water- en groenstructuur, de versterking van de bestaande netwerken van weg, spoor en water, de versterking van verstedelijking en de opvang van de ruimtevrage van de Deltametropool in het gebied zelf. Rode contouren bepalen de ruimte voor dorpsuitbreiding voor wonen en werken. In het gebied vervullen Pijnacker en Nootdorp een belangrijke functie als opvanggebied voor vestiging van bewoners uit het stadsgewest Haaglanden. Tot 2005 heeft in het kader van uitvoering van de VINEX nog aanzienlijke verdere verstedelijking rond deze twee kernen plaatsgevonden. In Pijnacker zijn op de locaties Delfgauw en Pijnacker-Zuid respectievelijk 2400 en 1400 woningen gebouwd. Deze laatste locatie kan nog doorgroeien naar ruim 3000 woningen. De betreffende locaties zijn als zodanig op de streekplankaart aangegeven. Daarnaast worden Pijnacker-West (o.a. ter hoogte van het huidige kassengebied aan de overzijde van de Europalaan) en Pijnacker-Oost als toekomstige ontwikkelingsrichtingen van het stads- of dorpsgebied op de streekplankaart aangegeven. Dit gegeven is mede de basis voor de plannen voor het uitbouwen van de centrumvoorzieningen van Pijnacker.

De huidige bebouwde kom van Pijnacker is op de streekplankaart als bestaand stads- en dorpsgebied aangegeven. Voor dit gebied verwacht het streekplan dat de aanwezige

potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. De karakter- en structuurbepalende niet bebouwde ruimten dienen daarbij te worden gehandhaafd. Aanwezige cultuurhistorische waarden moeten in acht worden genomen.

Ten aanzien van het regionale openbaar vervoer wordt, in het kader van het Randstad-Rail-project, de introductie van een sneltramverbinding op het bestaande tracé (de Hofpleinlijn) als wenselijk aangemerkt. RandstadRail is inmiddels in aanleg en is in 2006 in gebruik genomen.

Regionaal beleid: Regionaal Structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is vastgesteld op 20 februari 2002 door het Algemeen Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden. Het RSP brengt actuele plannen en beleidsvoornemens van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang en geeft daarnaast de opvattingen weer van het stadsgewest zelf over de ruimtelijke ontwikkelingen tot aan 2010, met een doorkijk naar 2020. Het RSP voorziet onder meer in de uitbreiding van de detailhandel in het centrum van Pijnacker met 8.000 m² v.v.o. en daarmee in de uitbreiding en vernieuwing van het centrum, zoals in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Regionaal beleid: Regionale Nota Mobiliteit Haaglanden

In de Regionale Nota Mobiliteit Haaglanden (RNM), vastgesteld op 29 juni 2005, geeft het stadsgewest Haaglanden aan met welk samenhangend pakket aan beleid en projecten het de regio voor de periode tot 2020 beter bereikbaar, verkeersveiliger en leefbaarder wil maken. Het stadsgewest streeft naar:

- 40% meer instappers in het openbaar vervoer in 2020;
- kortere en beter voorspelbare reistijd met de auto in de spits;
- meer verplaatsingen op de fiets;
- minder verkeersslachtoffers;
- verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Tot de in het RNM genoemde in uitvoering te nemen projecten behoort ook de aanleg van de N470, welke de verkeersdruk op de Oostlaan en Westlaan in Pijnacker zal verminderen.

Regionaal beleid: Regionale structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2006-2011

De Regionale structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2006-2011 bevat de beleidskeuzes voor het regionale detailhandelsbeleid in de regio Haaglanden voor de komende jaren. De structuurvisie geeft prioriteit aan het in stand houden en kwalitatief versterken van de bestaande detailhandelstructuur in Haaglanden. De inzet is om de bestaande structuur te behouden en daar waar nodig gedurende de looptijd van vijf jaar van de visie kwalitatief te verbeteren. Het concentratiebeleid wordt derhalve voortgezet. Het centrum van Pijnacker wordt in de structuurvisie aangemerkt als een lokaal verzorgend centrum. De ontwikkeling van het centrumplan voor Pijnacker en de daarmee gepaard gaande uitbreiding van het detailhandelsaanbod wordt in de structuurvisie aangemerkt als een "hard plan" dat niet meer ter toetsing behoeft te worden voorgelegd.

Regionaal beleid: Kantorenstrategie Haaglanden

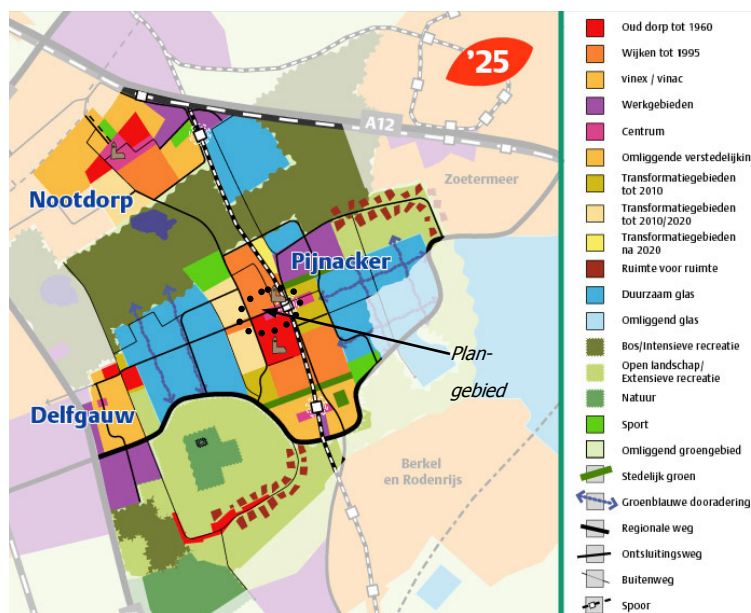
De Kantorenstrategie Haaglanden bevat een bijstelling van de in het Regionaal Structuurplan genoemde vraag naar nieuwe kantoren (tot in totaal circa 1,4 miljoen m² b.v.o. tot 2015) en een uitwerking daarvan in een programma voor de kantorenontwikkeling in Haaglanden met bijbehorende afspraken hoe met dit programma om te gaan. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp voorziet het programma in de ontwikkeling van 65.000 m² v.v.o. tot 2015. Pijnacker Centrum wordt genoemd als één van de locaties waarop, binnen een markconforme kantorenstrategie, plannen kunnen worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid: Project Integrale Toekomstvisie (PIT!)

Met de vorming van de gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2002 is de behoefte ontstaan aan een nieuwe strategische visie op de toekomst. In de twee voormalige gemeenten zijn keuzes gemaakt over de inrichting en ontwikkeling van de gemeenten tot aan ongeveer 2010. Met het Project Integrale Toekomstvisie (PIT!) zijn in de nieuwe gemeente de bestaande visies herijkt en samengebracht tot één toekomstvisie. PIT! is op 27 januari 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- de Strategische hoofdlijnen, waarin de algemene richting voor de toekomst en de keuzes die daarmee gemoeid zijn, zijn opgenomen;
- de Structuurschets 2025, welke het beeld schetst van Pijnacker-Nootdorp over 20 jaar;
- het Uitvoeringsplan 2010, waarin is aangegeven hoe de gemaakte keuzes worden uitgewerkt in een concreet programma voor de komende 6 jaar.

Deze drie documenten zijn geïntegreerd in de Nota Integrale Toekomstvisie, welke in juni 2004 aan de gezamenlijke raadscommissies is voorgelegd.



Structuurschets 2025

In de Strategische hoofdlijnen is vastgelegd dat na en tijdens de VINEX-opgave de volgende ontwikkelingsrichtingen worden gezien voor de bouw van woningen en voorzieningen in Pijnacker:

- Pijnacker wordt niet vastgebouwd aan de andere kernen, maar blijft ingesloten in water, glas en groen. De kern krijgt een echte centrum-as, in verbinding met het stationsgebied;

- Verdere verstedelijking wordt geconcentreerd langs het traject van de RandstadRail, en zeker rond de stationgebieden. Hier mag met hogere dichtheden dan tot nu toe worden gebouwd, hier kan en mag ook hoger worden gebouwd. Extra groei in wonen en werken is verder alleen te vinden binnen de huidige contouren door herstructurering, verdichting en meervoudig ruimtegebruik. Inbreiden mag niet ten koste gaan van de woonkwaliteit, maar in de bestaande en nieuw te ontwikkelen bouwlocaties zal waar mogelijk meer worden verdicht;
- Een verdere ontwikkeling van winkels, horeca en andere uitgaansvoorzieningen wordt voorgestaan.

De Structuurschets 2025 gaat voor de gehele gemeente uit van een kwantitatieve opgave voor de bouw van 7.500 woningen tot en met 2010 (gemiddeld 1.070 woningen per jaar) en een extra opgave voor de regio en de lokale behoefte van 3.000 tot maximaal 7.500 extra woningen in de periode 2011-2025. Hierbij wordt gestreefd naar met name bouwen voor senioren en gezinnen. Uitgangspunt blijft bouwen van 30% voor sociale doelgroepen, 70% voor de vrije sector en het volgen van de gemeentelijke demografische trend, wat betekent dat ook voor jongeren zal moeten worden gebouwd.

3.3 MILIEU

Bodem

Het gebied binnen de bestemmingsgrens Centrum Pijnacker, zoals weergegeven op de plankaart met nummer 87.04.05a, d.d. 16 juni 2006, valt binnen het gezoneerde gebied van de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp (Syn-cera Milieu, B05A0364, d.d. 22 december 2005). Op basis van beschikbare bodemkwaliteitsgegevens is per zone de diffuse milieuhygiënische bodemkwaliteit vastgesteld en in de bodemkwaliteitskaart opgenomen. Uit deze gegevens kunnen per zone de achtergrondwaarden van de opgenomen parameters worden bepaald. In het bodembeheerplan staat beschreven op welke wijze met grondverzet binnen en tussen zones van de bodemkwaliteitskaart moet worden omgegaan.

Binnen plangebied Centrum Pijnacker zijn op basis van voorgaande onderzoeken en/of door het gebruik locaties bekend, waarvoor in het kader van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat (mogelijk) sprake is van "ernstige gevallen van bodemverontreiniging" en/of in het verleden sanering heeft plaatsgevonden. Voor de aanpak bij (her)inrichting of wijziging in het gebruik van deze locaties dient in het kader van de Wet bodembescherming goedkeuring te worden verleend door het bevoegd gezag, te weten Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Voorafgaand aan de (her)inrichting van een locatie en/of bij grondverzet (inclusief het verwijderen van grondgebonden objecten) dient een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm (NVN-5725) te worden uitgevoerd om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen. In het kader van het historisch onderzoek zal minimaal een terreininspectie moeten worden uitgevoerd, een gesprek met de (voormalige) eigenaar/beheerder van de locatie moeten plaatsvinden, zullen historische kaarten en luchtfoto's moeten worden geraadpleegd en een bezoek aan het gemeentearchief moeten worden gebracht (tenzij geen relevante informatie van de onderzoekslocatie bij de gemeente aanwezig is). Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (NEN-5740).

Een locatie wordt als asbestverdacht beschouwd indien nu of in het verleden op de locatie verhardingen, (zintuiglijk) verdachte terreindelen aanwezig zijn of zijn geweest (bijvoorbeeld (puin)dammen, (puin)funderings- of ophooglagen, bodemvreemde materialen), en overige asbestgerelateerde bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opstellen met golfplaten, beschoeiingen). Indien een locatie als asbestverdacht kan worden beschouwd, zal een asbestinventarisatie van de bodem conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (NEN-5707). Indien asbestverdacht bouw- en/of sloopafval of (puin)granulaat worden aangetroffen, zal een asbestinventarisatie conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (huidige norm: NEN-5897). Voor aanwezige opstellen dient een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd (BRL-5052).

Voorafgaand aan het vrijkomen van baggerspecie en/of het dempen van een watergang dient voor het bepalen van de (milieuhygiënische) kwaliteit van baggerspecie een waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (NVN-5720 of NUB 3 + Landelijke Regeling). Tevens wordt geadviseerd om gelijktijdig monsters te nemen van de ondergrond onder de (aanwezige) baggerspecie, het volume van de aanwezige baggerspecie vast te (laten) stellen en een verwerkingsadvies voor de baggerspecie op te (laten) stellen.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Ten behoeve van het plan zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd naar:

- de geluideffecten en knelpunten tussen de toekomstige woningbouw als gevolg van wegverkeer op de omliggende wegen en railverkeer over de RandstadRail (Tauw, 21 april 2006, kenmerk R001-4427159FVI-pla-V01-NL);
- de geluidemissie van bedrijven in het kader van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en de Wet milieubeheer (Tauw, 2 maart 2007, kenmerk R001-4447895FVI-nva-V01)
- de gevelwering ten behoeve van de realisatie van het centrumplan (Tauw, 1 maart 2007, kenmerk R001-4482879RSA-V01).

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat het aspect geluid de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De onderzoeken zijn als bijlage 1 in het bijlagenboek bijgevoegd.

Luchtkwaliteit

In augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Op grond van dit besluit moeten bij onder meer de vaststelling van bestemmingsplannen de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide in acht worden genomen.

Industrie en verkeer brengen grote hoeveelheden schadelijke stoffen in de lucht. Stikstofoxiden, zwaveldioxide en fijne deeltjes zijn schadelijk voor de gezondheid. In Nederland vormen vooral stikstofdioxide ($\text{NO}_x = \text{NO} + \text{NO}_2$) en fijn stof (PM_{10}) een probleem. Van lokaal tot op Europees niveau worden maatregelen getroffen om de emissies van deze verontreinigende stoffen te beperken. In Nederland zijn maatregelen nodig omdat op veel locaties grote overschrijdingen plaatsvinden van de luchtkwaliteitsnormen die op Europees niveau zijn gesteld. Het beleid ten aanzien luchtkwaliteit is erop gericht om bestaande knelpunten op te lossen en te voorkomen dat er nieuwe knelpunten ontstaan.

Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen en winkels geldt dat emissies van luchtverontreinigende stoffen vooral optreden ten gevolge van het gemotoriseerde verkeer. Hierbij geldt ook "voorkomen is beter dan genezen". De aanpak moet dan ook gericht zijn op het bieden van een alternatief voor het gebruik van de auto, zoals bijvoorbeeld de fiets. In dit kader kan worden opgemerkt dat bij de ontwikkeling (grote) woningbouwlocaties in de gemeente een goede en snelle bereikbaarheid van het centrum per fiets onderdeel is van de planvorming.

In opdracht van gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft adviesbureau Tauw een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan voor het Centrum van Pijnacker (rapportnummer N002-4522128ENI-srb-V01). Het luchtkwaliteitsonderzoek is als bijlage 2 in het bijlagenboek bijgevoegd.

onderzoeksgebied

In het onderzoek zijn zowel de wegen in centrum zelf als een aantal bestaande en nieuwe toevoerwegen beschouwd. De onderzochte wegen betreffen de Oostlaan, Westlaan, Kerkweg, Emmapark, Emmastraat, Stationsstraat, Julianalaan, Willem de Zwijgerlaan, Korteweg, Spaerwoude, Europalaan, Nootdorpseweg, Meidoornlaan, de toekomstige Verlengde Oostlaan, Vlielandeweg en de Klapwijkseweg.

Voor de toetsing aan de normen voor de luchtkwaliteit uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn vooral de verkeersgerelateerde emissies van stikstofdioxide en fijn stof het meest kritisch. De luchtkwaliteit ten aanzien van deze en andere stoffen is door berekening in kaart gebracht en getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 dat op 5 augustus 2005 van kracht is geworden. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens het "Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit" welke vanaf 3 december van kracht is geworden.

normering

De grenswaarden uit het besluit luchtkwaliteit 2005 zijn uit het oogpunt van gezondheid vastgestelde maximale concentraties. Naast de grenswaarden zijn ook plandrempels van kracht. Plandrempels zijn streefwaarden die per jaar worden verlaagd en in de nabije toekomst (2010 voor stikstofdioxide) gelijk zijn aan de grenswaarden. Vanaf het peiljaar 2010 bestaan er geen plandrempels meer; alleen de grenswaarden zijn dan van kracht. In de onderstaande tabel zijn de normwaarden weergegeven.

Stof	Jaar	Grenswaarde / plandrempel	Aantal overschrijdingen
NO ₂ (stikstofdioxide)	2007	Uurgemiddeld: 230 µg/m ³ (plandrempel)	18 maal
	2010	Uurgemiddeld: 200 µg/m ³	18 maal
	2007	Jaargemiddeld: 46 µg/m ³ (plandrempel)	n.v.t
	2010	Jaargemiddeld: 46 µg/m ³ (plandrempel)	n.v.t
PM ₁₀ (fijn stof)	heden	Jaargemiddeld: 40 µg/m ³	n.v.t
		24-uurgemiddeld: 50 µg/m ³	35 maal
C ₆ H ₆ (benzeen)	heden	Jaargemiddeld: 9 µg/m ³ (plandrempel)	n.v.t
	2010	Jaargemiddeld: 5 µg/m ³	n.v.t
SO ₂ (zwaveldioxide)	heden	24-uurgemiddeld: 125 µg/m ³	3 maal
		Uurgemiddeld: 350 µg/m ³	24 maal
CO	heden	8-uurgemiddeld: 10000 µg/m ³	n.v.t

In artikel 5 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 staat dat zowel concentraties van zwevende deeltjes (PM₁₀) welke niet schadelijk zijn voor de bescherming van de gezondheid van de mens als concentraties van zwevende deeltjes welke veroorzaakt worden door natuurverschijnselen (voor Nederland zijn dit met name opwaaiend natuurlijk stof en stofdeeltjes bestaande uit zeezout) buiten beschouwing gelaten kunnen worden bij toetsing. De hoogte van deze "zeezout"af trek is vastgelegd in de meetregeling luchtkwaliteit 2005. Deze omvat een vaste aftrek van zes dagen voor het aantal dagen dat de dagnorm mag worden overschreden en een plaatselijke correctie op de jaargemiddelde norm, die varieert van 3 µg/m³ tot 7 µg/m³. In de bijlage bij de meetregeling 2005 is per gemeente aangegeven wat de concrete aftrek is. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp is dit een aftrek van 6 µg/m³.

Voor de planontwikkeling is het peiljaar 2010 maatgevend. Vóór dit jaartal genereert het plan verkeer in zeer kleine mate. In 2010 wordt tevens de grenswaarde van stikstofdioxide van kracht. Ten behoeve van het onderzoek zijn de volgende peiljaren 2007, 2010, 2015 en 2020 beschouwd, waarbij zowel de situatie met- als zonder planontwikkeling is doorgerekend.

De gehanteerde verkeersintensiteiten voor de huidige en toekomstige situatie volgen rechtstreeks uit het verkeersmodel van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het verkeersmodel is geijkt met recente verkeerstellingen (maart 2006) en voor de prognosejaren zijn de verwachtingen voor de ontwikkeling van het verkeer, als gevolg van de aanleg van wegen en de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerrein en de daarmee gepaarde gaande verkeersstromen in en buiten de gemeente Pijnacker-Nootdorp, meegenomen.

resultaten toetsing en conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling in het centrumgebied in de relevante peiljaren geen grenswaarden worden overschreden ten aanzien van stoffen waaraan het besluit Luchtkwaliteit 2005 eisen aan stelt. Tevens blijkt uit de resultaten dat de verkeersaantrekkende werking van het plan niet resulteert in overschrijding van grenswaarden. Indien er geen grenswaarden overschreden worden stelt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 op basis van artikel 7 lid 1 van datzelfde besluit geen eisen dan wel

maatregelen aan de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen in het centrumgebied met betrekking tot de luchtkwaliteit een te verantwoorden ontwikkeling is.

Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Voor het plangebied Centrum Pijnacker geldt het volgende.

Bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen

De bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen in en om het plangebied beperken zich tot Westlaan 6 (Verbakel Rijwielen), waar opslag en verkoop van 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan. De plaatsgebonden risicocontour ligt (conform het Vuurwerkbesluit) op 8 meter vanaf de deur van de vuurwerkbewaarplaats. In dit geval ligt de contour binnen de inrichting en hoeft hiermee geen rekening te worden gehouden ten aanzien van kwetsbare objecten in de omgeving.

Ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen of hoge leidingdruk

In het plangebied liggen geen ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen of met een hoge leidingdruk (olie, aardgas, CO₂), welke voor de externe veiligheid relevant zijn. Wel zijn twee middendruk aardgasleidingen (8 bar) van Eneco aanwezig in het plangebied, namelijk langs de Meidoornlaan, Emmapark, Julianalaan, met een oostwaartse vertakking parallel aan de Oostlaan en langs de Europalaan. Voor leidingen van 8 bar gelden geen specifieke regels ten aanzien van risicoafstanden die in een bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Ter indicatie is op onderstaande afbeelding de ligging van de leiding weergegeven.



Ligging 8 bar aardgasleiding door het plangebied

3.4 WATER

Beleid

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt "Waterbeleid in de 21e eeuw" geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de "watertoets". Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen. In de navolgende paragraaf wordt e.e.a. nader uiteengezet voor het bestemmingsplan Centrum Pijnacker.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar plankaart en voorschriften en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid hoogheemraadschap

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp berust de verantwoordelijkheid voor de waterbeheersing bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap voert alle huidige taken uit op het gebied van waterkering, waterbeheersing en waterkwaliteit. Het waterbeheer betreft niet alleen de polder- en boezemwatergangen, maar ook de waterkeringen. Daarnaast zuivert Delfland het afvalwater en houdt toezicht op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap werkt op een aantal manieren aan het verbeteren van de waterkwaliteit. De waterkwaliteitstaak van Delfland bestaat uit het zuiveren van afvalwater en het zoveel mogelijk beperken van lozingen op het oppervlaktewater. Hiertoe worden verschillende controles verricht. Het afvoeren en zuiveren van het afvalwater, het afvoeren van slib en het beheer en onderhoud van zuiveringsinstallaties zijn belangrijke taken om de waterkwaliteit te verbeteren. Ten aanzien van de waterbeheersing staat de zorg voor het waterpeil centraal.

In aansluiting op het landelijke en provinciaal waterbeleid is door het Hoogheemraadschap de Handreiking watertoets 2004² en de Waterkansenkaart opgesteld. Met de handreiking beoogt het Hoogheemraadschap de opstellers van ruimtelijke plannen inzicht te geven in de plaats van het water, zoals die door het Hoogheemraadschap wordt gezien. Doel hiervan is het op tijd meenemen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De Waterkansenkaart geeft de visie weer op de ruimtelijke situatie en ontwikkelingen in Delfland, bekeken vanuit waterbeheer. Voor het plangebied geldt dat geen specifieke kansen worden voorzien.

Gemeentelijk beleid

Voor de gehele bebouwde kom van de kern Pijnacker is in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een waterhuishoudkundig raamplan opgesteld. In dit raam-

² Handreiking watertoets 2004 – de ruimte voor water in beeld; Hoogheemraadschap van Delfland

plan wordt een voorstel gedaan voor de waterhuishoudkundige inrichting van het genoemde gebied. Hier zijn vier belangrijke voordelen aan verbonden:

- het plangebied biedt meer flexibiliteit om bestaande waterhuishoudkundige problemen op een kosteneffectieve manier op te lossen;
- het plan biedt de mogelijkheid om binnen het plangebied een gevarieerder aanbod aan woonmilieus te ontwikkelen, waarbij meer en minder waterrijke gebieden kunnen bestaan;
- de procedures voor de watertoets voor de afzonderlijke gebieden worden verkort;
- met dit plan wordt de afstemming (van de waterhuishouding) tussen de verschillende deelgebieden gegarandeerd.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan Centrum Pijnacker valt binnen het peilvak 1E van de Oude Polder van Pijnacker. Binnen dit peilvak is een totaal bergingstekort van 15.699 m³. In het genoemde waterhuishoudkundig raamplan van de kern Pijnacker wordt voorgesteld om het bergingstekort op te lossen door een piekberging aan te leggen in peilvak 1A en de droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker. Het waterhuishoudkundig raamplan zal medio 2007 worden vastgesteld door het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

In het plangebied van het bestemmingsplan zijn geen kades aanwezig. Er is één watergang (gelegen nabij het P&R-terrein). Deze watergang heeft een voldoende breedte voor varend onderhoud, zodat een onderhoudsstrook aan beide zijden van de watergang niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van het aspect riolering wordt opgemerkt dat in het gebied een gemengd rioleringsstelsel en een duikerverbinding aanwezig zijn. Het beleid van de gemeente, verwoord in het gemeentelijk rioleringsplan 2005/2008, is erop gericht om bij nieuw te realiseren bouwwerken het huishoudelijk c.q. het bedrijfsafvalwater en het hemelwater gescheiden aan te bieden aan het gemeentelijk riool. In het desbetreffende plangebied zullen de dakoppervlakken van de te realiseren bebouwing op de duikerverbinding aangesloten worden. Indien in de toekomst de riolering vervangen wordt, zal ook het openbaar gebied van de riolering worden afgekoppeld. De afkoppeling geschiedt conform de Leidraad Riolering West Nederland en de beslisboom aan- en afkoppelen verhard oppervlak.

3.5 ECOLOGIE

De ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan Centrum Pijnacker mogelijk maakt mogen geen onaanvaardbare effecten hebben op ecologische waarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Bij de bescherming van ecologische waarden wordt een onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen worden zogenaamde speciale beschermingszones aangewezen, waarmee onder meer bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. In de nabijheid van het plangebied Centrum Pijnacker bevinden zich echter geen speciale beschermingszones, zodat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geen invloed op dergelijke gebieden kunnen hebben.

Soortenbescherming

Soortenbescherming vindt plaats krachtens de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen ruimtelijke ingrepen geen negatieve effecten hebben op aanwezige beschermde planten- en diersoorten. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Centrum Pijnacker is in verband daarmee een flora- en faunaonderzoek verricht (SAB 2006). Dit onderzoek is als bijlage 3 in het bijlagenboek bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de functie van het centrum voor planten en dieren gering is vanwege de verharde en verstoorde situatie. Nader onderzoek naar mogelijk aanwezige ontheffingsplichtige soorten vaatplanten en vleermuizen heeft uitgewezen dat er geen groeiplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Wel heeft vooral het Emmapark en de daarvoorlangs lopende watergang een belangrijke functie als foerageergebied voor de lokale populatie gewone dwergvleermuizen en een enkele ruige dwergvleermuis. In het onderzoeksrapport worden aanbevelingen gedaan hoe hiermee rekening te houden. Deze aanbevelingen zullen in de uitvoering van het plan worden betrokken.

3.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Rijksbeleid

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Zuid-Holland hanteert in de Nota Regels voor Ruimte het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS-kaart) tenminste een redelijke tot grote verwachting op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden.

Voorzover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient voor het bouwrijp maken een aanlegvergunningstelsel te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het verlenen van een aanlegvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Gemeentelijk beleid

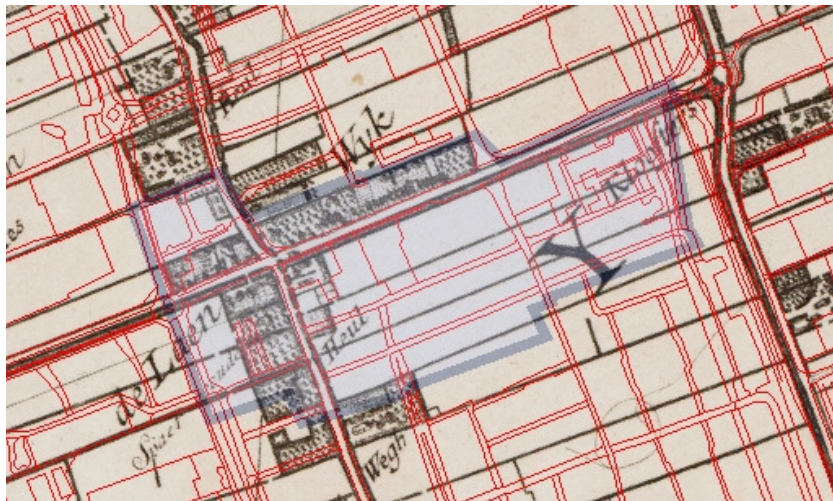
De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in afwachting van de vaststelling van de gewijzigde Monumentenwet, naar verwachting in 2007, nog geen officieel archeologiebeleid. De gemeente heeft de kans op archeologische waarden op haar grondgebied wel onderkend en heeft maatregelen genomen om de archeologische belangen bij de inrichtingsplannen

te betrekken. Zo maakt de gemeente middelen vrij om, zodra terreinen die daarvoor in aanmerking komen, beschikbaar zijn, een verkennend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren naar de ligging en begrenzing van de archeologische terreinen en de intrinsieke kwaliteiten van de sporen en vondsten. Op deze wijze kunnen terreinen waarin zich archeologische waarden bevinden, worden meegenomen in de afweging omtrent de inrichting van het plangebied. Er wordt daarbij gestreefd naar duurzaam behoud *in situ*. Indien dit niet kan worden gewaarborgd, zal de archeologische informatie door middel van opgravingen worden veilig gesteld.

Cultuurhistorie

Bewoningsgeschiedenis

Het grondgebied van het centrum van Pijnacker bestaat uit een kleidek dat op Hollandveen ligt. In het noordelijke deel van het plangebied en met vertakkingen in zuidelijke richting komen ook geulsedimenten voor die zijn afgezet in de bovenloop van de Gantel, een riviertje dat in het Westland in de Maas uitstroomde. Deze geulsedimenten waren in de Romeinse tijd aantrekkelijke plekken om boerderijen op te bouwen en akkers op aan te leggen, omdat ze als gevolg van differentiële klink van de ondergrond als relatief hoge (kree)kruigen in het landschap lagen. Ook in de Middeleeuwen vormden ze een aantrekkelijke vestigingsplaats. De Middeleeuwse bewoning begon waarschijnlijk in de elfde of vroege twaalfde eeuw. Nabij de kerk lag aanvankelijk een grafelijke hof die het bestuurlijk centrum vormde in de ontginning. De boerderijen lagen langs de noord-zuid lopende Kerkweg die als ontginningsas dienst deed. In de loop van de achttiende eeuw en daarna ontwikkelde zich ook een bewoningsas langs de noordzijde van de Pijnackerse Vaart, het tegenwoordige Oosteinde.



Bebouwing volgens Cruquius uit 1712

Monumenten en beeldbepalende panden

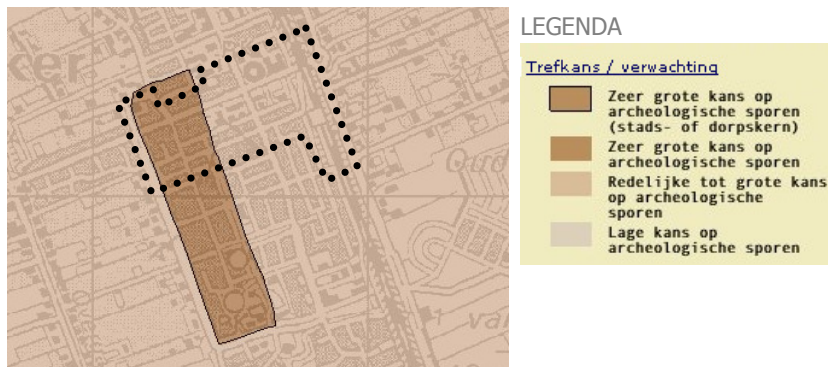
Binnen het plangebied heeft één pand de status van beschermd rijksmonument. Elf panden zijn aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Daarnaast is er nog een aantal beeldbepalende panden (MIP-panden). Het rijksmonument is gelegen aan de Oostlaan 25. Het oudste gebouw en gemeentelijk monument is het oorspronkelijke recht- en latere raadhuis van Pijnacker, dat in opzet nog dateert uit de 17^e eeuw. De overige monumenten zijn voornamelijk zeer karakteristieke woonhuizen uit de negentiende eeuw. Deze monumenten maken deel uit van de zeer gevarieerde bebouwing langs de oude structuurdragers van Pijnacker, namelijk de Oostlaan, Kerkweg en Noordweg.

Naast de monumenten wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing binnen de kern van Pijnacker bepaald door verschillende bouwstijlen, welke voornamelijk dateren uit de late 18^e en 19^e eeuw. Verder is er o.a. langs het Emmapark ook waardevolle naoorlogse bebouwing te vinden.

In het vigerende bestemmingsplan "Centrum" is een regeling opgenomen voor beeldbepalende panden. De regeling beoogde het behoud van het uiterlijk van de panden, omdat die bijdragen aan het gevarieerde en dorpse karakter van het centrum van Pijnacker. In de praktijk is de regeling echter moeilijk werkbaar, omdat de criteria waaraan voldaan moest worden niet voldoende objectief beschreven waren. Met het vaststellen van de Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp, waarin voor specifieke gebieden (bijvoorbeeld de dorpslinten) specifieke welstandscriteria zijn vastgelegd, ontstond de mogelijkheid om langs die weg greep te houden op het uiterlijk van beeldbepalende bebouwing. Daarbij dient overigens opgemerkt te worden dat panden, die de status van "beschermd monument" hebben, bovendien nog aanvullend beschermd worden op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening.

Archeologie

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed aan te treffen, staan vermeld op de Archeologische waardenkaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland uit 2002. Het westelijke deel van het plangebied heeft op deze kaart de



Uitsnede archeologische waardenkaart t.p.v. plangebied (bron provincie Zuid Holland)

waardering van een zeer grote kans op archeologische sporen gekregen, het centrale en oostelijke gedeelte een redelijke tot hoge kans. Deze terreinen dienen de medebestemming te krijgen van archeologisch waardevol gebied. Bodemingrepen in dit gebied zijn aanlegvergunningplichtig en slechts toegestaan na een archeologisch veldonderzoek. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze terreinen alsnog van de medebestemming archeologisch waardevol gebied worden ontheven, indien nader archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient tevens betrekking te hebben op de financiële haalbaarheid van de diverse ruimtelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt.

Voor zover het bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt in consoliderende bestemmingen, zijn aan de uitvoering van die bestemmingen voor de gemeente geen kosten verbonden.

Voor de financiële uitvoerbaarheid van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Pijnacker geldt het volgende:

- voor de vernieuwing van het Kernwinkelgebied-West en het Witte Huis en voor de herinrichting van het Emmapark zijn voldoende middelen gereserveerd;
- over de aanleg en wijze van financiering van RandstadRail hebben de minister van Verkeer en Waterstaat, het stadsgewest Haaglanden en de stadsregio Rotterdam op 7 december 2001 een bestuurlijke overeenkomst ondertekend. De RandstadRailhalte Pijnacker Centrum is inmiddels in aanbouw. Er is daarmee geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen;
- voor de realisatie van het Kernwinkelgebied-West/-Zuid, de herontwikkeling van het P&R-terrein en de herontwikkeling van de locatie Stationsstraat 79-81 is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De concrete invulling van deze locaties staat nog niet vast, zodat ook de financiële haalbaarheid op dit moment nog niet volledig getoetst kan worden. Om die reden is de financiële haalbaarheid als voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in de voorschriften opgenomen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde doelen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarnaast geeft de toelichting een beschrijving van de ontwikkelingen welke nog binnen het plangebied gaan plaatsvinden. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de voorschriften aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk voorschriften die specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. De algemene bepalingen betreffen een antidubbelbelbepaling, de algemene gebruiks-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, een procedurebepaling en een bepaling als bedoeld in artikel 13 WRO (verwezenlijking in de naaste toekomst);
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotbepalingen. Het betreft een strafbepaling, het overgangsrecht en een citeertitel.

4.2 DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan kent zestien bestemmingen. Hieronder worden de verschillende bestemmingen nader toegelicht.

Centrum 1, 2 en 3

De drie centrumgebieden, zoals omschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting, hebben elk een eigen bestemming gekregen:

- bestemming Centrum 1: kernwinkelgebied;
- bestemming Centrum 2: historische linten;
- bestemming Centrum 3: straten buiten eigenlijke centrum/kernwinkelgebied.

In de doeleindenomschrijving is bij elk van deze bestemmingen in een tabel aangegeven welke functies per bouwlaag zijn toegestaan.

In de bestemming Centrum 1 zijn op de begane grond (de eerste bouwlaag) enkel centrumfuncties toegestaan zoals detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca. Boven de eerste bouwlaag mag maximaal 20% van de op de eerste bouwlaag aanwezige b.v.o.'s gerealiseerd worden. Wanneer op de eerste bouwlaag sprake is van 100 m² b.v.o., mag boven de eerste bouwlaag maximaal 20 m² gebruikt worden voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca.

In de bestemmingen Centrum 2 en 3 zijn er naast de eigenlijke centrumfuncties ook andere functies toegestaan zoals kantoren, ambachtelijke bedrijven en praktijkruimten. Horecabedrijven zijn specifiek aangeduid op de plankaart. Binnen Centrum 2 zijn maximaal 10 horecavestigingen toegestaan. Binnen Centrum 3 kan alleen daar waar een aanduiding is opgenomen een horecabedrijf geëxploiteerd worden. Binnen Centrum 2 en 3 is, behoudens daar waar aangeduid op de plankaart, boven de eerste bouwlaag niets anders toegestaan dan een woonfunctie.

Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de in het plangebied aanwezige woningen buiten de tot Centrum bestemde gronden. Beleidsmatig en in de wijze van regelen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard welke in de meer recente bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Ondergeschikt is een beroep aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis. Ook hier geldt dat de woonfunctie in overwegende mate in stand moet blijven. Waar van oudsher al bedrijvigheid aanwezig is in combinatie met een woonfunctie, welke niet past binnen het gemeentelijke beleid, is een afzonderlijke aanduiding op de plankaart opgenomen en een regeling opgenomen in de voorschriften.

Tuin

Deze bestemming betreft in principe particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven.

Bedrijf

Buiten het directe centrumgebied is één bedrijf gesitueerd, namelijk aan de Stationsstraat 79-81. Dit bedrijf is specifiek bestemd met een nadere aanduiding "apparatenfabriek". Vestiging van een ander type bedrijf is mogelijk, mits het een bedrijf in categorie 1 of 2 volgens de als bijlage bij de voorschriften gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten betreft. Ook maakt het bestemmingsplan herontwikkeling van het terrein voor woningbouw mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Bedrijven omgezet worden in een bestemming Wonen voor maximaal zes woningen. Naast de apparatenfabriek komen in het plangebied twee (grotere) nutsgebouwen voor, welke eveneens

de bestemming Bedrijf hebben gekregen en specifiek nader zijn aangeduid. Vestiging van een ander bedrijfstype is hier niet mogelijk.

Horeca

Buiten het directe centrumgebied is één horecavestiging gesitueerd. Hiervoor is een afzonderlijke bestemming opgenomen. Op de plankaart is een nadere aanduiding aangegeven welke relateert aan de als bijlage bij de voorschriften behorende Staat van Horecabedrijven. Hierin is terug te vinden welke categorie horeca op de betreffende locatie is toegestaan. Overigens is deze aanduiding ook terug te vinden in de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming Maatschappelijk hebben de meeste voorzieningen op maat een aanvullende aanduiding gekregen. Een vrije uitwisseling van functies is hiermee niet mogelijk. Andere soorten van maatschappelijke voorzieningen zijn niet te verwachten en wellicht ook niet gewenst. Overwegend zijn de bestaande gebouwen op maat bestemd. Voor de school zijn er beperkte mogelijkheden tot uitbreiding. Hiervoor is een ruimer bouwvlak ingetekend. Voor het partycentrum dat in het voormalige parochiehuis is gevestigd, is een nadere aanduiding opgenomen dat een horecabedrijf is toegestaan.

Detailhandel

Voor de supermarkt gelegen aan de Nootdorpseweg en het Hazelaarplein is een afzonderlijke bestemming Detailhandel opgenomen. Dit vanwege de ligging van de supermarkt buiten het eigenlijke centrumgebied. Een afzonderlijke bestemming sluit beter aan bij de gekozen plansystematiek en de gemaakte driedeling in het centrumgebied.

Gemengd

In het Witte Huis worden diverse functies ondergebracht. Naast de bestaande functie voor het voltrekken van huwelijken, krijgt het pand een horecafunctie en kantoorfunctie en wordt het gebruikt voor detailhandelsdoeleinden. Deze diversiteit is aanleiding geweest een afzonderlijke bestemming op te nemen voor het Witte Huis.

Verkeer

De wegen met een "doorgaande / stroomfunctie" hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte bouwwerken toegestaan.

Verkeer - Spoorweg

Deze bestemming is opgenomen voor de gehele spoorzone inclusief de RandstadRailhalte Pijnacker-Centrum. Hiervoor is op de plankaart een bouwvlak opgenomen.

Verkeer - Verblijf

De open(bare), overwegend verharde ruimten met een "verblijfsfunctie", zoals woonstraten en -erven, hebben deze bestemming gekregen. Voor zover sprake is van "wegen", betreft het meestal wegen die buiten de bepalingen van de Wet geluidhinder vallen. Op enkele plaatsen staan binnen deze bestemming ook garageboxen. Deze zijn specifiek aangeduid. Naast bouwvoorschriften voor garageboxen is het gebruik daarvan voor bedrijfsmatige activiteiten uitdrukkelijk uitgesloten. Met name bedrijfsmatige opslag met geregelde aan- en afvoer van goederen kan overlast voor de (woonomgeving) geven.

Groen

Groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het Emmapark is binnen de bestemming afzonderlijk aangeduid als “park”. Dit is ingegeven door de schaal en het gebruik. Het park wordt recreatief gebruikt.

Water

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)

Het plangebied heeft de medebestemming archeologisch waardevol gebied. Van deze terreinen is met uitzondering van de historisch bebouwde kom niet bekend of er archeologische sporen voorkomen. Het gaat hier om terreinen met een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen. Bij bodemingrepen in deze gebieden dient voorafgaand een archeologisch (veld)onderzoek te worden verricht. Indien geen archeologische waarden worden aangetoond, kunnen deze terreinen middels de wijzigingsbevoegdheid van B&W van deze medebestemming worden ontheven. Indien er wel archeologische waarden aanwezig zijn en behoud *in situ* door middel van planaanpassing niet mogelijk is en er zwaarwegende argumenten zijn om het plan uit te voeren, worden de archeologische waarden eerst veilig gesteld door de oudheidkundige resten op te graven.

4.3 ALGEMENE BEPALINGEN***Wijzigingsbevoegdheden***

In artikel 22 van de voorschriften zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor de herontwikkeling van Kernwinkelgebied West/Zuid. In het betreffende artikel is opgenomen onder welke voorwaarden het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan mag wijzigen en aan welke randvoorwaarden het wijzigingsplan moet voldoen. Daarnaast is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de medebestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijk te laten vervallen. Dit kan alleen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Als laatste is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee begrenzings op de plankaart in beperkte mate kunnen worden verschoven.

Gronden aangewezen voor verwerkelijking in de naaste toekomst

Op de plankaart zijn de gronden, waarop het Kernwinkelgebied West en West/zuid ontwikkeld worden, aangewezen voor “verwerkelijking in de naaste toekomst”, zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bijbehorende bepaling is opgenomen in artikel 24 van de voorschriften. Aanwijzing van gronden in de zin van artikel 13 WRO maakt een versnelde administratieve onteigeningsprocedure van de gronden mogelijk, in die zin dat de gemeenteraad zonder voorafgaande terinzagelegging van een ontwerponteigeningsplan een onteigeningsbesluit kan nemen. Een volledige lijst van aangewezen percelen is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Overige algemene bepalingen

De overige algemene bepalingen in hoofdstuk 3 van de voorschriften betreffen min of meer standaardvoorschriften en behoeven geen nadere toelichting.

5 PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Centrum Pijnacker heeft van 31 augustus 2006 tot en met 11 oktober 2006 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond gelegenheid voor inspraak conform de gemeentelijke Inspraakverordening. Tevens is op 5 september 2006 een inspraak- en informatiebijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden. Een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties, alsmede een verslag van de inspraak- en informatiebijeenkomst is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2 OVERLEG

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is dit voorontwerpplan voor vooroverleg toegezonden aan een aantal belanghebbende instanties, een en ander conform het bepaalde in artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening 1985. De reacties van de instanties en het antwoord van de gemeente daarop is eveneens in bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan Centrum Pijnacker heeft van 10 mei 2007 tot en met 20 juni 2007 ter inzage gelegen conform artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende deze periode bestond gelegenheid voor een ieder om zijn of haar zienswijze over het ontwerpplan kenbaar te maken. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

BIJLAGE 1

INVENTARISATIELIJST FUNCTIES (VELDINVENTARISATIE) EN OPPER- VLAKTES (VIGEREND BESTEMMINGSPLAN) CENTRUMGEBIED 2 EN 3

BIJLAGE 2

AANGEWEZEN PERCELEN EX ARTIKEL 13 WRO

BIJLAGE 3

NOTITIE VAN BEANTWOORDING INSPRAAK EN OVERLEG VOORONT- WERPBESTEMMINGSPLAN CENTRUM PIJNACKER

Notitie van beantwoording inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Centrum Pijnacker

5.1 Inspraakreacties

1. **H.W. Kliffen**
Emmapark 22
2641 EL Pijnacker

Inspraakreactie

De door adressant gestelde vraag tijdens de inspraakavond met betrekking tot de onjuiste aanduiding van de bouwhoogte versus goothoogte van de bestaande woningen met kapconstructie dient als inspraakreactie te worden beschouwd.

Beantwoording

De bouw- en goothoogten zijn nogmaals gecontroleerd en worden waar nodig aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie

Adressant is van mening dat de toegestane bouwhoogte op het P&R-terrein en de oude stationslocatie niet meer mag bedragen dan 4 verdiepingen vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten. Een bouwhoogte van 6 of meer verdiepingen misstaat volkomen op deze locaties.

Beantwoording

De planvorming voor het P&R-terrein verkeert nog steeds in een conceptstadium. Wij hoopten dat de planvorming afgerond zou zijn op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd wordt. Nu dat niet het geval is, zal de wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerpplan zat, geschrapt worden.

Inspraakreactie

Adressant geeft aan bezwaar te hebben tegen het gebruik van de “impressie herinrichting van het Emmapark”, aangezien dit plan de behandeling in commissie en raad nog niet heeft doorlopen.

Beantwoording

De impressie is uitsluitend ter illustratie opgenomen en geeft in zoverre dus nog geen definitief beeld van de herinrichting van het Emmapark. Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan door de commissie is behandeld, heeft de commissie dus wel ingestemd met het weergeven van de illustratieve impressie. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Verzocht wordt om de mogelijkheid voor het realiseren van één gebouw uit de bestemming Emmapark te schrappen, aangezien dit gebouw na opmerkingen vanuit de klankbordgroep is geschrapt en er bovendien over een deel van het Emmapark een servituut ligt, hetgeen inhoudt dat op dat gebied niets mag worden gebouwd.

Beantwoording

Wij kunnen instemmen met het verzoek. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van één gebouw wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet langer opgenomen.

2. **T. Dijkstra**
Kerkweg 23
2641 GA Pijnacker

Inspiraakreactie

Verzocht wordt om de bestemming van een strook grond van een meter diep over de volledige breedte van de achtertuinen van Kerkweg 21 en 23 te veranderen van “groen” en “maatschappelijke voorziening” in “wonen” gezien het feit dat die grond aangekocht gaat worden en de bestemming zo aansluit bij de bestemming op het overige deel van het perceel.

Beantwoording

Wij kunnen instemmen met het verzoek. Het plan zal hierop worden aangepast.

Inspiraakreactie

In het plan staat nu bij het woonblok van de Kerkweg 21, 23 en 25 een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Gevraagd wordt om in het woonblok, waar nu een goothoogte van 6 meter is, maar daarnaast een kap aanwezig is en daarmee een bouwhoogte van 9 meter, een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

De bouw- en goothoogten zijn nogmaals gecontroleerd en worden waar nodig aangepast in het ontwerpbestemmingsplan

3. **H.J. van Buuren, adviseur omgevingsrecht,**
namens de eigenaren/bewoners van de Stationsstraat 9 tot en met 19 te
Pijnacker
Brinkstraat 2-B
4033 CX Lienden

Gezien de lengte van de inspraakreactie is deze niet tot in detail samengevat, maar is gekozen voor een beantwoording per thema. De gehele inhoud van de inspraakreactie is wel bij de beantwoording per thema meegenomen. De bladzijdennummers verwijzen naar de bladzijden van de inspraakreactie van adressant.

Inspiraakreactie

Adressant verzoekt de zes woningen aan de Stationsstraat 9 tot en met 19 op te nemen in het kernwinkelgebied en, evenals het naastgelegen openbare parkeerterrein, te bestemmen tot “Centrumdoeleinden 1” of “Centrumdoeleinden 2”. Hij is van mening dat de belangen bij de realisering van het centrumplan er bij uitstek mee gediend zijn indien de woningen worden meegenomen (blz. 1 en 2).

Beantwoording

Handhaving van de zes woningen naast de centrumontwikkeling is heel goed mogelijk en leidt niet tot een planologisch en/of stedenbouwkundig conflict, zoals adressant meent. Bovendien behelst de met ABB gesloten overeenkomst niet de woningen van cliënten van adressant. Mochten de gesprekken tussen ABB en de eigenaren/bewoners tot gevolg hebben om de onderhavige woningen in de planvorming te betrekken, dan zijn wij bereid daarover met ABB in overleg te treden. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor het kernwinkelgebied zuidwest in plaats van een directe positieve bestemming van de voor dit gebied voorgestane ontwikkeling. Naar zijn mening wordt hiermee de realisatie van de projectdelen B en C (kernwinkelgebied zuidwest) onzeker. Dat past niet in de beoogde realisatie van alle plandelen als één geheel (blz. 2 en 3).

Beantwoording

Gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid omdat nog geen definitieve keuze voor de te realiseren stedenbouwkundige variant voor de projectdelen B en C gemaakt is en omdat de onderhandelingen tussen ABB en de eigenaren/bewoners nog niet zijn afgerond. Er is dus nog geen sprake van een voldoende concreet plan om reeds nu tot het toekennen van een positieve en directe bestemming over te gaan. Dat neemt echter niet weg dat realisatie van de projectdelen B en C onlosmakelijk verbonden blijft aan realisatie van de overige delen van het centrumplan. Uitgangspunt is en blijft een integrale ontwikkeling van het centrum. Het feit dat voor de projectdelen B en C nog een wijzigingsprocedure gevolgd moet worden alvorens daadwerkelijke realisatie mogelijk is, doet daaraan niet af. Echter, indien de plannen voor projectdelen B en C in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure definitief vorm krijgen, dan zal op dat moment bezien worden of een directe bestemming alsnog mogelijk is bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Adressant betoogt dat er onvoldoende samenhang is met het bestaande centrum en de bestaande functies. Mede gelet hierop vraagt hij zich af of voor de bestaande delen van het centrum een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt (blz. 4).

Beantwoording

Het bestemmingsplan vormt een vertaling van het stedenbouwkundige plan voor het nieuwe winkelcentrum, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2004. In dit stedenbouwkundige plan is het nieuwe winkelcentrum op verantwoorde wijze ingepast in het bestaande centrum van Pijnacker. Juist met het oog daarop en op de samenhang tussen de bestaande en nieuwe delen van het centrum, is gekozen voor één nieuw bestemmingsplan waarin het gehele centrum is opgenomen. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan maakt niet duidelijk of en in hoeverre het vereiste onderzoek naar de bestaande toestand in het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling is gedaan (blz. 4).

Beantwoording

Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is de situatie voor wat betreft de bestaande en te behouden onderdelen van het centrum opnieuw in kaart gebracht en van een passende bestemming voorzien. De mogelijkheid en wenselijkheid van de nieuwe centrumontwikkeling is reeds onderzocht in het kader van de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en de besluitvorming daarover. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Bij het maken van een bestemmingsplan dient extra aandacht besteed te worden aan de kenbare afweging van de consequenties die een activiteit heeft voor het milieu. Concreet vraagt adressant zich af of een MER-beoordelingsplicht relevant is en wat de uitkomst daarvan is (blz. 4).

Beantwoording

In het kader van de bestemmingsplanvorming zijn alle relevante milieuaspecten meegewogen. Zonodig heeft onderzoek plaatsgevonden. Op het moment van terinzagelegging van het voorontwerpplan waren echter nog niet alle onderzoeken volledig afgerond. Voor zover dat het geval was, zullen deze onderzoeken bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan alsnog worden toegevoegd. In het kader van de milieubeoordeling heeft ook een toets aan het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Gebleken is dat voor de centrumontwikkeling geen MER(-beoordelings)-plicht bestaat. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat één bestemmingsplan voor het gehele centrum wordt gemaakt (blz. 4 en 5).

Beantwoording

Het bepalen van de grenzen van een bestemmingsplan staat ter beoordeling van de gemeente. Hiervoor is reeds aangegeven dat het gehele centrum van Pijnacker één samenhangend gebied vormt. Derhalve is het een logische keuze om voor dit gebied één bestemmingsplan te maken. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Het bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd en de artikel 19 WRO-procedures zijn voorbarig (blz. 5 en 6).

Beantwoording

Wij delen deze mening niet. Het bestemmingsplan onderbouwt de centrumontwikkeling op alle relevante aspecten. Waar nodig zullen definitieve resultaten van milieuonderzoeken alsnog worden toegevoegd. De eerder gestarte artikel 19 WRO-procedures staan niet ter beoordeling in het kader van de inspraakprocedu-

re van het bestemmingsplan. Niettemin kan worden opgemerkt dat geen sprake is van voorbarige procedures, aangezien ook die procedures zijn voorzien van een volledige ruimtelijke onderbouwing en omkleedt zijn met een eigen rechtsbeschermingsprocedure. Bovendien is artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening er juist voor bedoeld om naast of voorafgaand aan een bestemmingsplanherziening projectbesluiten te nemen. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Adressant meent dat er niet sprake is van één aaneengesloten centrumgebied maar van twee verschillende gebieden (blz. 6).

Beantwoording

De gemeente staat een integrale ontwikkeling van het centrum voor en beschouwt in die zin het gehele centrumgebied als één aaneengesloten gebied. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Wijzigingsgebied I (kernwinkelgebied zuidwest) past niet in de ruimtelijke en functionele gradatie (driedeling) van het centrum (blz. 6).

Beantwoording

Het bestemmingsplan onderscheidt inderdaad een driedeling in het centrumgebied. In overeenstemming met die driedeling zal kernwinkelgebied zuidwest worden ontwikkeld tot een integraal onderdeel van het kernwinkelgebied (centrumgebied 1 volgens de driedeling). Derhalve valt niet in te zien waarom een dergelijke ontwikkeling niet zou passen in de ruimtelijke en functionele gradatie in het centrum. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Boven winkels en kantoren op maaiveldniveau zouden woningen en appartementen moeten worden gebouwd. Er dienen dus geen winkels en kantoren op verdiepingen mogelijk te zijn (blz. 7).

Beantwoording

Uitgangspunt is inderdaad dat centrumvoorzieningen in de eerste bouwlaag (op de begane grond) worden gevestigd en dat de bouwlagen daarboven bestemd zijn voor woningen. Niettemin zijn binnen de bestemming “Centrumdoeleinden 1” tevens in beperkte mate winkels en publieksgerichte voorzieningen op de verdiepingen toegestaan (maximaal 20% van het b.v.o. in de eerste bouwlaag). Binnen de bestemming “Centrumdoeleinden 2” is uitsluitend bestaande winkelruimte op de verdiepingen toegestaan en ook als zodanig op de plankaart aangeduid. Het feit dat aldus in beperkte mate winkels en publieksgerichte voorzieningen op de verdiepingen mogelijk zijn, draagt bij aan het goed functioneren van het centrum en doet niets af aan het uitgangspunt van wonen op de verdiepingen. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Adressant maakt bezwaar tegen de schaal en maat van de bebouwing op het Raadhuisplein en in het bijzonder de hoge woontoren (blz. 7).

Beantwoording

De schaal en maatvoering van de bebouwing volgt uit het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe winkelcentrum en is afgestemd op de aard en omvang van het gebied en het daarin te realiseren programma aan winkels, woningen en andere voorzieningen. De op te richten bebouwing sluit bovendien aan bij het reeds gerealiseerde plan Ackershof. Wij zijn van mening dat sprake is van een stedenbouwkundig verantwoord en goed afgewogen plan. Voor zover desondanks sprake is van het door adressant genoemde verlies aan privacy zal op verzoek bezien worden of eventueel daaruit voortvloeiende planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor vergoeding in aanmerking komt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de toegestane ontwikkelingen in wijzigingsgebied I in relatie tot de naastgelegen zes woningen aan de Stationsstraat (blz. 7). Deze ontwikkelingen zijn zo massaal dat een goede overgang naar de woonpercelen aan de Stationsstraat en handhaving van deze woonpercelen niet reëel meer is.

Beantwoording

Het standpunt van adressant wordt niet gedeeld. Weliswaar maakt de wijzigingsbevoegdheid een grotere bouwhoogte (15 meter) mogelijk dan thans aanwezig is (9 meter), doch er is geen sprake van een zo massaal plan dat geen goede overgang naar de woonpercelen wordt gecreëerd. Het stedenbouwkundig plan is zodanig van opzet dat handhaving van de zes woningen zeer goed mogelijk is. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de omzetting van naast de woningen gelegen openbare parkeerplaatsen naar een afgeschermd parkeerruimte / vergunninghoudersparkeren voor de bewoners (blz. 7).

Beantwoording

Hoewel de bewoners/eigenaren van de zes woningen aan de Stationsstraat gebruik maken van de parkeerplaatsen, merkt adressant terecht ook zelf al op dat het hier openbare parkeerplaatsen betreft. De bewoners/eigenaren kunnen derhalve geen recht doen gelden op blijvend gebruik van deze parkeerplaatsen. In de parkeerbalans die voor het gehele centrumplan is gemaakt, wordt voorzien in voldoende (nieuwe) openbare parkeergelegenheid. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het handhaven van bestaande functies in Centrumgebied 3 in plaats van de mogelijkheid van uitbreiding ervan (blz. 7, 8).

Beantwoording

Het centrumplan is gericht op het realiseren van een nieuw kernwinkelgebied in het centrum van Pijnacker. De enige reële plek om dit kernwinkelgebied te bouwen en daarbij ook nog voor voldoende parkeergelegenheid en een goede verkeersafwikkeling te zorgen, is het gebied waarin thans het nieuwe centrum is geprojecteerd en deels ook al is gerealiseerd (Ackershof). Het bieden van uitbreidingsruimte aan centrumvoorzieningen in de aanloopstraten, aangemerkt als centrumgebied 3, doet daaraan afbreuk en kan leiden tot een onevenwichtige voorzieningenstructuur. Juist met oog op het voorkomen daarvan en op het realiseren van een fraai en levendig kernwinkelgebied is gekozen voor een gradatie (driedeling) in het centrumgebied. In overeenstemming met die driedeling worden voorzieningen in centrumgebied 3 weliswaar gehandhaafd, maar is een verdere uitbouw daarvan niet mogelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Adressant geeft aan bezwaren te hebben tegen de mogelijkheid van lichte en middelzware horeca in Centrumgebied 2. Dit is ook niet gebaseerd op beleid (blz. 8).

Beantwoording

Wij delen deze mening niet. Horeca in categorie 1 en 2 (lichte en middelzware horeca) is een voorziening die thuishoort in een centrumgebied en ook bijdraagt aan de levendigheid en het functioneren van een centrum. Centrumgebied 2 is nu reeds een gebied met een menging van functies, waaronder horeca. Enige uitbreiding van horeca past in het bestaande gemengde karakter en biedt ook mogelijkheden om panden, die als gevolg van te verwachten verhuisbewegingen naar het nieuwe kernwinkelgebied vrij komen, opnieuw een centrumfunctie te geven. Echter, om te voorkomen dat een wildgroei aan horeca ontstaat, is het aantal toegestane horecavestigingen in centrumgebied 2 in beginsel beperkt. Die beperking zorgt, gelet op de aard en omvang van het gebied, voor evenwicht op dit vlak. Zware horeca (categorie 3) is in het voorontwerpbestemmingsplan uitsluitend met vrijstelling mogelijk. De betreffende vrijstellingsmogelijkheid zal in het ontwerpbestemmingsplan echter worden geschrapt, omdat zware horeca bij nader inzien niet wenselijk is in het centrumgebied.

Inspraakreactie

De verkeersparagraaf is onvoldoende onderbouwd. De hoeveelheid verkeer zal blijven stijgen. Er is te weinig parkeercapaciteit. Er ontbreekt een akoestisch onderzoek (blz. 8 en 9).

Beantwoording

De toelichting van het ontwerpplan zal voor wat betreft de verkeersintensiteiten en de groei daarin worden aangevuld. Op zichzelf is het juist dat de hoeveelheid verkeer zal blijven stijgen. Met het oog daarop zijn, op basis van het verkeersmodel Pijnacker-Nootdorp (basisjaar 2003) prognoses gemaakt voor de verkeersintensiteiten en de te verwachten groei daarin tot 2025. De ontwikkeling van het centrumplan is in de prognoses meegenomen. Daarbij is uitgegaan van het Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp, waarin de keuzes en onderbouwing voor de toekomstige hoofdwegenstructuur zijn weergegeven. Voor de prognoses vanaf 2011 is daarbij als uitgangspunt gehanteerd dat de N470 is gerealiseerd met een aanslui-

ting Tuindersweg/Europalaan. De uitkomsten van het verkeersmodel geven aan dat de toename van het verkeer met de toekomstige wegenstructuur goed kan worden verwerkt. De parkeercapaciteit van het totale gebied is voldoende. De parkeerbalans geeft aan dat koopavond (vrijdagavond) de parkeerdruk het hoogst zal zijn, maar dat de capaciteit ook dan hoger is dan de vraag. Een akoestisch onderzoek is verricht en zal als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan worden gevoegd.

Inspiraakreactie

Op de plankaart ontbreken profielen van de belangrijkste (gezzoneerde) wegen (blz. 9 en 10).

Beantwoording

In een gedetailleerd bestemmingsplan als het onderhavige plan “Centrum Pijnacker” wordt het niet noodzakelijk geacht de inrichting van de wegen door middel van wegprofielen vast te leggen. De bestemmingen “Verkeersdoeleinden” en “Verblijfsdoeleinden” kaderen de bestaande wegprofielen voldoende in en bieden tegelijkertijd voldoende ruimte voor de gewenste inrichting van de openbare ruimte. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Onduidelijk is waarom is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling (blz. 10).

Beantwoording

De gekozen systematiek is een gebruikelijke systematiek voor een centrumplan. De systematiek is globaal en flexibel waar dat kan en gedetailleerd waar dat nodig is. Overigens zal de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan nader afgestemd worden op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2006), een door het ministerie van VROM ontwikkelde standaard voor bestemmingsplannen. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Onduidelijk is op grond van welke criteria en planologische overwegingen de gebieds-differentiatie in Centrumgebieden 1, 2 en 3 tot stand is gekomen (blz. 10 en 11).

Beantwoording

De differentiatie is al aanwezig in het vigerende bestemmingsplan voor het centrum. De planvorming voor het centrum heeft hier, onder andere in het stedenbouwkundig plan, op voortgeborduurd. Gekozen is voor het integraal ontwikkelen van een samenhangend centrumgebied en daarmee het voorkomen van ontwikkelingen (en mogelijke overlast) in gebieden daarbuiten. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Het nieuwe bestemmingsplan brengt vooral verslechtingen ten opzichte van het geldende plan. De bestaande schaal en maat van de omliggende bebouwing in het centrum wordt niet gerespecteerd (blz. 11 en 12).

Beantwoording

Wij delen het standpunt van adressant, dat het nieuwe bestemmingsplan vooral verslechtingen brengt, niet. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw centrum voor Pijnacker mogelijk. Uitbreiding en vernieuwing van het centrum is noodzakelijk in verband met de snelle ontwikkeling en groei die Pijnacker heeft doorgemaakt en nog altijd doormaakt. Inherent aan deze ontwikkeling en groei is een zekere mate van schaalvergroting. Aan het plan ligt echter een goed stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag, dat het nieuwe centrum op verantwoorde wijze in de oude dorpskern inpast. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Er ontbreekt informatie over cultuurhistorie en met name de 48 beeldbepalende panden in het plan (blz. 12 en 13).

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan is informatie over cultuurhistorie te vinden. De regeling ten aanzien van beeldbepalende panden zoals die in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen is, is bewust geschrapt. Voor zover beeldbepalende panden een wettelijke bescherming nodig hebben, kan de Monumentenwet 1988 daar in voldoende mate in voorzien. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheden in het plan. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is hiermee niet verzekerd (blz. 13).

Beantwoording

Het is volkomen gebruikelijk om nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan mogelijk te maken door middel van wijzigingsbevoegdheden. Dat staat op geen enkele manier in de weg aan de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid. Overigens zijn over de financiële haalbaarheid van het kernwinkelgebied zuidwest contractuele afspraken gemaakt tussen de gemeente en ontwikkelaar ABB. Daarnaast is de economische haalbaarheid opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden als één van de voorwaarden voor gebruikmaking van die bevoegdheden. In het kader van de wijzigingsprocedure vindt dus een extra toets op haalbaar plaats. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Aandacht wordt gevraagd voor het belang van ondergronds bestemmen (blz. 14).

Beantwoording

Daar waar ondergronds bestemmen van belang is, is een adequate regeling opgenomen. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Uit het feit dat niet de procedure tot versnelde onteigening ex artikel 13, lid 1 WRO is ingezet en er op grond van een artikel 19 lid 1 WRO-procedure geen onteigening kan

worden ingezet, wordt opgemaakt dat de realisering van de projectdelen B en C onzeker is.

Beantwoording

Het feit dat in het voorontwerpbestemmingsplan geen aanwijzing als bedoeld in artikel 13, eerste lid WRO is opgenomen, betekent geenszins dat realisering van de projectdelen B en C onzeker is. Het bestemmingsplan en een eventuele onteigningsprocedure volgen in beginsel elk hun eigen spoor. Niettemin zal in het ontwerpbestemmingsplan op de projectdelen A, B en C alsnog een aanwijzing als bedoeld in artikel 13, eerste lid WRO worden gelegd.

Inspiraakreactie

De regelingen in het vigerende plan en het voorliggende voorontwerpplan zijn vergeleken. De bestaande rechten en belangen van de direct aanpalende functies en het daarbij behorende gebruik van objecten blijken niet herkenbaar en serieus op basis van vereist onderzoek bij de planvorming betrokken evenals de verplichte zorgvuldige afweging van alle betrokken rechten en belangen (blz. 14 tot en met 17).

Beantwoording

Het nieuwe bestemmingsplan vormt enerzijds een actualisatie van het bestemmingsplan voor het centrumgebied van Pijnacker en maakt anderzijds de ontwikkeling van het nieuwe centrum mogelijk. Daaraan is inherent dat bestaande regelingen wijzigen en dat oude rechten vervangen worden door nieuwe. Dat neemt niet weg dat bij het opstellen van het bestemmingsplan waar mogelijk of noodzakelijk rekening is gehouden met bestaande rechten en belangen. Voor zover het nieuwe bestemmingsplan voor sommige eigenaren/bewoners desondanks een planologische verslechtering met zich meebrengt, zal op verzoek bezien worden of deze verslechtering leidt tot schade die op grond van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

De toelichting geeft onvoldoende inzicht in de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan (blz. 18).

Beantwoording

Wij delen deze mening niet. In de toelichting wordt uitvoerig en gemotiveerd ingegaan op het plan als zodanig en op de verschillende aspecten die betrekking hebben op de uitvoerbaarheid ervan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Onduidelijk is op welke wijze bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en of kan worden voldaan aan de provinciale eis van een verkennend bodemonderzoek. Vraagtekens worden gezet bij de bouw op veenlagen (blz. 18).

Beantwoording

Onder een verkennend bodemonderzoek wordt blijkens de plantoelichting een historisch onderzoek verstaan. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de bodemkwaliteitskaart waarin per zone de diffuse bodemkwaliteit is opgenomen. Ten aanzien

van hetgeen adressant naar voren brengt ten aanzien van het bouwen op veenlagen dient opgemerkt te worden dat de bodemparagraaf in de plantoelichting betrekking heeft op de milieuhygiënische bodemkwaliteit en niet civieltechnisch van karakter is. Geotechnisch onderzoek zal uitwijzen of en in welke mate additionele maatregelen getroffen moeten worden.

Inspiraakreactie

Geluidsonderzoek moet niet beperkt blijven tot wegverkeersgeluid, maar ook bijvoorbeeld gericht zijn op stemgeluid. Voor de Stationsstraat is reeds een hogere grenswaarde verleend. Dus er is geen 'geluidsruimte' meer over. Het geluidsonderzoek is niet als bijlage bij het plan gevoegd (blz. 19).

Beantwoording

Het geluidsonderzoek is volgens de wettelijke vereisten verricht. Stemgeluid is daar geen onderdeel van. Het akoestisch onderzoek zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Inspiraakreactie

Het luchtkwaliteitsonderzoek is niet als bijlage bij het plan gevoegd. Het gemeentelijk Plan van Aanpak luchtkwaliteit is niet ter inzage gelegd. De gebruikte salderingsmethode biedt geen garantie voor een goed woon-, leef-, werk- en verblijfsklimaat (blz. 21).

Beantwoording

In opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is door adviesbureau Tauw uit Deventer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het rapport zal aan het ontwerpbestemmingsplan als bijlage toegevoegd worden. Het plan van aanpak luchtkwaliteit voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp staat op zichzelf en is zeker geen gevolg van de plannen voor het centrum. Op dit moment is het opstellen van het plan van aanpak nog in volle gang en kan het definitieve plan niet bij de stukken ter inzage gelegd worden.

In het onderzoek van Tauw is uiteengezet welke uitgangspunten bij de berekeningen en toetsing zijn gehanteerd. De maatgevende locaties voor de beoordeling van de luchtkwaliteit betreffen de Oostlaan, de Westlaan en de Klapwijkseweg. In de huidige situatie vinden op korte afstand van deze wegen reeds overschrijdingen van de normwaarden plaats. Uit de onlangs opgestelde VerkeersMilieuKaart voor de gemeente blijkt dat op grotere afstand (meer dan 10 meter) van de weg vanaf 2011 de overschrijdingen in het centrum geheel teniet zijn gedaan.

Uit het onderzoek van Tauw voor het centrumplan blijkt dat de ontwikkelingen in het centrum van Pijnacker op zichzelf niet ongunstig zijn voor de luchtkwaliteit. Dit is met name een gevolg van een verwachte verbeterde doorstroming als gevolg van de ongelijkvloerse kruising ter plaatse van de Oostlaan. De gevraagde garantie betreft feitelijk de aanleg van de ongelijkvloerse kruising met het spoor. De werkzaamheden hiervoor zijn reeds in gang en zullen binnen afzienbare tijd worden afgerond. Vanaf 2011 treden er geen overschrijdingen in het centrum meer op van de normwaarde van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt.

Inspiraakreactie

De realisering van de projectdelen B en C zullen lichthinder creëren voor de eigenaren van de Stationsstraat 9 tot en met 19 (blz. 22).

Beantwoording

Niet valt in te zien waarom de projectdelen B en C tot (onaanvaardbare) lichthinder zouden leiden. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Ten aanzien van water wordt in de toelichting onvoldoende ingegaan op het genoemde waterhuishoudkundig raamplan en niet is gebleken dat dit plan is vastgesteld (blz. 22).

Beantwoording

Blijkens de reactie ex artikel 10 Bro van het Hoogheemraadschap van Delfland voldoet de waterparagraaf aan de gestelde eisen en kan met het bestemmingsplan worden ingestemd. Naar ons oordeel is in het bestemmingsplan voldoende ingegaan op het waterhuishoudkundig raamplan.

Inspiraakreactie

Met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie wordt aangegeven dat, gelet op de medebestemming “archeologisch waardevol gebied” in het voorontwerpplan, de verleende bouwvergunningen voor de projectdelen D en A na een artikel 19 WRO-procedure voorbarig waren, aangezien daarvoor geen archeologisch onderzoek is verricht. Plankaart en voorschriften corresponderen niet met elkaar wat betreft regelingen voor archeologisch waardevol gebied (blz. 22 en 23).

Beantwoording

Bij projectdeel A is wel degelijk archeologisch onderzoek verricht, bij projectdeel B bestond daartoe nog geen noodzaak. De genoemde bouwvergunningen zijn ten tijde van de beantwoording van de inspraakreacties nog niet verleend. De artikelen 23 en 26 gelden voor het hele plangebied, zoals vermeld in de voorschriften, en zijn daarom niet op de plankaart aangegeven. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

De aanduiding ‘beeldbepalend pand’ voor de woningen aan de Stationsstraat 9 t/m 19 is wegbestemd. Er is geen stedenbouwkundig plan en geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het plangebied (blz. 23 tot en met 25).

Beantwoording

De regeling ten aanzien van beeldbepalende panden zoals die in het vigerende plan opgenomen is, is bewust geschrapt, aangezien de Monumentenwet 1988 voldoende bescherming biedt. Het VO stedenbouwkundig plan is vastgesteld door de raad op 27 mei 2004. De eisen die gesteld worden aan de beeldkwaliteit staan (globaal) verwoord in de welstandsnota. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Er is geen planschaderisicoanalyse verricht (blz. 25).

Beantwoording

Deze stellingname is onjuist. Er is wel een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

Er ontbreekt een exploitatieopzet in het plan. Er ontbreekt dus inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Beantwoording

De financiële aspecten van het centrumplan zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die gesloten is tussen de gemeente en projectontwikkelaar ABB. Deze overeenkomst is een openbaar stuk. Daarnaast is aan de verschillende wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan de voorwaarde toegevoegd dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar moet zijn. Aldus is de financiële haalbaarheid van het plan afdoende gewaarborgd. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. P.A. Verheijen en J.M. Verheijen-Tetteroo
Emmapark 70
2641 EN Pijnacker

Inspiraakreactie

Verzocht wordt om de zienswijze omtrent het “Raadhuisplein, realiseren uitbouw en verbouwen Witte Huis” (brief 13 juli 2006) tevens aan te merken als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De zienswijze van 13 juli 2006 wordt tevens aangemerkt als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Het in deze procedure opnieuw naar voren brengen van dezelfde zienswijzen leidt echter niet tot een andere beantwoording daarvan. Voor de volledigheid worden de eerdere zienswijzen en de daarop gegeven antwoorden hierna nogmaals (cursief) weergegeven.

Zienswijze

Het Witte Huis is beeldbepalend, neemt een geheel eigen positie in en geeft cachet aan het Raadhuisplein.

Beantwoording

Het Witte Huis is een markant onderdeel van het Raadhuisplein. Met de voorgenomen bouw van het nieuwe winkelcentrum en de thans voorgenomen uitbreiding daarvan is de stedenbouwkundige opgave ontstaan om alle elementen in de gebouwde omgeving te integreren tot een ‘stedelijk weefsel’. Wij zijn van mening hierin te slagen met het voorliggende (ver)bouwenplan.

Zienswijze

Van de zijde van de gemeente is in de afgelopen jaren de toezegging gedaan dat het Witte Huis als beeldbepalend pand zal worden gehandhaafd.

Beantwoording

Het is nog steeds juist dat het Witte Huis blijft gehandhaafd. Derhalve worden de toezeggingen uit het verleden onderschreven.

Zienswijze

Hoewel het Witte Huis fysiek zal blijven bestaan, zal de beleving anders worden. Dat verboudt zich niet tot de toezeggingen van de zijde van de gemeente dat het pand als beeldbepalend zal blijven bestaan.

Beantwoording

Het ontwerp van het gebouw voldoet naar ons oordeel – gesteund door een advies van de welstandscommissie – aan redelijke eisen van welstand. Ook in de toekomstige situatie zal het Witte Huis zijn bijzondere stedenbouwkundige positie op het Raadhuisplein blijven behouden.

Zienswijze

De noodzakelijkheid en de wenselijkheid van de uitbreiding van het Witte Huis is onvoldoende gemotiveerd.

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze kan volstaan worden naar de ruimtelijke onderbouwing bij dit project. Het (ver)bouwplan is afgestemd op de toekomstige functies / het toekomstige gebruik. Uitbreiding van het pand is vanuit bedrijfseconomische motieven noodzakelijk gebleken, waarbij door middel van de gekozen architectuur en vormgeving inpassing in de (toekomstige) gebouwde omgeving wordt beoogd.

Zienswijze

In paragraaf 1.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de kernen een herkenbare dorpsidentiteit hebben en die van groot belang gevonden wordt door de inwoners. Uitbreiding van in het bijzonder de horecafunctie tast de dorpsidentiteit en het rustige woonklimaat aan.

Beantwoording

De bedoelde dorpsidentiteit uit zich in tal van waarden. Een bloeiend verenigingsleven en een grote betrokkenheid van burgers bij hun omgeving en bij de samenleving zijn belangrijke van die waarden. Hoewel functiemenging en wederzijdse beïnvloeding in een centrumgebied meer voorkomen dan daarbuiten, staat het voorkomen van onaanvaardbare overlast voorop. Daarbij valt overigens nimmer uit te sluiten dat omwonenden overlast ervaren.

Zienswijze

Niet, althans onvoldoende is gemotiveerd hoe het (ver)bouwplan en de voorgenomen functiewijziging zich verboudt tot de in paragraaf 1.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing vermelde waarden en uitingen.

Beantwoording

Het plan dient naar onze mening wel degelijk de dorpsidentiteit en dus ook de vermelde waarden. Echter, bedoelde passage is ontleend aan het Plan Integrale Toekomstvisie (pit!) en heeft een algemeen karakter, waarbij aangetekend moet

worden dat deze noties in de ene situatie beter ondersteunend zijn aan een plan dan in de andere situatie. Daarbij gaat het veelal om 'de grootste gemene deler', waarbij het totaal meer inhoudt dan de som der delen. Om die reden is het moeilijk om exact en geobjectiveerd aan te geven hoe het plan past binnen de algemene noties van pit!

Zienswijze

Niet, althans onvoldoende is gemotiveerd waarom de functiewijziging naar horeca wenselijk en noodzakelijk is en waarom handhaving van de huidige functie zonder horeca niet mogelijk is.

Beantwoording

Tot voor kort werd het Witte Huis nagenoeg uitsluitend gebruikt als locatie voor het sluiten van huwelijken. Dat gebruik is vanuit economisch oogpunt weinig doelmatig. Horeca zien wij als een passende en duurzaam doelmatige invulling van (een deel van) het pand. Het huidige gebruik ten behoeve van het sluiten van huwelijken blijft daarbij echter gewoon bestaan.

Zienswijze

In paragraaf 1.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat met het voorliggende (ver)bouwplan het voorzieningenniveau op peil wordt gehouden. Dat is echter niet, althans onvoldoende gemotiveerd.

Beantwoording

Met de groei van het aantal inwoners van met name Pijnacker ontstaat een grotere behoefte aan diverse voorzieningen. Daarbij gaat het in eerste instantie om voorzieningen die niet of moeilijk in de directe woonomgeving gemist kunnen worden, zoals scholen en diverse andere maatschappelijke voorzieningen. De vraag naar andere, commerciële voorzieningen neemt echter ook toe. Om die reden is uitbreiding van het areaal aan detailhandelsoppervlak en van het soort en het aantal horecagelegenheden naar onze mening noodzakelijk. Daarbij leveren de diverse nieuwe ondernemingen ook meer werkgelegenheid op. Het gemeentelijk economisch beleid is erop gericht om de zogeheten woon-werkbalans te doen verbeteren. De woon-werkbalans is een getal dat de verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en de omvang van de beroepsbevolking weergeeft en is een indicator voor de mate waarin inwoners van een gemeente binnen de eigen gemeente werk kunnen vinden. Pijnacker-Nootdorp moet een gemeente worden waar niet uitsluitend gewoond wordt, maar waar ook gewerkt wordt. Dat laatste wordt bereikt door ruimte voor arbeidsplaatsen te creëren. Om die reden is de voorliggende ontwikkeling van belang.

Zienswijze

In het akoestisch onderzoek is niet, althans onvoldoende rekening gehouden met de extra verkeersbewegingen (bevoorrading en bezoekers) als gevolg van de (ver)bouw en de functiewijziging van het Witte Huis.

Beantwoording

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de functiewijziging van het Witte Huis en daarmee gepaard gaande veranderingen. Gebleken is dat ten aanzien van de extra verkeersbewegingen het plan goed inpasbaar is in de omgeving indien bezoekers gebruik maken van de aanwe-

zige parkeergarage en het laden en lossen ten behoeve van het Witte Huis beperkt blijft tot acht vrachtwagens in de dagperiode. Derhalve voorzien wij voorsbonds geen problemen.

Zienswijze

In het akoestisch onderzoek is niet, althans onvoldoende rekening gehouden met het geluid van de draai- en keerbewegingen van motorvoertuigen als gevolg van de doodlopende straat in het Emmapark.

Beantwoording

Ter beperking van het aantal onnodige draai- en keerbewegingen als gevolg van de doodlopende straat is efficiënte bebording noodzakelijk. Bezoekers van het winkelcentrum moeten geleid worden naar de parkeergarage. Het laden en lossen ten behoeve van het Witte Huis is goed inpasbaar indien dit beperkt blijft tot acht vrachtwagens in de dagperiode.

Zienswijze

In het akoestisch onderzoek is niet, althans onvoldoende rekening gehouden met overlast als gevolg van laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheid in het Witte Huis.

Beantwoording

Het laden en lossen ten behoeve van het Witte Huis is goed inpasbaar indien dit beperkt blijft tot acht vrachtwagens in de dagperiode.

Zienswijze

Het Emmapark wordt in het nieuwe centrumplan een voor autoverkeer doodlopende weg. De noodzaak daartoe is nergens onderbouwd.

Beantwoording

In het kader van de totale centrumontwikkeling is de verkeersafwikkeling opnieuw bezien. In de toelichting van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt daarop nader ingegaan, maar is geen onderdeel van het thans voorliggende (ver)bouwplan met functie-uitbreiding. Desalniettemin kan het volgende hierover opgemerkt worden. In het Emmapark komt voor autoverkeer een 'knip' middels een fysieke maatregel. Fietsers en voetgangers alsmede hulpdiensten kunnen wel langs deze route passeren. Het Emmapark wordt onderdeel van het verkeersluwe gebied (voetgangerszone) die in het nieuwe centrum ingesteld zal worden. De bewoners van het Emmapark (naast de Ackershof) met vergunning krijgen toestemming daar gewoon in en uit te rijden en te parkeren. Evenals bezoekers door middel van zogenoemde 'kraskaarten'. Voor het overige wordt de straat verkeersluw gehouden om de voetgangerszone te benadrukken en voetgangers te beschermen tegen doorgaand autoverkeer en voor de bewoners een rustige straat te maken en aldus de leefbaarheid van het Emmapark te bevorderen. Naar een straatparkeerplaats zoekend autoverkeer wordt niet door het Emmapark geleid.

Zienswijze

De stelling dat er niet of nauwelijks meer parkeerverkeer op het Emmapark zal komen, is onbegrijpelijk.

Beantwoording

Zoals hierboven beschreven bestaat op basis van onderzoek naar de verkeerssituatie met betrekking tot het nieuwe centrumplan niet de verwachting dat van aanzienlijk meer parkeerverkeer op het Emmapark sprake zal zijn.

Zienswijze

In het akoestisch onderzoek is niet, althans onvoldoende gemotiveerd of en in hoeverre rekening gehouden is met het geluid van extra parkeer- en verkeersbewegingen in het Emmapark.

Beantwoording

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de functiewijziging van het Witte Huis en daarmee gepaard gaande veranderingen. Gebleken is dat ten aanzien van de extra verkeersbewegingen het plan goed inpasbaar is in de omgeving indien bezoekers gebruik maken van de aanwezige parkeergarage en het laden en lossen ten behoeve van het Witte Huis beperkt blijft tot acht vrachtwagens in de dagperiode.

Zienswijze

De functie van de trouwzaal wordt gewijzigd in een bijeenkomstruimte. Dat betekent volgens reclamant dat die zaal gebruikt kan worden voor feesten en partijen. Reclamant vreest overlast te zullen ondervinden, omdat het bouwplan niet voorziet in geluidwerende voorzieningen.

Beantwoording

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zal het Witte Huis de bestemming "Bijzondere doeleinden (BD)" krijgen. Binnen die bestemming zal het mogelijk zijn ter plaatse een horecabedrijf te vestigen. In het voorontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van een horecavestiging binnen de categorieën 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten. Mede naar aanleiding van de behandeling van de centrumplannen in de raadscommissie Ruimte zal dat in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden tot maximaal categorie 1, met dien verstande dat ter plaatse wel de vestiging van een (grand)café en zalenverhuur mogelijk gemaakt zal worden doch zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen. Voorschijns voorzien wij voor omwonenden geen onaanvaardbare overlast.

Zienswijze

Naast de vrees voor bovenvermelde overlast, voorziet reclamant ook overlast van geluid veroorzaakt door vertrekkende bezoekers van de horecagelegenheid.

Beantwoording

Hoewel functiemenging en wederzijdse beïnvloeding in een centrumgebied meer voorkomen dan daarbuiten, staat het voorkomen van onaanvaardbare overlast voorop. Daarbij valt overigens nimmer uit te sluiten dat omwonenden overlast ervaren. Het verstoren van de rust in de nachtelijke uren is in voorkomende gevallen een handhavingstaak die primair bij de politie berust.

Zienswijze

Niet, althans onvoldoende rekening is gehouden met de door reclamant voorziene geluidsoverlast als gevolg van de vestiging van de horecaonderneming in het Witte Huis.

Beantwoording

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de functiewijziging van het Witte Huis en daarmee gepaard gaande veranderingen. Gebleken is dat ten aanzien van de vestiging van de horecaonderneming het plan goed inpasbaar is indien de invulling ervan “lichte horeca” betreft. Versterkte (live)muziek is in dat verband onmogelijk. Het muziekvolume in de horecaonderneming moet op dusdanige wijze zijn afgesteld, dat ter hoogte van de omliggende woning geen muziek waarneembaar is. Bruiloften en eventuele andere feesten die gehouden worden in het Witte Huis zullen derhalve alleen mogelijk zijn indien zij een ingetogen karakter hebben waarvan buiten het gebouw niets waarneembaar is. Dit houdt vanzelfsprekend een beperking in van de mogelijkheden tot uitbating van het pand voor de toekomstige gebruiker van het pand. Vanuit het oogpunt van de naleving van de geluidnormen zijn ruimere gebruiksmogelijkheden alleen mogelijk indien het pand vergaand akoestisch wordt geïsoleerd. Een trouwzaal en restaurant met rustige achtergrondmuziek is goed inpasbaar in het Witte Huis en de bestaande omgeving. Het bronvermogen van de installaties op het dak moet beperkt worden. Dat kan bewerkstelligd worden door het plaatsen van geluidarme ventilatoren en dempers. Het aantal vrachtwagens ten behoeve van de bevoorrading van het Witte Huis moet beperkt worden tot acht vrachtwagens in de dagperiode.

Zienswijze

In het bouwplan is geen afzuiginstallatie opgenomen, die zal moeten dienen ter voorkoming/beperking van stankoverlast.

Beantwoording

Deze constatering van reclamanten is juist. Indien blijkt – mede op basis van de toets aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Milieubeheer – dat een afzuiginstallatie noodzakelijk is, zal daarvoor – indien bouwvergunningplichtig – een afzonderlijke bouwvergunning voor verleend moeten worden, al dan niet met het verlenen van vrijstelling voor een dergelijke installatie.

Zienswijze

Zelfs als die afzuiginstallatie wel zou zijn opgenomen in het bouwplan, voorziet reclamant stankoverlast.

Beantwoording

Vooralsnog hebben wij geen reden om aan te nemen dat geurbinder in onevenredige mate onaanvaardbare overlast zal geven.

Zienswijze

Reclamanten geven aan – uit vrees voor overlast – de afvalcontainers niet buiten het pand te wensen.

Beantwoording

Vooralsnog hebben wij geen reden om aan te nemen dat de plaats van afvalcontainers onaanvaardbare overlast zal geven. In het kader van de toets aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Milieubeheer zal dit aspect ook aan de orde komen.

Zienswijze

Niet, althans onvoldoende is gemotiveerd of en in hoeverre met stankoverlast als gevolg van de voorgenomen horecavestiging rekening is gehouden.

Beantwoording

Hoewel wij voorshands geen overlast voorzien, zal dit aspect in het kader van de toets aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Milieubeheer aan de orde komen.

Zienswijze

In de in paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde parkeerbalans wordt niet duidelijk aangegeven wat het exacte aantal parkeerplaatsen is ten behoeve van het (ver)bouwplan en de functie-uitbreiding.

Beantwoording

In de parkeerbalans zijn het (ver)bouwplan en de functie-uitbreiding van het Witte Huis meegenomen. Het exacte aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de onderscheidenlijke planonderdelen is niet aan te geven, omdat er een zekere overlap in het gebruik plaatsvindt. Wel blijkt uit de parkeerbalans dat de totale hoeveelheid aan parkeerplaatsen ruim voldoende is voor alle in het Witte Huis opgenomen functies.

Zienswijze

In de in paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde parkeerbalans wordt geen rekening gehouden met trouwrecepties in de bijeenkomstruimte (of zoals reclamanten die benoemen: feestzaal) in het Witte Huis.

Beantwoording

Met dit gebruik is wel degelijk rekening gehouden. Verwezen wordt naar hetgeen hieromtrent hierboven is opgemerkt.

Zienswijze

Niet, althans onvoldoende gemotiveerd is dat in voldoende mate rekening is gehouden met de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan.

Beantwoording

Met alle (toekomstige) gebruiksvormen is rekening gehouden. Verwezen wordt naar hetgeen hieromtrent hierboven is opgemerkt.

Zienswijze

De in het bouwplan opgenomen uitbreidingen van de winkels tasten het woongenot aan, omdat het uitzicht wordt beperkt.

Beantwoording

Dat het uitzicht van reclamant na realisatie van het bouwplan zal veranderen, ligt voor de hand. De uitbreiding van de oppervlakte ten behoeve van detailhandel is echter van relatief geringe omvang. Wij zien voorshands niet dat die uitbreiding tot onaanvaardbare overlast en/of schade zal leiden.

Indien reclamant meent schade te zullen lijden die redelijkerwijs niet te zijner laste zal behoren te blijven, staat het hem vrij een verzoek ex artikel 49 van de Wet op

de Ruimtelijke Ordening in te dienen nadat de planologische maatregel van kracht is geworden.

Zienswijze

De heer Verbeijen heeft een fysieke beperking en hecht zeer aan het uitzicht op het Raadhuisplein.

Beantwoording

Dat het uitzicht van reclamant na realisatie van het bouwplan zal veranderen, ligt voor de hand. Aangezien behoud van uitzicht – behoudens daglichttoetreding – naar onze mening geen grond is om de gevraagde vrijstelling te weigeren, zullen wij niet aan deze zienswijze van reclamanten tegemoetkomen. Reclamanten kunnen geen aanspraak maken op behoud van een thans bestaand uitzicht.

Zienswijze

De noodzakelijkheid, de situering en de omvang van de winkelunit is niet, althans onvoldoende gemotiveerd.

Beantwoording

De kern Pijnacker zal de komende jaren qua inwoneraantal sterk groeien. Tegen die achtergrond bestaat behoefte aan uitbreiding van het winkelveorzieningsniveau. Om de omvang van die uitbreidingsbehoefte in beeld te brengen is eind 2003 een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vormt daarmee de basis voor de uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak in het centrum van Pijnacker. Dat ervoor is gekozen om een deel van de uitbreidingsruimte te situeren grenzend aan het bestaande Witte Huis valt terug te voeren op de wens om enerzijds het winkelcircuit en anderzijds de stedenbouwkundige ruimte te optimaliseren.

Zienswijze

Aan de noordzijde steekt het bouwplan door de huidige rooilijn heen. Dat is in strijd met de randvoorwaarden die ook door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Beantwoording

De gemeenteraad heeft terzake geen randvoorwaarden gesteld. Dat het bouwplan door de huidige rooilijn heen steekt, is een keuze geweest die beoogt de beleving van de openbare ruimte ter plaatse als plein te versterken.

Zienswijze

Door de uitbreiding van het Witte Huis in westelijke richting gaat het zicht op het Raadhuisplein verloren. Hierdoor wordt ook het beeldbepalende karakter van het Witte Huis aangetast.

Beantwoording

Juist door de uitbreidingen van het Witte Huis aan de zij- en achterkant te situeren, wordt het beeldbepalende karakter van het Witte Huis behouden. De stelling van reclamanten dat het beeldbepalende karakter van het Witte Huis wordt aangetast, kunnen wij dan ook niet onderschrijven.

Zienswijze

Door realisatie van het bouwplan ontstaat een hoek die niet vanaf de weg zichtbaar zal zijn en derhalve gebruikt zal kunnen worden voor o.a. wildplassen.

Beantwoording

Het ontwerp van het gebouw voldoet naar ons oordeel – gesteund door een advies van de welstandscommissie – aan redelijke eisen van welstand. Indien de bedoelde hoek zal worden gebruikt voor zaken die strafbaar zijn (bijvoorbeeld wildplassen, schennis van de eerbaarheid), zal hiertegen door de politie opgetreden moeten worden, maar is naar onze mening niet het onderwerp van deze vrijstellingsprocedure.

Zienswijze

Reclamanten schetsen de situering van het bouwplan ten opzichte van hun woning. Om het uitzicht op het Raadhuisplein voor reclamanten nog enigszins te behouden, stellen zij voor het bouwplan aan te passen en een lagere bouwhoogte toe te staan.

Beantwoording

Het bouwplan dient, teneinde tot het verlenen van de bouwvergunning over te kunnen gaan, te voldoen aan het Bouwbesluit. Verlaging van de bouwhoogte zou tot gevolg hebben dat niet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit voldaan kan worden. Daarbij dient aangetekend te worden, dat het bouwplan is afgestemd op bestaande lijnen en raamhoogten van het Witte Huis.

Zienswijze

In het vrijstellingsverzoek/bouwplan zijn technische installaties, die op het dak geplaatst zullen moeten worden, nog niet opgenomen.

Beantwoording

Deze constatering van reclamanten is juist. Indien blijkt – bijvoorbeeld op basis van de toets aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Milieubeheer – dat dergelijke installaties noodzakelijk zijn, zal daarvoor – indien bouwvergunningplichtig – een afzonderlijke bouwvergunning voor verleend moeten worden, al dan niet met het verlenen van vrijstelling voor dergelijke installaties.

Zienswijze

De door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarde dat de aanbouw een transparant karakter zal moeten hebben, wordt geweld aangedaan. Het gebouw zal voorzien worden van lamellen aan de buitenzijde. Reclamanten achten dit niet passend, omdat de transparantie van het gebouw verstoord zal worden. Reclamanten typeren het te realiseren gebouw als een 'blokkendoos'.

Beantwoording

Het ontwerp van het gebouw voldoet naar ons oordeel – gesteund door een advies van de welstandscommissie – aan redelijke eisen van welstand. Derhalve achten wij de lamellen wel passend. Van een 'glazen huis' kan om praktische redenen geen sprake zijn. De kwalificatie die reclamanten aan het te realiseren gebouw toekennen, delen wij niet.

Zienswijze

Reclamanten vrezen schade te lijden als het bouwplan gerealiseerd wordt.

Beantwoording

Indien reclamanten menen schade te zullen lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste zal behoren te blijven, staat het hen vrij een verzoek ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in te dienen nadat de planologische maatregel van kracht is geworden.

5. J.L.W. Wolter en G.A. Wolter-Schellekens
Emmapark 81
2641 DW Pijnacker

Inspiraakreactie

Gezien het vermeldde in de artikelen 5.1 en 5.4 kan het Centrumgebied I in de toekomst voor alle categorieën horeca gebruikt worden en het Witte Huis voor de categorieën 1 en 2, dus voor bedrijven die delen van de nacht geopend zijn en die aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Behalve in het Witte Huis kunnen ook omliggende gronden met de bestemming Bijzondere doeleinden worden gebruikt voor horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Verzocht wordt artikel 5.4 geheel te laten vervallen. Verzocht wordt artikel 14 lid 1 sub c te wijzigen in uitsluitend horeca in de categorie 1 sub a en b, als aangegeven in de Staat van Horeca-activiteiten. Verzocht wordt artikel 14.3 zodanig te wijzigen dat alleen de begane grond van het huidige Witte Huis met uitsluiting van de reeds bestaande uitbouw aan de achterzijde en exclusief de nieuwe gereserveerde strook grond aan de achterzijde van het Witte Huis mag worden gebruikt voor horeca als vermeld in artikel 14 lid 1 sub c.

Beantwoording

Binnen centrumgebied I (bestemming “Centrumdoeleinden 1”) is horeca in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks toegestaan en horeca in de categorie 3 met vrijstelling. Bij nader inzien wordt het niet wenselijk geacht dat zich in het centrum zware horeca (categorie 3) kan vestigen. Artikel 5.4 van de voorschriften zal dan ook worden aangepast, in die zin dat de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor horecabedrijven die vallen in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten wordt geschrapt. Horeca in de categorieën 1 en 2 is ondersteunend aan de winkel-functie en/of draagt bij aan het functioneren en aan de levendigheid van het centrum. Mede gelet op de in de voorschriften gestelde beperking (maximaal 5% van het totale b.v.o. binnen de bestemming “Centrumdoeleinden 1”) mag worden gebruikt voor horeca 1 en 2) leidt dit niet tot overlast of anderszins onaanvaardbare situaties.

Voor het Witte Huis is in het voorontwerpbestemmingsplan nog uitgegaan van een horecavestiging binnen de categorieën 1 en 2. Mede naar aanleiding van de behandeling van de centrumplannen in de raadscommissie Ruimte zal dat in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden tot maximaal categorie 1, met dien verstande dat ter plaatse wel de vestiging van een (grand)café en zalenverhuur mogelijk gemaakt zal worden doch zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

Inspiraakreactie

Volgens artikel 5.4 kan “de Diamant” – met toestemming van Burgemeester en wethouders – worden gebruikt voor horecadoeleinden in de categorieën 1, 2 en 3,

maar een kantoor zou in dit pand niet gevestigd kunnen worden, terwijl de ABN-AMRO er reeds gevestigd is en het niet reëel is de eigenaar te verbieden de bovenverdieping als kantoor te verhuren.

Beantwoording

Een bank is aan te merken als “publieksgerichte dienstverlening” en is derhalve wel toegestaan. Om onduidelijkheid hiervoor te voorkomen zal het begrip “publieksgerichte dienstverlening” in artikel 1 van de voorschriften worden aangepast. Voorts wordt verwezen naar hetgeen hiervoor reeds is opgemerkt omtrent het toestaan van horecavestigingen ter plaatse.

Inspiraakreactie

Artikel 14.3 houdt in dat – in tegenstelling tot het in de Commissie Kernen en Wijken gepresenteerde plan – de aanbouw van het Witte Huis aan de zijde van het Emmapark ruim 2 meter breder wordt en derhalve het gehele trottoir wordt bebouwd. Aan de achterzijde van het Witte Huis tegenover de winkel van Hans Textiel wordt het Witte Huis en de glazen aanbouw over de volle breedte ook nog eens met 4 meter vergroot. Van het park met zitbankjes en de ruimte voor het oorlogsmonument blijft op deze wijze niet veel over. De groenvoorziening is geheel weggesaneerd. Verzocht wordt de op de plankaart aangegeven aanbouw van 4 meter aan de achterzijde van het Witte Huis en de verbreding van de aanbouw met ruim 2 meter op het trottoir Emmapark te laten vervallen. Met deze bouwbeperking wordt bereikt dat het trottoir aan de Emmaparkzijde wordt gehandhaafd hetgeen de verkeersveiligheid zal bevorderen, het zicht vanuit de appartementen en vanuit de grondgebonden woningen aan het Emmapark niet wordt beperkt en de huidige groenvoorzieningen met bankjes wordt gehandhaafd. Bovendien kan aan de achterzijde van het Witte Huis dan over de volle breedte een fietsenstalling worden gerealiseerd, bij voorkeur met luifel, hetgeen voor de leefbaarheid van het centrum van Pijnacker van groot belang is.

Beantwoording

De plattegrond van het Witte Huis en de geplande aanbouwen zullen preciezer op de plankaart worden aangegeven om onduidelijkheid te voorkomen. Alle omliggende gronden krijgen de bestemming “Verblijfsdoeleinden”. Binnen die bestemming zijn zitbankjes, het oorlogsmonument en groenvoorzieningen toegestaan. Omdat de straat Emmapark, vanaf het Witte Huis wordt afgesloten voor verkeer, is er geen noodzaak om het trottoir aan de aan de Emmaparkzijde te handhaven. Het hele gebied zal immers worden ingericht als voetgangersgebied, waarmee de verkeersveiligheid is gewaarborgd. Het realiseren van een fietsenstalling aan de achterzijde van het Witte Huis over de volle breedte wordt niet noodzakelijk geacht. In het centrum zullen voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Overigens is dit een uitvoeringsaspect dat niet in het bestemmingsplan uitvoerig aan de orde dient te komen.

Inspiraakreactie

In de nieuwe centrumplannen wordt eindelijk gevolg gegeven aan de wens van de bewoners van het Emmapark dat hun straat autoluw gemaakt zal worden. Halverwege, ter hoogte van de voorgevelrooilijn van het Witte Huis, zal het Emmapark worden afgesloten voor het doorgaande verkeer. Het Emmapark tussen de Emmastraat en het Witte Huis zal geschikt moeten worden gemaakt voor tweerichtingsverkeer, hoewel de rijweg slechts 4 meter breed is. Ter hoogte van de verschillende garage-inritten zullen

derhalve uitwijkplaatsen moeten komen en ter hoogte van het Witte Huis zal een draaicirkel van 9 m breed gerealiseerd moeten worden en dus een stuk trottoir moeten worden opgeofferd.

Beantwoording

De noodzakelijke voorzieningen voor bestemmingsverkeer zullen worden getroffen. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing, omdat de noodzakelijke voorzieningen binnen de bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.

6. Fort Advocaten (F. Frank)

Postbus 70091

1007 KB Amsterdam

namens:

- **H. van Atten (boek- en kantoorboekhandel), Emmapark 110**
- **P. Bok (Modeschoenen), Emmapark 106**
- **R. Bosman (Kapsalon), Emmapark 98**
- **Irma en Huub Koot, Emmapark 96 en 102**
- **T. Lagerweij, Emmapark 94**

Inspiraakreactie

Er is sprake van een planontwikkeling waarbij een forse toename is van winkels en horecavestigingen. Onvoldoende duidelijk is in hoeverre er vanuit consumenten oogpunt behoefte bestaat aan de komst van een winkelcentrum, de precieze invulling van het winkelcentrum en hoe de percelen van de cliënten een plaats krijgen binnen deze planvorming. Er zou een distributieplanologisch onderzoek moeten worden verricht, zowel naar de winkel- als de horecavestigingen. De vestiging van een aanzienlijke hoeveelheid horecavestigingen verhoudt zich niet met de toegedachte winkelcentrumfunctie. Gevraagd wordt of er een winkelcentrum of een horecaconcentratiegebied wordt bestemd.

Beantwoording

In 2003 is een distributieplanologisch onderzoek verricht naar de uitbreidingsmogelijkheden en branche-invulling voor fase 2 van het Masterplan. Blijkens dit onderzoek is er ruimte voor toevoeging van circa 5.000 m² b.v.o. aan nieuwe winkelformules op korte termijn. Daarnaast wordt uitgegaan van verplaatsing van gevestigde ondernemers naar fase 2, waarbij meerdere varianten worden onderscheiden. In de meest behoudende variant is ruimte voor toevoeging van in totaal circa 6.500 m² b.v.o. (nieuwe formules + verplaatsingen). In de meest ruime variant is ruimte voor toevoeging van circa 10.000 m². Het stedenbouwkundig plan en daarmee ook het bestemmingsplan nemen een tussenpositie in en gaan uit van toevoeging van circa 8.000 m² b.v.o. (5.250 m² ten noorden van de straat Emmapark en 2.000 m² ten zuiden daarvan). Gelet op het distributieplanologisch onderzoek is dat een reëel te verwachten behoefte. Voor wat betreft de horeca is, in antwoord op de gestelde vraag, zeer zeker geen sprake van een horecaconcentratiegebied, in die zin dat horeca de overhand zou krijgen. Wel wordt gestreefd naar de ontwikkeling van horecavoorzieningen als aanvulling op en ter ondersteuning van het centrum in het algemeen en de winkelfunctie in het bijzonder. Daarbij gelden echter duidelijke beperkingen. Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden 1" mag maximaal 5% van het totale b.v.o. voor horeca in gebruik genomen

worden. Binnen de bestemming “Centrumdoeleinden 2” is het aantal horecavestigingen gemaximeerd, waarbij ook rekening is gehouden met vestiging van horeca in winkelpanden die als gevolg van verplaatsing naar het kernwinkelgebied vrijkomen. In totaal is sprake van een aanvaardbare horecahoeveelheid die passend is in het centrum van Pijnacker.

Inpraakreactie

Clënten kunnen niet instemmen met de wijze van bestemmen bij Centrumdoeleinden 2:

1. Het is onduidelijk of de bij detailhandel behorende opslagruimten nu wel of niet boven de eerste bouwlaag zijn toegestaan. Opslagruimten worden geëist boven de eerste bouwlaag;
2. Er worden acht horecavestigingen van categorie 1 en 2 toegestaan. Dit is een overtal aan horecavestigingen en kan leiden tot onrendabele horeca en dus leegstand, hetgeen een negatief effect zal hebben op het hele gebied;
3. Horeca in categorie 2 (voornamelijk in avond- en nachtelijke uren in bedrijf) heeft geen meerwaarde voor het winkelcentrum overdag, maar geeft daarentegen overlast. Clënten wensen dat horeca in categorie 2 niet wordt toegestaan, dan wel slechts categorie 2 waarbij de openingsuren aansluiten bij de winkeltijden;
4. Horeca in categorie 3 is nachtelijk in bedrijf, heeft geen aantrekkende werking op het winkelpubliek en brengt grote overlast met zich mee. Categorie 3 dient uitgesloten te worden voor dit gebied;
5. Artikel 6.2 is onduidelijk: wordt hier alleen voorzien in een vrijstellingsmogelijkheid voor een zwaardere categorie of ook voor meer vestigingen dan vermeld in artikel 6.2? Clënten achten een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor meer vestigingen onacceptabel gezien het voorgaande;
6. De uitbreidingsmogelijkheden in artikel 6.3 zijn te beperkt en betekenen een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie;
7. In het naastgelegen gebied Centrumdoeleinden 1 is geen maximale b.v.o. bepaald. Clënten gesitueerd in Centrumdoeleinden 2 worden op deze wijze achtergesteld in hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden;
8. Onduidelijk is of in artikel 6.3 sub f tevens een maximum b.v.o. per winkelvestiging wordt bedoeld. Als dit het geval is, dan zijn clënten er tegen omdat dit de uitbreidingsmogelijkheden te zeer beperkt;
9. Uit de aanduidingen op de plankaart blijkt dat de goothoogten variëren van 3 tot 6 meter en bouwhoogten van 8 tot 9 meter. Clënten wensen dat voor alle percelen dezelfde goot- en bouwhoogte wordt toegestaan. Daarbij dient, gelet op de goot- en bouwhoogten van het naastgelegen gebied dat deze hoogten voor de clënten verhoogd dienen te worden. Dit biedt extra uitbreidingsmogelijkheden voor de winkels en daarnaast dienen woningen boven de winkels zich op een zekere hoogte moeten bevinden gelet op de hoogte van het geprojecteerde naastgelegen winkelcomplex.

Beantwoording

1. Het realiseren van opslagruimten boven de eerste bouwlaag leidt tot een minder levendig centrumgebied. Daarnaast biedt het wonen boven de eerste bouwlaag, wat wel is toegestaan, een vorm van sociale controle, waar de ondernemer ook bij gebaat is. In individuele gevallen kan, op verzoek, beoordeeld worden of een uitzondering gemaakt kan worden op deze regel. Voorschijns houden wij vast aan de bepaling dat boven de eerste bouwlaag geen opslagruimten gerealiseerd mogen worden.
2. Het standpunt dat acht horecavestigingen kan leiden tot een overtal aan horecavestigingen wordt niet gedeeld. Getracht is een maximum vast te stellen, dat past bij de groei van Pijnacker en de uitbreiding van het centrum. Ook de

vrees voor onrendabele horeca en leegstand achten wij ongegrond, aangezien er van marktwerking wordt uitgegaan. Bovendien is sprake van een gemengde centrumbestemming. Eventueel leegkomende ruimte kan zowel voor nieuwe horeca als ook voor diverse andere centrumfuncties in gebruik worden genomen. Overigens bevinden zich reeds nu (februari 2007) acht horecavestigingen in het gebied met de bestemming “Centrumdoeleinden 2”. Ten behoeve van de hierboven beschreven flexibiliteit bij de invulling van panden in de toekomst zal in het ontwerpbestemmingsplan het maximumaantal van tien horecavestigingen worden opgenomen.

3. Horeca in categorie 2 is een functie die past in een centrumgebied en ook bijdraagt aan de levendigheid en het functioneren van het centrum. Het standpunt dat horeca in categorie 2 geen meerwaarde heeft en slechts tot overlast leidt, wordt derhalve niet gedeeld.
4. Erkend wordt dat horeca in categorie 3 bij nader inzien niet wenselijk is in het centrum van Pijnacker. De vrijstellingsbevoegdheid in artikel 6.4.1 zal derhalve worden aangepast, in die zin dat de mogelijkheid om categorie 3 horeca toe te laten, wordt geschrapt.
5. Volstaan kan worden met een verwijzing naar hetgeen hieromtrent reeds bij punt 2 hierboven is geantwoord.
6. De beperkingen in artikel 6.3 vloeien voort uit het streven naar het ontwikkelen van een goed functionerend kernwinkelgebied in centrumgebied 1. In dat streven past niet het geven van ruime uitbreidingsmogelijkheden aan winkelvoorzieningen buiten het kernwinkelgebied. Om die reden is slechts een beperkte, doch reële uitbreidingsmogelijkheid toegekend.
7. De bestemming “Centrumdoeleinden 1” biedt ruimte aan circa 8.000 m² b.v.o., hetgeen volgt uit het geheel aan bouw- en gebruiksbepalingen van die bestemming. Naar onze mening is geen sprake van achterstelling van ondernemers in de bestemming “Centrumdoeleinden 2”, maar wel van een duidelijke keuze om een gradatie in centrumvoorzieningen aan te brengen en een nieuw kernwinkelgebied te realiseren. In het nieuwe centrum is ook ruimte voor winkeliers die thans nog elders zijn gevestigd.
8. In artikel 6.3 sub f is de uitbreidingsmogelijkheid per winkelvestiging geregeld. Hiermee wordt iedere ondernemer enige mate van uitbreiding gegund.
9. Er is voor gekozen om de bestaande differentiatie in bouwhoogtes, die in het hele plangebied voorkomt en kenmerkend is voor het centrum, ook in het bestemmingsplan tot uitdrukking te brengen. Bovendien geldt dat de panden van cliënten van adressante (Emmapark 94-110) betrokken zullen worden in de ontwikkeling van projectdelen B en C van het kernwinkelgebied. In verband daarmee liggen de panden ook in wijzigingsgebied I. Het is niet wenselijk en reëel om niet-bestaande bouwhoogtes toe te staan voor panden die in een herontwikkeling zullen worden betrokken.

Inspiraakreactie

In artikel 26 is voor wijzigingsgebied I bepaald dat er maximaal 2.800 m² b.v.o. mag worden gerealiseerd, maximaal 48 woningen en een maximumbouwhoogte van 15 meter. Er is niet toegelicht waarop deze randvoorwaarden zijn gebaseerd en daarnaast achten de cliënten de maxima te beperkend. Dit geldt eens te meer gelet op de ruime mogelijkheden die in het geprojecteerde naastgelegen winkelcentrum geboden worden op dit punt. Verder is de dubbelbestemming ‘Wijzigingsgebied I’ onvoldoende

gedefinieerd en kan dit tot ongewenste ontwikkelingen leiden. Zo is de vraag of de tussen de bestaande bouwblokken gelegen weg kan verdwijnen?

Beantwoording

De gestelde randvoorwaarden zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken zoals het distributieplanologisch onderzoek. De vergelijking met de ruimere mogelijkheden in het geprojecteerde naastgelegen winkelcentrum (Kernwinkelgebied West) gaat niet op. Kernwinkelgebied West is veel groter en biedt door zijn ligging stedenbouwkundig gezien mogelijkheden voor grotere (hogere) bouwmassa's. Bovendien is Kernwinkelgebied West direct positief bestemd, zodat de beperkingen, die wel degelijk ook voor dat gebied gelden, reeds volgen uit het geheel aan bouw- en gebruiksvoorschriften. Het standpunt dat wijzigingsgebied I onvoldoende is gedefinieerd delen wij niet. De toelaatbare bebouwing en functies zijn afdoende bepaald. Tegelijkertijd is echter enige flexibiliteit wenselijk om het uiteindelijke definitieve plan voor het gebied in te kunnen passen. Om die reden is ook gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Overigens bestaat niet de intentie om de tussen de bouwblokken gelegen bestaande weg op te heffen. De weg is in het wijzigingsgebied meegenomen om eventuele aanpassingen in de exacte ligging en het profiel van de weg en in de rooilijnen ter weerszijden ervan mogelijk te maken.

Inspiraakreactie

Gesteld wordt dat de huidige winkeliers van de Emmapassage niet mogen worden achtergesteld ten opzichte van de toekomstige winkeliers in het naastgelegen grote winkelcentrum. Momenteel worden voor de Emmapassage in het voorontwerpbestemmingsplan beperktere mogelijkheden geboden qua oppervlak en bouwhoogten.

Beantwoording

In verband met de voorgestane centrumontwikkeling en het stedenbouwkundig plan daarvoor, gelden voor de verschillende onderdelen van het centrum verschillende bouw- en uitbreidingsmogelijkheden. Naar onze mening is geen sprake van achterstelling, maar wel van een duidelijke en op stedenbouwkundige gronden gebaseerde differentiatie binnen het centrum.

Inspiraakreactie

In artikel 1 is een definitie van “kleinschalige detailhandel” opgenomen. Dit begrip komt verder niet terug en onduidelijk is of deze definitie van belang is voor de artikelen 6 en 7.

Beantwoording

Aangezien het begrip “kleinschalige detailhandel” inderdaad nergens wordt gebruikt in de voorschriften, zal het worden geschrapt uit artikel 1.

Inspiraakreactie

De heer Van Atten (eigenaar van het pand/perceel Stationsstraat 1) wenst dat zijn percelen (3513 en 8823) ook de bestemming “Centrumdoeleinden 2” krijgen (nu “Centrumdoeleinden 3” en “Verblijfsdoeleinden”), gelet op de eventuele verplaatsing van winkelruimten en gelet op het feit dat de uitbreidingsmogelijkheden onder de bestemming “Centrumdoeleinden 3” beperkter zijn dan onder de bestemming “Centrumdoeleinden 2”.

Beantwoording

De Stationsstraat is aangemerkt als één van de straten die net buiten het eigenlijke centrum/kernwinkelgebied vallen. Om die reden hebben de winkels en andere voorzieningen in deze straat, conform de gehanteerde gradatie in het centrum, een beperktere centrumbestemming, namelijk “Centrumdoeleinden 3” gekregen. Dat geldt derhalve ook voor het pand Stationsstraat 1. Gelet op het vorenstaande achten wij het niet opportuun de bestemming te wijzigen conform de wens van de heer Van Atten.

Inspiraakreactie

Er wordt een aanzienlijke oppervlakte voor horeca bestemd. In aanvulling op eerdere opmerkingen over de hoeveelheid horeca en de extra vrijstellingsmogelijkheid, wordt in de naastgelegen bestemming “Bijzondere doeleinden” ook horeca toegestaan, eveneens in de zwaardere categorie. Om eerder vermelde redenen kunnen cliënten er niet mee instemmen. Daarbij geldt dat in de toelichting is vermeld dat de horeca bij de bestemming “Centrumdoeleinden 1” slechts detailhandelondersteunend aanwezig mag zijn.

Beantwoording

Binnen centrumgebied I (bestemming “Centrumdoeleinden 1”) is horeca in de categorieën 1 en 2 in de Staat van Horeca-activiteiten rechtstreeks toegestaan en horeca in de categorie 3 met vrijstelling. Bij nader inzien wordt het niet wenselijk geacht dat zich in het centrum zware horeca (categorie 3) kan vestigen. Artikel 5.4 van de voorschriften zal dan ook worden aangepast, in die zin dat de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor horeca in categorie 3 wordt geschrapt. Horeca in de categorieën 1 en 2 is ondersteunend aan de winkelfunctie en/of draagt bij aan het functioneren en aan de levendigheid van het centrum. In de toelichting is abusievelijk vermeld dat uitsluitend horeca in categorie 1 is toegestaan. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Mede gelet op de in de voorschriften gestelde beperking (maximaal 5% van het totale b.v.o. binnen de bestemming “Centrumdoeleinden 1”) mag worden gebruikt voor horeca 1 en 2) leidt het toestaan van horeca in de categorieën 1 en 2 niet tot overlast of anderszins onaanvaardbare situaties.

Voor het Witte Huis is in het voorontwerpbestemmingsplan nog uitgegaan van een horecavestiging binnen de categorieën 1 en 2. Mede naar aanleiding van de behandeling van de centrumplannen in de raadscommissie Ruimte zal dat in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden tot maximaal categorie 1, met dien verstande dat ter plaatse wel de vestiging van een (grand)café en zalenverhuur mogelijk gemaakt zal worden doch zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

Inspiraakreactie

Het vrijstellingsartikel (extra vrijstelling voor horeca) is tekstueel onduidelijk.

Beantwoording

Dit vrijstellingsartikel wordt geschrapt. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Inspraakreactie

De bouwhoogten van 18, 26 en 30 meter zijn te groot. Effecten (bezonning, uitzicht) op de naastgelegen percelen zijn zeer bezwarend. De waardedaling zal aanzienlijk zijn. De verhouding tussen deze bouwhoogten en de bouwhoogten voor omliggende percelen dienen op elkaar te worden afgestemd. Verwezen wordt naar hetgeen hierna over ‘planschade/nadeelcompensatie’ wordt opgemerkt.

Beantwoording

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er vanzelfsprekend sprake is van schaduwwerking van de geprojecteerde nieuwbouw voor Kernwinkelgebied West, maar dat deze zich niet uitstrekt over de ten zuiden daarvan gelegen percelen van cliënten van adressante. In de voor bezonning belangrijke middaguren breidt de schaduw zich als gevolg van de nieuwbouw geleidelijk uit over met name het Raadhuisplein, mede afhankelijk van de periode van het jaar. Gelet daarop zijn wij van mening dat geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking. Ook zijn wij van mening dat de geprojecteerde bouwhoogten op stedenbouwkundig verantwoorde wijze zijn ingepast in de bestaande omgeving. Voor zover die bouwhoogten en de daarmee gepaard gaande schaduwwerking desondanks voor sommige percelen tot schade leidt, zal op verzoek bezien worden of deze schade voor vergoeding op grond van artikel 49 WRO in aanmerking komt.

Inspraakreactie

De bouwhoogte van maximaal 20 meter voor het gebied “Bijzondere doeleinden” (artikel 14) is te hoog en het kan een negatief effect hebben op de waarde van de percelen van de cliënten. Een dergelijke bouwhoogte past niet bij het karakter van het Raadhuisplein.

Beantwoording

Het bestemmingsplan beoogt de bestaande hoogte van het Witte Huis als maximum vast te leggen. Aangezien de hoogte van 20 meter uitsluitend betrekking heeft op het torentje op het gebouw, zal het bestemmingsplan aangepast worden. Binnen het bouwvlak voor het Witte Huis zullen de verschillende bestaande hoogten als maximum worden aangegeven.

Inspraakreactie

In de planvorming dient ook de problematiek van de bouwoverlast en daarmee omzetschade voor de cliënten betrokken te worden. De gemeente heeft reeds erkend dat deze projectontwikkeling zal leiden tot schade bij (onder meer) de cliënten van adressante. Bindende afspraken dienen te worden gemaakt over vervangende locaties en bouwschema's alvorens de planvorming in een volgende fase komt. Dit geldt eens te meer aangezien cliënten hebben begrepen dat er reeds sprake is van een aanzienlijk aantal pijnpunten in het tijdspad van dit project.

Beantwoording

Bouwoverlast en omzetschade zijn geen zaken die in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden en hebben betrekking op de uitvoering van het plan. In het kader daarvan zullen de noodzakelijke afspraken gemaakt worden.

Inspiraakreactie

Momenteel is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende gewaarborgd. Er wordt slechts vermeld op pagina 25 van de plantoelichting dat er “voldoende middelen” gereserveerd zijn, maar niet voor welke posten, hoeveel en op welke wijze. Er is klaarblijkelijk geen achterliggend onderzoek beschikbaar omtrent de met dit plan gemoeide planschade en nadeelcompensatie.

Beantwoording

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is wel degelijk gewaarborgd. Ook is er een planschaderisicoanalyse verricht. In de realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en AAB zijn financiële afspraken vastgelegd. Deze overeenkomst is openbaar. Aan de diverse wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan is bovendien nogmaals de voorwaarde toegevoegd dat het plan financieel uitvoerbaar moet zijn alvorens van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden. Het feit dat in de toelichting van het bestemmingsplan slechts in algemene termen op de financiële aspecten van de uitvoering wordt ingegaan, is een logisch gevolg van het belang van de diverse betrokken partijen om niet alle financiële details naar buiten te brengen.

Inspiraakreactie

In de planvorming is onvoldoende parkeergelegenheid bestemd. Er wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen door bewoners en ondernemers / winkelend publiek. Op zaterdag is dit problematisch omdat dan bewoners thuis zijn en de winkels open. Een gebrek aan parkeerplaatsen kan voor ernstige stagnatie in de omzet zorgen. Daarbij is van belang dat een supermarkt voor een grotere parkeerbehoefte zorgt dan andere winkels. In veel andere bestemmingsplannen wordt om die reden onderscheid gemaakt tussen winkelvoorzieningen enerzijds en supermarkten anderzijds. Tevens wordt gesteld dat niet voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.

Beantwoording

Uit de parkeerbalans blijkt ook dat tijdens de periode met de hoogste parkeerdruk (koopavond) de parkeercapaciteit groter is dan de vraag. In een parkeerbalans wordt altijd uitgegaan van de landelijk vastgestelde normen voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit geldt dus ook voor de zaterdagmiddag of de koopavond. Bij het opstellen van de parkeerbalans is rekening gehouden met een grotere parkeervraag bij supermarkten dan bij overige winkels. Daarbij gaat het bestemmingsplan uit van de gemeentelijke parkeernormen, die over het algemeen overeenkomen met de maximale waarden van de landelijk gehanteerde normen.

Inspiraakreactie

Clënten hebben onvoldoende inzicht in het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Verzocht wordt om afgifte van het integrale rapport teneinde een eventuele contra-expertise te doen uitvoeren.

Beantwoording

Het akoestisch onderzoek zal als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan worden gevoegd.

Inspiraakreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan meldt dat er bodemonderzoek is uitgevoerd en dat zich binnen het plangebied geen locaties bevinden die zijn opgenomen in het provinciaal saneringsprogramma. Dit is onvoldoende verantwoording bij een dergelijke planvorming. Uit de realisatieovereenkomst met ABB blijkt dat het bodemonderzoek nog niet is afgerond en er bestaat derhalve nog geen duidelijkheid op dit punt. Dit kan niet alleen een ruimtelijk effect hebben op het plan, maar ook financieel. Op dit punt dient nog een nader onderzoek met een bijbehorende bestuurlijke afweging plaats te vinden.

Beantwoording

Een bestemmingsplan staat niet synoniem voor een bouwplan. Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels en primair consoliderend van aard. Daar waar in het bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn opgenomen, zal de initiatiefnemer aan dienen te tonen dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik alvorens bouwvergunning verleend kan worden.

In het kader van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderzoek naar te verwachten bodemverontreiniging uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen grote kans bestaat op het aantreffen van verontreinigingen die van dien aard zijn dat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onmogelijk wordt. Voorshands hebben wij geen reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. In het kader van de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum c.a. zijn met projectontwikkelaar ABB afspraken gemaakt over de kosten die voorvloeien uit te saneren locaties. Voor beide partijen vormen die afspraken een voldoende waarborg. Daarmee is ook dat plandeel uitvoerbaar.

Inspiraakreactie

Ten aanzien van luchtkwaliteit is onduidelijk op welke wijze methodieken (saldering, wijze van meten) uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn toegepast. Om die reden wordt vooralsnog het standpunt ingenomen dat niet wordt voldaan aan de regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit. Daarbij geldt dat niet vaststaat dat het Blk 2005 zich verhoudt met de Europese regelgeving.

Beantwoording

Het luchtkwaliteitsonderzoek zal als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.

Inspiraakreactie

Namens cliënten wordt nogmaals benadrukt dat een nieuw plan in elk geval geen verslechtering mag betekenen ten opzichte van het vigerende plan. Verzocht wordt om een bevestiging dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden alsmede de bestaande uitbreidingsmogelijkheden behouden blijven.

Beantwoording

Het nieuwe bestemmingsplan vormt enerzijds een actualisatie van het bestemmingsplan voor het centrumgebied van Pijnacker en maakt anderzijds de ontwikkeling van het nieuwe centrum mogelijk. Daaraan is inherent dat bestaande regelingen wijzigen en dat oude rechten vervangen worden door nieuwe. Dat neemt niet weg dat bij het opstellen van het bestemmingsplan waar mogelijk of noodzakelijk rekening is gehouden met bestaande rechten en belangen. Voor zover het

nieuwe bestemmingsplan voor sommige eigenaren/bewoners desondanks een planologische verslechtering met zich meebrengt, zal op verzoek bezien worden of deze verslechtering leidt tot schade die op grond van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

**7. A.S. van der Kraan
Koninginnenhof 17
2641 RH Pijnacker**

Inspiraakreactie

Adressant vraagt zich met betrekking tot de afhandeling van verkeersstromen af hoe de gemeente denkt de verkeersstromen te kunnen afhandelen zonder extra sluiptwegen te creëren, gezien het feit dat het winkelcentrum van Pijnacker nog meer omliggende bestaande en nog te bouwen woonwijken moet gaan bedienen. De Oostlaan is een barrière. De Oostlaan, Westlaan en de Klapwijkseweg zijn door de constante filevorming nu al grote luchtverontreinigers. Adressant betoogt dat hij dagelijks door de gemeente op de hoogte zou moeten worden gehouden omtrent de luchtkwaliteit van dat moment. De wens bestaat dan ook dat eerst de luchtkwaliteit op orde wordt gebracht (geen files meer op de genoemde wegen). Een verwijzing naar de N470 is niet voldoende.

Beantwoording

De toelichting van het ontwerpplan zal voor wat betreft de verkeersintensiteiten en de groei daarin worden aangevuld. Op zichzelf is het juist dat de hoeveelheid verkeer, mede als gevolg van de centrumontwikkeling, zal blijven stijgen. Met het oog daarop zijn, op basis van het verkeersmodel Pijnacker-Nootdorp (basisjaar 2003) prognoses gemaakt voor de verkeersintensiteiten en de te verwachten groei daarin tot 2025. De ontwikkeling van het centrumplan is in de prognoses meegenomen. Daarbij is uitgegaan van het Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp, waarin de keuzes en de onderbouwing voor de toekomstige hoofdwegenstructuur zijn weergegeven. Voor de prognoses vanaf 2011 is daarbij als uitgangspunt gehanteerd dat de N470 is gerealiseerd met een aansluiting op de Tuindersweg/Europalaan. De uitkomsten van het verkeersmodel geven aan dat de toename van het verkeer met de toekomstige wegenstructuur goed kan worden verwerkt. De vrees voor het ontstaan van sluiptwegen is ongegrond. De wijzigingen in de wegenstructuur gaan sluiptverkeer juist tegen. Naar de effecten van het verkeer op de luchtkwaliteit is onderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek worden als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Geconcludeerd is dat de luchtkwaliteit niet in de weg staat aan realisatie van het centrumplan. Overigens behoort het niet tot de taken van de gemeente om adressant dagelijks op de hoogte te houden omtrent de luchtkwaliteit van dat moment.

Inspiraakreactie

Adressant vraagt zich af of de uitbreiding van de nog te realiseren (uitbreiding van de) ondergrondse parkeergarage qua capaciteit (aantal parkeerplaatsen en doorstroming) wel op de grootschaligheid van het geplande winkelgebied en de sterk aanzuigende werking ervan is berekend? Adressant brengt het voorstel naar voren om de Oostlaan/Westlaan tussen de twee rotondes ondergronds aan te leggen.

Beantwoording

Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage is blijkens de parkeerbalans toereikend. Uit de parkeerbalans blijkt ook dat tijdens de periode met de hoogste parkeerdruk (koopavond) de parkeercapaciteit groter is dan de vraag. In een parkeerbalans wordt altijd uitgegaan van de landelijk vastgestelde normen voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit geldt dus ook voor de zaterdagmiddag of de koopavond. Bij het opstellen van de parkeerbalans is rekening gehouden met een grotere parkeervraag bij supermarkten dan bij overige winkels. Daarbij gaat het bestemmingsplan uit van de gemeentelijke parkeernormen, die over het algemeen overeenkomen met de maximale waarden van de landelijk gehanteerde normen. De opstelruimte vanaf de Oostlaan tot aan de slagbomen voor de parkeergarage bedraagt 85 meter per ingang. Vanaf beide richtingen op de Oostlaan is er voor de garage een ingang. De snelheid waarmee de voertuigen toegelaten worden tot de garage is zodanig dat ten aanzien van de doorstroming van het verkeer geen problemen worden verwacht. Het ondergronds aanleggen van de bestaande Oostlaan/Westlaan tussen de twee rotondes brengt hoge kosten met zich mee en is bovendien niet noodzakelijk. Aan die wens van adressant kan derhalve niet tegemoet gekomen worden.

Inspiraakreactie

In artikel 26.2 (Wijzigingsgebied II) staat zowel bij sub a als sub b het woord 'pm'. Adressant is het hier niet mee eens en verzoekt het concrete aantal te bouwen woningen en de concrete bouwhoogte te noemen. Verzocht wordt om bij het kleine voormalige parkeerterrein van de NS (Verblijfsgebied met Wijzigingsbevoegdheid II) maximaal 45 woningen mogelijk te maken met een maximale hoogte niet hoger dan de omliggende wijken.

Beantwoording

De planvorming voor het P&R-terrein verkeert nog steeds in een conceptstadium. Wij hoopten dat de planvorming afgerond zou zijn op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd wordt. Nu dat niet het geval is, zal de wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerpplan zat, geschrapt worden.

Inspiraakreactie

Door in het gebied met de bestemming "Centrumdoeleinden 3" op en onder de eerste bouwlaag te bestemmen voor bedrijven, detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca, praktijkruimten, kantoren en sportschool met daarbij toegestane functies als werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten worden zoveel extra verkeersbewegingen per etmaal gecreëerd dat hierdoor de normen van de luchtverontreiniging en geluidshinder in genoemd gebied overschreden worden. Op de Oostlaan (N473) en de Klapwijkseweg (N472) komen nu al per etmaal meer dan 20.000 verkeersbewegingen voor. Tevens wordt een parkeerprobleem gecreëerd. De daardoor ontstane parkeeroverlast en het niet op tijd gereed zijn van de nieuwe P&R-zone voor het RandstadRailhalte Pijnacker Centrum zullen de parkeeroverlast voor de omliggende wijken onacceptabel groot maken. De hiervoor genoemde verkeersbewegingen worden afgewenteld op de Stationsstraat. Dit kan alleen maar als de bebouwing beperkt blijft tot de genoemde 45 woningen. Ontsluiting in zuidelijke richting naar de Oranjestraat wordt vanwege de extra verkeersbewegingen en de heersende luchtverontreiniging niet acceptabel.

Beantwoording

In aanvulling op de vorige beantwoordingen kan het volgende worden opgemerkt. In opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is door adviesbureau Tauw uit Deventer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek van Tauw is uiteengezet welke uitgangspunten bij de berekeningen en toetsing zijn gehanteerd. De maatgevende locaties voor de beoordeling van de luchtkwaliteit betreffen de Oostlaan, de Westlaan en de Klapwijkseweg. In de huidige situatie vinden op korte afstand van deze wegen reeds overschrijdingen van de normwaarden plaats. Uit de onlangs opgestelde VerkeersMilieuKaart voor de gemeente blijkt dat op grote afstand (meer dan 10 meter) van de weg vanaf 2011 de overschrijdingen in het centrum geheel teniet zijn gedaan.

Uit het onderzoek van Tauw voor het centrumplan blijkt dat de ontwikkelingen in het centrum van Pijnacker op zichzelf niet ongunstig zijn voor de luchtkwaliteit. Dit is met name een gevolg van een verwachte verbeterde doorstroming als gevolg van de ongelijkvloerse kruising ter plaatse van de Oostlaan. Vanaf 2011 treden er op grond van de VerkeersMilieuKaart van de gemeente geen overschrijdingen in het centrum meer op van de normwaarde van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De inspraakreactie gaat uit van veronderstellingen die in het mobiliteitsplan en de uitwerking van het centrumgebied niet naar voren komen. De verwachtingen ten aanzien van de geschetste verkeersproblematiek delen wij dan ook niet. De parkeerbalans laat zien dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

- 8. R.E.W. Husmann**
Westlaan 23
2641 DS Pijnacker

Inspraakreactie

Adressant vraagt de begrenzing van het woningvlak aan de achterzijde van de woningen aan de Westlaan 3 t/m 27 met 2 meter te vergroten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om op de verdieping aan de achterzijde uit te breiden zonder de architectuur en het aanzicht van de woningen ingrijpend te veranderen. Met die verschuiving komt de lijn op een logische plaats te liggen. Immers, een deel van de hoge gedeelten van de woningen vallen nu buiten het woningvlak. Bovendien komt de begrenzing weer op de oorspronkelijke plaats te liggen zoals die gold toen de woningen gebouwd werden en zoals die begrenzing ook aanwezig was in het bestemmingsplan dat gold voor het vigerende bestemmingsplan rechtskracht kreeg.

Beantwoording

Tegen het honoreren van het verzoek van adressant bestaan geen overwegende bezwaren. De plankaart zal hierop in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

- 9. P.F.J. van Adrichem**
Westlaan 11
2641 DS Pijnacker

Inspiraakreactie

Adressant merkt op dat de naamgeving van de Oostlaan/Westlaan in het bestemmingsplan niet correct is. De Westlaan wordt ten onrechte eveneens Oostlaan genoemd.

Beantwoording

Deze opmerking is terecht. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.

Inspiraakreactie

Adressant verzoekt op de Oostlaan/Westlaan (tussen de twee rotondes) een regime van 30 km/uur in te voeren.

Beantwoording

Formeel is het verkeersregime ter plaatse niet per definitie van invloed op de ter plaatse gelegde bestemming. Aangezien de bestemming, die op het desbetreffende wegdeel gelegd is, “Verkeersdoeleinden” is en die bestemming gericht is op doorstroming van verkeer, kan het instellen van een 30 km/uur-zone ter plaatse niet aan de orde zijn. Daarbij moet nog aangetekend worden dat een verkeersbesluit tot het instellen van een dergelijke zone inhoudt dat verkeersremmende maatregelen getroffen zullen moeten worden teneinde te bewerkstelligen dat op dat wegdeel ook niet of moeilijk harder dan die toegestane maximumsnelheid gereden kan worden. Aangezien de Oostlaan/Westlaan onderdeel is van de hoofdroute die de brandweer gebruikt bij calamiteiten, kan op deze straat geen regime van 30 km/uur ingesteld worden. Aan deze wens van adressant kan niet tegemoet worden gekomen en het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook niet worden aangepast.

Inspiraakreactie

Adressant geeft aan dat het niet zo mag zijn dat het verkeer dat via Spaerwoude op de Europalaan komt, beperkt wordt richting Westlaan te gaan.

Beantwoording

Verkeer zal op dat punt geen beperking ondervinden. Vanaf de rotonde op de kruising van de Westlaan met de Nootdorpseweg en de Europalaan is het verkeer vrij om een richting te kiezen.

- 10. Rabobank
de heer J.C. van Ingen
Emmapark 84
2641 EN Pijnacker**

Inspiraakreactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan de gronden waarop het pand van de Rabobank staat een minder ruime bestemming toegekend dan in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zijn kantoren en wonen mogelijk en is detailhandel toegestaan. Deze gebruiksvormen gelden zowel voor de benedenverdieping als voor de eerste etage. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen op dit punt.

Beantwoording

Tegen het honoreren van het verzoek van adressant bestaan geen overwegende bezwaren. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast in die zin dat de functies kantoren, wonen en detailhandel binnen de bestemming ter plaatse mogelijk zijn.

5.2 Overlegreacties ex artikel 10 Bro

- A. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit (namens alle directies)**
Postbus 60602
2509 LP Den Haag

Overlegreactie

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie

Verzocht wordt om in de toelichting verslag te doen van het gevoerde wateroverleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en hoe het advies van de waterbeheerder in het plan is verwerkt. Tevens wordt verzocht in de toelichting een goede beschrijving van de huidige waterhuishouding te geven. Bij de beschrijving van de toekomstige waterhuishouding dient ingegaan te worden op de vraag of de ontwikkeling van het plangebied invloed heeft op de omvang van het bergingstekort en in welke mate in de te herstructureren gebieden daarmee rekening gehouden wordt. Verzocht wordt in te gaan in de toelichting op de effecten van ondergronds bouwen in het plangebied in relatie tot het grondwater.

Beantwoording

Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft in zijn reactie aan in te kunnen stemmen met het plan. Ten aanzien van de opmerking omtrent de effecten van ondergronds bouwen in relatie tot het grondwater kan opgemerkt worden dat indien daartoe de noodzaak bestaat nader onderzoek zal worden uitgevoerd. Overigens verwachten wij niet dat het ondergronds bouwen grote effecten zal hebben op het grondwater in het plangebied of anderszins tot problemen zal leiden, omdat er zich tot op heden geen negatieve effecten hebben voorgedaan als gevolg van reeds bestaande ondergrondse bouwwerken. Voorts dient niet onvermeld te blijven dat binnenkort gestart wordt met een onderzoek naar de effecten van het verminderen van de grondwateronttrekking door DSM Gist te Delft. Dat onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van en in overleg met gemeenten in de omgeving van Delft, de Technische Universiteit Delft, het Hoogheemraadschap van Delfland, onderzoeksinstituut TNO en de provincie Zuid-Holland.

Overlegreactie

De uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot milieu dient aangetoond te worden. Verzocht wordt om het onderzoek naar de luchtkwaliteit (als bijlage) aan het plan toe te voegen. Verzocht wordt in te gaan of de ondergrondse parkeergarage is meegenomen in de beschouwing over luchtkwaliteit evenals of met de recente versie van de rekenmethode CARII is gewerkt.

Beantwoording

Het luchtkwaliteitsonderzoek zal als bijlage aan het plan worden toegevoegd. In het onderzoek is de ondergrondse parkeergarage meegenomen. Er is gerekend met de meest recente versie van rekenmethode CARII.

Overlegreactie

Ook het akoestisch onderzoek dient aan het plan toegevoegd te worden. Eventueel benodigde hogere grenswaarden dienen verleend te zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Beantwoording

Het akoestische onderzoek zal aan het plan worden toegevoegd. De benodigde hogere grenswaarden zijn inmiddels verleend.

Overlegreactie

Het plan staat horeca toe in categorie 1 (bij Centrumdoeleinden C1) en in de categorieën 1 en 2 (bij Centrumdoeleinden C2 en C3). Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en wethouders ook horeca in categorie 3 toestaan. In die vrijstellingsbevoegdheid dient aangegeven te worden op welke wijze hinder voor de omgeving wordt voorkomen.

Beantwoording

De vrijstellingsbevoegdheid om horeca in categorie 3 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten toe te staan, zal bij nader inzien worden geschrapt.

Overlegreactie

Op de plankaart dienen de gebieden te worden aangegeven waar volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) sprake is van een redelijke tot zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen. Geadviseerd wordt in de toelichting het beleid te verwoorden ten aanzien van de in het plan beschreven monumenten. Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan is met een kaartje aangegeven dat in het gehele plangebied een redelijke tot zeer hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische sporen. In verband hiermee hebben in artikel 23 van de voorschriften alle gronden in het plangebied een medebestemming “Archeologisch waardevol gebied” gekregen. Aangezien deze medebestemming voor het hele plangebied geldt, en daarmee feitelijk een soort algemene bepaling is geworden, is het niet noodzakelijk om de medebestemming ook nog op de plankaart aan te geven. De in het plangebied aanwezige beschermde Rijks- en gemeentelijke monumenten worden via de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening voldoende beschermd. In de toelichting zal dat worden vermeld.

B. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden
Postbus 29718
2502 LS Den Haag

Overlegreactie

In Centrumgebied II wordt het aantal horecavestigingen gemaximeerd tot acht. Verzocht wordt een onderbouwing van dat aantal te geven.

Beantwoording

Getracht is een maximum vast te stellen, dat past bij de groei van Pijnacker en de uitbreiding van het centrum. Ter plaatse is sprake van een gemengde centrumbestemming. Eventueel leegkomende ruimte kan zowel voor nieuwe horeca als ook voor diverse andere centrumfuncties in gebruik worden genomen. Overigens bevinden zich reeds nu (februari 2007) acht horecavestigingen in het gebied met de bestemming "Centrumdoeleinden 2". Ten behoeve van de beoogde flexibiliteit bij de invulling van panden in de toekomst zal in het ontwerpbestemmingsplan het maximaal aantal van tien horecavestigingen worden opgenomen. Een aantal van tien horecavestigingen achten wij, gelet op de omvang van het centrum en het totale b.v.o., een maximaal toelaatbaar aantal.

Overlegreactie

Eén bedrijf, de zogenaamde apparatenfabriek wordt specifiek bestemd dan in het vigerende bestemmingsplan het geval is. Dit kan leiden tot een planschadesituatie. Is hier voldoende rekening mee gehouden?

Beantwoording

De apparatenfabriek is een bedrijf vallende binnen milieucategorie 3 volgens de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en die gebaseerd is op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2001). Vanuit milieuoogpunt zijn categorie 3-bedrijven minder passend in een woonomgeving. Daarom is ervoor gekozen om alleen het bestaande categorie 3-bedrijf (de apparatenfabriek) door middel van een specifieke bestemming toe te staan. De bestemming zal echter in die zin nog wel worden aangepast, dat naast de apparatenfabriek ook bedrijven in categorie 1 en 2 worden toegelaten. Daarmee wordt ook het eventueel bestaande planschaderisico beperkt.

Overlegreactie

De (concept)structuurvisie detailhandel Haaglanden spreekt van een maximale toevoeging van 5.900 m² v.v.o. in het centrum van Pijnacker. In dit bestemmingsplan wordt niet duidelijk of dit maximum gehanteerd is. Kan aangegeven worden hoeveel m² voor nieuwbouw wordt gereserveerd en hoeveel m² de herontwikkeling van de bestaande detailhandelslocaties betreft?

Beantwoording

Zoals in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven, voorziet het bestemmingsplan in toevoeging van circa 5.250 m² b.v.o. in het Kernwinkelgebied West en in 2.800 m² b.v.o. in het Kernwinkelgebied zuidwest. Deze oppervlaktes zijn mede gebaseerd op de distributieplanologisch onderzoek uit 2003 en passen binnen de (concept)structuurvisie detailhandel Haaglanden.

- C. **NS Commercie**
 Postbus 2025
 3500 HA Utrecht

Overlegreactie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

D. Hoogheemraadschap van Delfland
Postbus 3061
2601 DB Delft

Overlegreactie

Op grond van de wijze waarop het bestemmingsplan invulling geeft aan het beleid van Delfland kan ingestemd worden met de waterparagraaf behorende bij het bestemmingsplan.

Beantwoording

In overleg met Delfland wordt nu en in de toekomst gewerkt aan een robuust en duurzaam watersysteem waarbij een zorgvuldige afweging van alle belangen voorop staat. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie

In het kader van het bergingstekort in peilvak 1E in de Oude Polder wordt verwezen naar de geboden oplossing in het waterhuishoudkundig raamplan door een piekberging aan te leggen in peilvak 1A. Dit raamplan is nog niet vastgesteld door het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Pijnacker-Nootdorp maar bevindt zich in een afrondend stadium.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan het waterhuishoudkundig raamplan wel is vastgesteld. Wij gaan er eveneens vanuit dat over genoemde piekberging tot overeenstemming met Delfland gekomen zal worden.

E. Stadsgewest Haaglanden
Postbus 66
2501 CB Den Haag

Overlegreactie

Geconstateerd wordt dat het voorontwerp in overeenstemming is met het regionale beleid en de daarin vermelde doelstellingen en afspraken. Verzocht wordt dit beleid uit het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP), de Regionale Nota Mobiliteit, de kantorenstrategie en het detailhandelsbeleid op te nemen in de toelichting.

Beantwoording

Het genoemde beleid zal beknopt weergegeven worden in de toelichting.

Overlegreactie

De inzet voor de verdichting in dit bestaand dorpsgebied en voor de aanhechting van het RandstadRailstation op dit centrumgebied wordt gewaardeerd.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie

Ook het voornemen via een wijzigingsbevoegdheid wonen mogelijk te maken op de huidige P&R-locatie is positief. Daarbij wordt er wel vanuit gegaan dat de vervangen- de P&R-locatie ook gerealiseerd is. Het stadsgewest is benieuwd naar de aantallen woningen en de woningdifferentiatie voor deze locatie.

Beantwoording

Het op tijd realiseren van de vervangende P&R-locatie is ook de intentie van de gemeente. Echter, aangezien de planvorming voor de beoogde ontwikkeling op de P&R-locatie nog onvoldoende gevorderd is, zal de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie komen te vervallen. Tezijntijd zal een afzonderlijke procedure voor herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan worden gevolgd.

F. VROM-inspectie Regio Zuid-West
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam

Overlegreactie

Geen van de rijksdiensten, vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, ziet aanleiding om opmerkingen op het voorontwerp-plan te maken. Tevens kan ingestemd worden met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Beantwoording

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

G. ProRail
Postbus 2625
3000 CP Rotterdam

Overlegreactie

Het plan geeft geen reden tot opmerkingen. Sinds 3 juni 2006 is het beheer van de Hofpleinlijn overgegaan naar de Stadsregio Haaglanden.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

H. Gemeente Rotterdam, dS+V
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Overlegreactie

Het genoemde bestemmingsplan geeft voor de gemeente Rotterdam geen aanleiding tot het geven van een reactie.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

I. Gemeente Delft
Postbus 340
2600 AH Delft

Overlegreactie

De gemeente Delft heeft geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het plan. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat in het plan het regionaal beleidskader ontbreekt.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het regionaal beleidskader zal aan de toelichting worden toegevoegd.

J. Gemeente Bergschenhoek
Postbus 6
2660 AA Bergschenhoek

Overlegreactie

Gebleken is dat er geen negatieve relatie is tussen het voorontwerpbestemmingsplan en de planologische ontwikkeling binnen de gemeente Bergschenhoek.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

K. Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Overlegreactie

Uit het oogpunt van de belangen van de gemeente Zoetermeer geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

L. Gemeente Bleiswijk
Postbus 1
2665 ZG Bleiswijk

Overlegreactie

De gemeente Bleiswijk heeft geen opmerkingen op het plan.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- M. Eneco Energie**
Postbus 516
2600 AM Delft

Overlegreactie

Eneco Energie heeft geen bezwaren betreffende het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- N. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie**
Postbus 8002
3503 RA Utrecht

Overlegreactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- O. N.V. Nederlandse Gasunie**
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen

Overlegreactie

In het plangebied zijn geen leidingen of stations van de Gasunie aanwezig.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- P. VAC Pijnacker - Nootdorp**
Postbus 231
2640 AE Pijnacker

Overlegreactie

Tijdens de voorlichtingsavond werd voor het Witte Huis aangegeven dat er categorie 1-horeca mogelijk zou zijn. In het plan staat vermeld dat horeca in de categorieën 1 en 2 mogelijk zijn. Daarnaast kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen in categorie 3. Dit is de zwaarste categorie. Is er wel voldoende onderzoek gedaan naar overlast en geluidhinder?

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan is inderdaad nog uitgegaan van een horeca-vestiging binnen de categorieën 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten. Mede naar aanleiding van de behandeling van de centrumplannen in de raadscommissie Ruimte zal dat in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden tot maximaal categorie 1, met dien verstande dat ter

plaatsse wel de vestiging van een (grand)café en zalenverhuur mogelijk gemaakt zal worden doch zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen. De vrijstellingsbepaling die horecavestigingen die vallen in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk maakt, wordt bij nader inzien geschrapt.

Overlegreactie

Door alle aan- en ombouwen vraagt de VAC zich af of er op deze manier nog iets van het oorspronkelijke Witte Huis bewaard blijft.

Beantwoording

Wij willen vooropstellen dat wij het bouwplan voor de verbouw van het Witte Huis, waarvoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd, thans niet opnieuw ter discussie willen stellen. Het Witte Huis blijft fysiek gehandhaafd, hetgeen nog eens benadrukt wordt door het feit dat de aanbouwen voor een groot deel met transparant materiaal worden gebouwd. Het ontwerp van het gebouw voldoet bovendien naar ons oordeel – gesteund door een advies van de welstandscommissie – aan redelijke eisen van welstand. Ook in de toekomstige situatie zal het Witte Huis zijn bijzondere stedenbouwkundige positie op het Raadhuisplein blijven behouden.

Overlegreactie

Het al vele malen verplaatste oorlogsmonument wordt door deze plannen wel erg in een hoekje geduwd. Dit is niet de plaats waar dit gedenkteken hoort, omdat op deze manier het monument in een soort hofje/steegje geplaatst wordt en de horeca vlak achter deze plaats vaak bevoorraad zal worden en er afvalverwijdering zal plaatsvinden.

Beantwoording

Vooralsnog zien wij geen problemen ten aanzien van de locatie van het oorlogsmonument. Mochten die er wel zijn, dan biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om het monument naar een meer geschikte locatie te verplaatsen. Hoewel erkend wordt dat dat de zoveelste verplaatsing zou betekenen, verdient verplaatsing toch de voorkeur boven aanpassing van het plan voor het Witte Huis.

Q. Eneco Energie B.V.
Postbus 516
2600 AM Delft

Overlegreactie

Door Eneco Energie wordt op een aantal technische aspecten gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt rekening te houden met die technische aspecten in het uitvoeringstraject.

Beantwoording

In het uitvoeringstraject zal rekening worden gehouden met de wensen en belangen van Eneco Energie.

5.3 Verslag informatie- en inspraakavond

Onderwerp: Verslag van de Inspraakavond betreffende het Centrum van Pijnacker

Datum: 5 september 2006

Aanwezig: De heer P.J. van Adrichem, wethouder

De heer K. van den Akker, bureau SAB

De heer H. van Althuis, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Mevrouw C. Kruisbrink, stedenbouwkundige t.b.v. de projecten Pijnacker-Centrum en RandstadRail

Mevrouw N. Haïfi, communicatiemedewerker

Afwezig: De heer R. Broekhuijzen

Afschrift:

Verslaglegging: Mevrouw M.P. Wehrmeijer-Poot

De heer Van Adrichem opent de bijeenkomst en heet de, helaas weinige, aanwezigen hartelijk welkom.

De heer Koen van den Akker, juridisch adviseur van bureau SAB, licht toe dat deze avond bedoeld is ter informatie van de bevolking en om deze gelegenheid tot inspraak te geven. Zijn taak is het, het bestemmingsplan op hoofdlijnen toe te lichten. Aangezien het vorige plan dateert uit 1999, en de procedure tijd kost, was een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, omdat de gemeente wettelijk verplicht is, te beschikken over een actueel plan. Bovendien is het centrum van Pijnacker reeds in ontwikkeling gebracht en staat de verdere ontwikkeling c.q. vernieuwing op stapel. Het bestemmingsplan moet deze ontwikkeling mogelijk maken en bestaat uit:

1. De plankaart geeft de bestemming van de gronden: woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en centrumdoeleinden;
2. Voorschriften, deze geven aan wat er binnen een bestemming gebouwd mag worden en waarvoor gebouwen gebruikt mogen worden (ligt bij de gemeente ter inzage);

Deze twee zijn juridisch bindende elementen

3. Toelichting; deze heeft geen juridische betekenis, maar geeft wel aan hoe het plan in elkaar zit en wat de gedachten daarbij zijn geweest.

Ad 1: Plankaart Centrumgebied 1, 2, 3

Deze geeft het gebied weer: het hele centrum, begrensd door spoorlijn, Westlaan/Oostlaan en Stationsstraat.

Vervolgens gaat spreker in op de aparte bestemming van de diverse gronden.

Het Kernwinkelgebied: (Centrumdoeleinden 1) dit plan behelst het kernwinkelgebied, inclusief het reeds bestaande Ackershof en fase 2 van het centrumplan, het kernwinkelgebied West. Het plan voorziet in de uitbreiding van het winkelcentrum, inclusief extra centrumvoorzieningen en in beperkte mate horeca, met daarboven woningen. Het bestemmingsplan regelt aspecten als de aard en de hoogte van de bebouwing en de eisen die hiervoor gelden. Het plan voorziet eveneens in een nieuwe parkeergarage en de uitbreiding van de garage onder Ackershof. Ook de uitbreiding van het Witte Huis is daarin voorzien. De exacte vormgeving is niet opgenomen in het bestem-

mingsplan; dit biedt slechts de juridische basis om een bouwvergunning te kunnen geven voor uitbreiding, alsmede de hoogte, de grootte en de bestemming van het Witte Huis. De plannenmakers en de commissie Welstand geven advies over de uiteindelijke vormgeving. De grenzen geven aan dat daarbinnen gebouwd mag worden, maar het is niet verplicht. Het Raadhuisplein wordt, zoals aangegeven, de kern van het winkelgebied.

Centrumdoeleinden 2: Dit heeft betrekking op de bestaande linten in het centrum: Oost-Westlaan en Kerkweg, alsmede de panden aan de noordzijde die zijn aangeduid als centrumgebied 2. Dit gebied heeft een aparte bestemming, omdat daarvoor andere regels gelden dan voor het kernwinkelgebied. De nadruk ligt op behoud en handhaving van het bestaande (centrumfuncties van de panden) en behoud van het kleinschalige dorpskarakter, onder andere vanwege de (soms monumentale) waarde van de panden. Tegelijkertijd hebben ze wel een centrumfunctie, mogelijk met wisselingen, zoals de verplaatsing van bestaande winkels naar het kernwinkelgebied. Het plan biedt dan wel de mogelijkheid om daar nieuwe centrumfuncties te creëren. De mogelijkheid van uitbreiding van functies (bvo=bruto vloeroppervlak) dat voor iedereen toegankelijk is) in het kernwinkelgebied is beperkt.

Centrumdoeleinden 3

Dit omvat het gebied Stationsstraat en het Emmapark: het randgebied (aanloopstraten) van het centrum, maar wel met centrumvoorzieningen. Ook hiervoor is een aparte bestemming opgenomen, om het te onderscheiden van het kernwinkelgebied en de historische linten, met de nadruk op het behoud (dus geen uitbreiding) van het bestaande. Een uitwisseling van functies van de bestaande winkels behoort tot de mogelijkheden.

Het gebied van en rond de Rabobank wordt beschouwd als een mogelijkheid voor uitbreiding van het centrum, maar op dit moment is dit nog niet geregeld in het bestemmingsplan. In de plaats daarvan is gekozen voor handhaving van de bestaande situatie. De dikke lijn eromheen geeft aan de mogelijkheid tot wijziging van de bestemmingen binnen het plan (door B&W), zodra het gebied voor ontwikkeling in aanmerking komt. Dat is mogelijk gedurende de duur (tien jaar) van het nieuwe bestemmingsplan. Een nieuwe ontwikkeling zou eveneens kunnen bestaan uit centrumvoorzieningen en winkels, met daarboven woningen. Voor een dergelijk plan kan op dit moment nog geen vergunning worden afgegeven; het college van B&W dient daartoe eerst de plannen te wijzigen. Daarvoor geldt een procedure.

Een van de winkeliers merkt op dat dit inhoudt, dat zijn pand in die periode nauwelijks verkocht of verhuurd kan worden. Hij verzoekt dan ook het gebied uit het bestemmingsplan te halen en het in zijn huidige situatie te handhaven, dan wel de aankoop te realiseren op korte termijn.

Het P&R-terrein

Dit is het gebied van het oude station. Er zijn nog geen concrete plannen en daarom kan er in het bestemmingsplan nog geen directe bestemming worden opgenomen. Er is derhalve gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, ten behoeve van woningbouw op die locatie. Wel is het denkbaar dat het plan in de loop van de procedure verder wordt ingevuld.

Op de vraag, hoe hiertegen formeel bezwaar ingediend kan worden, antwoordt spreker dat de procedure nog niet zo ver is; hedenavond is slechts de inspraak aan de

orde. Deze gaat vooraf aan de definitieve planvorming, ook al zijn de plannen nog niet volledig uitgewerkt. Juist bij de inspraak kan het zinvol zijn, uitspraken te doen wanneer er binnen het plan nog keuzes gemaakt kunnen worden. Burgers kunnen nu dus reeds bezwaar maken tegen bijvoorbeeld woningbouw; in een latere fase van de bestemmingsplanprocedure, wanneer de plannen meer concreet vorm krijgen, kan daar meer gericht op gereageerd worden.

Halte RandstadRail Pijnacker / Emmapark(je)

Dit deel is bestemmingsplantechnisch niet meer aan te merken als een nieuwe ontwikkeling, want het bevindt zich reeds in een afrondende fase. Het bestemmingsplan maakt het juridisch mogelijk dat het Emmapark voor herinrichting in aanmerking komt, maar voorziet nog niet in een concrete inrichting.

Op advies vanuit het publiek wordt er onderscheid gemaakt tussen het Emmapark (de straat) en het Emmaparkje (het groengebied).

Het zou volgens het bestemmingsplan wenselijk zijn als Apparatenfabriek Kentie in de Stationsstraat op termijn op deze locatie zou stoppen; concrete plannen zijn er nog niet. Wel geeft het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie (maximaal zes grondgebonden woningen (eengezinswoningen).

De bestaande woningen (inclusief Kentie) krijgen in het bestemmingsplan de huidige functie. De gemeente hanteert daartoe een eigen systematiek, die voor alle bestemmingsplannen van kracht is, hetgeen inhoudt dat de woningen aan het Emmapark positief bestemd zijn, dat er binnen die bestemming nog wat ruimte is voor het bouwen van aan- en bijgebouwtjes, en dat er ook een mogelijkheid is (zoals gebruikelijk in bestemmingsplannen) aan huis gebonden beroepen uit te oefenen. Voor meer gedetailleerde informatie verwijst spreker naar het bestemmingsplan zelf.

Procedure

Wat nu voorligt, is het Voorontwerp bestemmingsplan, het eerste ontwerp waarmee een procedurestap wordt gezet (de inspraak). Het plan ligt ter inzage van 31 augustus t/m 11 oktober 2006. Deze avond kunnen burgers daarop reeds reageren, maar ook schriftelijk en digitaal via het invulformulier (www.Pijnacker-Nootdorp.nl). Er is nu nog geen sprake van bezwaren, maar van het geven van een mening over dit plan. Natuurlijk kan dit ook een bezwaar zijn. Een aantal zaken is nog niet ingevuld, zodat er nog keuzemogelijkheden liggen.

Tegelijkertijd met deze inspraakfase is het plan toegezonden aan een aantal officiële instanties, zoals de Planologische Commissie van de provincie, de inspecteur van het ministerie van VROM en het Hoogheemraadschap Delfland, dat moet zorgen voor de waterhuishouding in het gebied. Deze instanties hebben enkele maanden de tijd om een advies op te stellen. Wanneer deze en de inspraakreacties binnen zijn, wordt er een tweede versie van het plan gemaakt: het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat de verdere procedure in, inhoudende, zoals in de wet is vastgelegd, dat het plan opnieuw voor zes weken ter inzage wordt gelegd. In die periode kan ieder die dat wil reacties (wettelijke term: zienswijzen) indienen. Wie van deze mogelijkheid geen gebruik maakt, verliest de mogelijkheid in de vervolgprocedure bezwaren en /of bedenkingen kenbaar te maken.

Daarna krijgen de indieners de gelegenheid, de bezwaren toe te lichten in de raadscommissie Ruimte.

Nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen en eenieder die dat wil zijn/haar zienswijze heeft kunnen indienen, wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft daar een wettelijke termijn van vier maanden voor, nadat het plan ter inzage heeft gelegen. Tegelijkertijd besluit de raad wat er gebeurt met alle zienswijzen die zijn binnengekomen.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, kan het nog niet in werking treden; dit gebeurt pas wanneer het ook door Gedeputeerde Staten van de provincie is goedgekeurd. Na vaststelling wordt het plan dus daarheen gezonden; tegelijkertijd wordt het voor de derde keer, eveneens voor zes weken, ter inzage gelegd en kunnen burgers en instanties daarop reageren, mits zij eerder een zienswijze hebben ingediend en de gemeenteraad bij de vaststelling nog wijzigingen heeft aangebracht. Deze reacties heten dan: bedenkingen.

Gedeputeerde Staten hebben zes maanden de tijd om een beslissing te nemen. Daarna keuren ze het plan geheel of gedeeltelijk goed, of ze keuren het in zijn geheel af. Dan kan het plan niet meer in werking treden. De gemeente kan dan beslissen om een nieuw plan te maken of het opnieuw vast te stellen. Er wordt in elk geval uitgegaan van een (gedeeltelijke) goedkeuring.

Vervolgens kunnen belanghebbenden (meestal mensen die in het plan wonen of daarmee een directe binding hebben) bij de Raad van State in beroep gaan tegen het besluit van Gedeputeerde Staten. De Raad van State heeft dan een jaar de tijd om een besluit te nemen.

In die tijd treedt het plan wel in werking. Om dat te voorkomen, kan men bij de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (schorsing) van het bestemmingsplan.

Na de pauze

De heer Koot stelt een vraag betreffende het voorkeursrecht dat op zijn pand rust en de afspraken met de ontwikkelaar.

De heer Van den Akker antwoordt dat zijn vragen schriftelijk beantwoord zullen worden, omdat deze vallen buiten het bestemmingsplan dat hedenavond aan de orde is.

Het advies van de heer Koot, het Emmapark in zijn huidige situatie te handhaven, wordt aangemerkt als inspraakreactie en wordt meegenomen in de verdere procedure.

De heer Koot verlangt daarop dat er op korte termijn overeenstemming wordt bereikt; dit kan niet wachten tot 2010.

De heer Van der Kraan vraagt naar de verkeersafwikkeling bij de groei in het aantal verkeersbewegingen; dit mede in relatie tot de zuigende werking van de centrumuitbreiding.

De heer Van den Akker antwoordt dat ook deze vraag schriftelijk beantwoord zal worden, omdat er vanavond geen verkeersdeskundigen aanwezig zijn.

De heer Van der Kraan meent dat de Oostlaan in het huidige voorstel een barrière zal blijven. Teneinde iets goeds te creëren adviseert hij, in het kader van toekomstige luchtvervuiling, bij de overheid en de Europese Gemeente subsidie aan te vragen om het stukje van 1 km onder de grond te brengen, zodat boven de grond een aaneengesloten winkelgebied ontstaat. Dat geeft een betere uitstraling naar de omliggende gemeenten.

Antwoord: deze vraag wordt meegenomen als inspraakreactie.

Ten aanzien van de vraag van de heer Van der Kraan betreffende een ontsluitingsweg aan de westkant van RandstadRail ten behoeve van de appartementen op het P&R-terrein, antwoordt de heer Van den Akker dat hij hierop nog geen antwoord kan geven. De plannen voor het P&R-terrein zijn nog niet concreet; het bestemmingsplan bevat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid. Zodra dit wijzigingsplan wordt gemaakt, moet de ontsluiting hierin worden vastgelegd.

De heer Van der Kraan laat daarop weten dat de gemeente geen ontsluitingsweg wil langs RandstadRail.

De heer Van den Akker zegt deze opmerking als reactie op te nemen.

Mevrouw Wolter-Schellekens vraagt naar de exacte bestemming van het Witte Huis en wijst er voorts op dat de uitbreiding daarvan de gehele stoep van het Emmapark in beslag neemt; haars inziens is dit slecht voor de verkeersveiligheid. Onder verwijzing naar oproepen in de Telstar, de trottoirs vrij te houden van obstakels, adviseert zij de gemeente, zelf het voorbeeld te geven en het trottoir niet te bebouwen.

De heer Van den Akker antwoordt dat het Witte Huis de bestemming 'bijzondere doeleinden' heeft. Naast een publieke non-profit functie maakt het onderhavige plan ook andere functies mogelijk, zoals detailhandel, een kantoorfunctie en lichte horeca (dus geen discotheek, maar, conform de bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld een broodjeszaak, croissanterie, koffiebar, lunchroom, bistro of restaurant). Dit houdt in horeca die ofwel een relatie heeft met de winkelsluitingstijden ofwel een eetgelegenheid, maar beslist geen dancing, discotheek of nachtclub. Dit betekent dus een uitbreiding van het huidige plan, dat slechts voorziet in een non-profit functie. De opmerking betreffende de uitbouw van het witte huis wordt beschouwd als een inspraakreactie en zal ook als zodanig in het kader van de procedure beantwoord worden.

De heer Tas vraagt waarom de winkels en de Rabobank aan het Emmapark uit Centrumfunctie 1 zijn gehaald; in eerdere bouwplannen waren deze meegenomen bij de realisatie van de uitbreiding.

De heer Van den Akker antwoordt dat voor het gebied ten zuiden van het Emmapark een wijzigingsbevoegdheid van kracht is. Die plannen bevinden zich reeds in een vergevorderd stadium en zullen binnenkort wellicht kunnen uitmonden in een concreet plan. De afweging die bij de volgende fase, het ontwerpbestemmingsplan, gemaakt moet worden is, of die wijzigingsbevoegdheid van kracht blijft, dan wel of er een directe bestemming ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen. Dit betekent dat ook de huidige bestemming, Centrumdoeleinden II, opnieuw tegen het licht gehouden zou kunnen worden. Wel is het zo, dat het deel ten zuiden van het Emmapark niet behoort tot het kernwinkelgebied aan de noordkant, dat reeds in ontwikkeling is c.q. zal worden genomen. Genoemde mogelijke bestemmingswijziging dient mede door betrokkenen terdege in de gaten te worden gehouden.

De heer Koot merkt met de grootst mogelijke nadruk op dat al in 2003, en wellicht eerder, door gemeente en projectontwikkelaar is aangegeven dat de ontwikkeling bij voorkeur in één keer zou geschieden, teneinde de schade voor de winkeliers beperkt te houden. Al die tijd is ABB daarmee bezig geweest, behalve de afgelopen twee jaar.

De heer Tas vraagt eveneens waarom er nu afgestapt lijkt te zijn van het plan voor één doorgaande ontwikkeling.

De heer Van den Akker verwijst naar bovenstaande uitleg. Dit voorontwerp kent een soort fasering: eerst het kernwinkelgebied en mogelijk later, door middel van een wijziging, het andere deel. Het is niet uitgesloten dat dit verandert in het ontwerpplan. Deze opmerking wordt meegenomen als inspraakreactie.

De heer Kranenburg vraagt of zienswijzen digitaal kunnen worden aangeleverd. De heer Van den Akker antwoordt dat een formele zienswijze op het ontwerpplan niet digitaal kan worden aangeleverd, omdat de wet dit niet toestaat. Een digitale reactie is wel mogelijk op het onderhavige plan, omdat de gemeente zulks mag beslissen. De gemeente zal ongetwijfeld bekend maken hoe dit moet gebeuren.

De vraag van de bewoners van de Stationsstraat 9 t/m 19, de sheets van de presentatie en de tekeningen per mail toegezonden te krijgen wordt door de heer Van den Akker positief beantwoord.

De heer Van Adrichem merkt op dat in de tekst en op de plankaart het deel van de Westlaan tussen Europalaan en Kerkweg abusievelijk is aangeduid als Oostlaan. Dit wordt gecorrigeerd.

De heer Van Adrichem wijst erop dat de 30-km snelheid bij de ingang van de parkeergarages bij de Diamant betekent dat het optrekken naar c.q. afremmen van 50 km/uur in de straten rondom (Europalaan, Kerkweg, Emmahof) lawaai veroorzaakt. Hij stelt dan ook voor, het gebied tussen de rotondes in te richten als 30 km zone. De heer Van den Akker deelt mee dat dit wordt opgenomen als inspraakreactie.

Mevrouw Van Dijk, Emmapark 115, merkt op dat het bestemmingsplan van 1999 voorziet in een non-profit voorziening voor het Witte Huis. Wanneer het glas van de uitbouw wordt voorzien van lamellen, zal er niets meer te zien zijn van het oorspronkelijke gebouw. De looppaden tussen de winkels worden hooguit zeven meter; dit worden geen paden, maar stegen, aldus mevrouw Van Dijk.

De heer Van den Akker antwoordt dat het onderhavige centrum-/bestemmingsplan andere functies mogelijk maakt, zoals winkels en horeca. Deze opmerkingen worden aangemerkt als inspraakreactie, omdat mevrouw zich kennelijk niet hierin kan vinden.

De heer Van Kliffen vraagt naar de relatie goothoogte-bouwhoogte enerzijds en de kap anderzijds.

De heer Van den Akker onderkent dat in sommige tekeningen de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte. Dit punt moet terdege nader worden bezien. Deze opmerking wordt derhalve aangemerkt als inspraakreactie.

Mevrouw Van de Eikhoff vraagt of er rekening is gehouden met een goede doorstroom voor rolstoelen en met een eventuele klimaatverandering. Zij licht daarop toe dat bij een gelijk niveau van trottoirs en winkels laatstgenoemden bij hevige regenval zullen onderlopen. Tevens bepleit zij een verbod op uitstalling van winkelgoederen en een schuin talud tussen trottoir en weg; dit om een goede doorgang van rolstoelen en kindervagens te bevorderen. Ten slotte verzoekt zij, te voorzien in openbare toiletten. De heer Van den Akker zegt toe, de gemeente te verzoeken deze vragen mee te nemen en hierop een reactie te geven aan mevrouw Van de Eikhoff. De vragen zelf

vallen enigszins buiten het bestemmingsplan omdat daarin niet de inrichting van de straten is geregeld. Dergelijke zaken worden geregeld bij de bouwvergunningen.

De heer Van Adrichem licht toe dat de winkels in de winkelstrip open blijven tot 1 januari 2007, daarna kunnen zij verhuizen en kan de sloop een aanvang nemen. De start van de bouw zal dan ook niet eerder dan in het voorjaar van 2007 aanvangen; over de uiteindelijke realisering kan hij op dit moment geen duidelijkheid geven. De noodzakelijke vergunningen moeten afgegeven zijn alvorens begonnen kan worden met de bouw.

De verbouwing/uitbreiding van het Witte Huis kan starten zodra de procedure is afgrond; dit is afhankelijk van de ingediende c.q. in te dienen zienswijzen.

De heer Van de Kraan, Koninginnenhof 17, pleit ervoor, op het P&R-terrein woningbouw te realiseren die past in de omgeving (zoals de Stationsstraat) en deze niet al te hoog te maken.

De heer Van Adrichem wijst erop dat er reeds uitgebreid is gediscussieerd over de inrichting van het P&R-terrein. De bedoeling is onder andere, de kosten voor RandstadRail wat te compenseren.

De heer Husman, Westlaan 23 wijst erop dat de achterste, witte, begrenzingslijn van het woningvlak Westlaan 1 – 27 in bestemmingsplanwijzigingen twee meter naar voren is geplaatst; spreker verzoekt dringend deze in de oude situatie te handhaven, zodat uitbreidingsmogelijkheden eenvoudig te realiseren zijn, zonder de architectuur van de woningen aan te tasten.

De heer Wim Pijnacker wijst erop dat de inspraak betreffende het Witte Huis half juli is geëindigd en vraagt nu naar de waarde van de inspraak hedenavond.

De heer Van den Akker licht toe dat er voor het Witte Huis twee procedures lopen: het onderhavige bestemmingsplan en de artikel-19 procedure. Deze maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure, maar is bedoeld om vooruitlopend hierop, door de vrijstelling van een bouwvergunning, bepaalde ontwikkelingen (een verbouwing) mogelijk te maken. De mogelijkheid om hiervoor een zienswijze in te dienen is weliswaar voorbij, maar dat betekent niet dat een tweede reactie zinloos is. Het is denkbaar dat de artikel-19 procedure er wel komt, maar dat het bestemmingsplan de eindstreep niet haalt. In dat geval is ook artikel-19 niet meer in het geding en mag er niet meer gebouwd worden.

De heer Pijnacker adviseert, eerst het westelijk deel te realiseren, liefst tegelijkertijd met het Emmapark, en vervolgens te bezien hoe het Witte Huis daarin te plannen.

De heer Van den Akker antwoordt dat dit aspect wordt meegenomen als inspraakreactie.

Mevrouw Van Dijk, Emmapark merkt op dat de laagste voorziene bebouwing reeds de huidige hoogte bereikt. Bij de aankoop van haar appartement is de bewoners verzekerd, dat er geen hogere bebouwing zou komen, omdat deze de bezonning op het plein zou hinderen. Maar nu komt er in het westelijk deel bebouwing van 38 meter hoog; en dat verhindert dat er een mooi plein kan ontstaan.

De heer Van Adrichem antwoordt dat deze opmerking wordt meegenomen als inspraakreactie.

De heer Van Adrichem dankt ten slotte alle aanwezigen voor hun inzet en inbreng en sluit de bijeenkomst om 21.50 uur.

BIJLAGE 4

ZIENSWIJZENNOTITIE BESTEMMINGSPLAN CENTRUM PIJNACKER

Z i e n s w i j z e n n o t i t i e

b e s t e m m i n g s p l a n

“ C e n t r u m P i j n a c k e r ”

6 augustus 2007



Afdeling Bouwen, Wonen en Bedrijven
Cluster / taakveld RO-juridisch
Postbus 1
2640 AA - Pijnacker

INLEIDING

Het bestemmingsplan “Centrum Pijnacker” is een herziening (actualisatie) van de planologische regeling voor de het centrum van Pijnacker. Op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 10 mei 2007 gedurende een termijn van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is door onderstaande 12 (groepen van) personen gebruikgemaakt. Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

ZIENSWIJZEN

1. **Y.A. de Boer (Onteigeningsadviesbureau de Boer B.V.), Prins Bernhardlaan 3, 3743 JJ te Baarn namens mevrouw P.E. van den Berg en/of J.T. Automaten B.V.**

Zienswijze

Reclamant heeft bezwaar tegen het bestemmen van het pand op het perceel Raadhuisplein 8 als “Centrum 1 (C1)”, waarbij een bouwhoogte tussen de 18 en 30 meter mogelijk is. Door het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk alle panden aan de even zijde van het Raadhuisplein te amoveren. Hierdoor is het exploiteren van het horecabedrijf op het perceel Raadhuisplein 8 niet meer mogelijk. De noodzaak tot sloop van het pand is niet aangetoond en sloop van het pand zal leiden tot een kapitaalvernietiging.

Beantwoording

De bestemming “Centrum 1 (C1)” is toegekend aan de gronden voor het nieuwe winkelcentrum van Pijnacker (het kernwinkelgebied). Ook het perceel Raadhuisplein 8 ligt op deze gronden. Het is inherent aan en ook noodzakelijk voor de geplande nieuwbouw van het kernwinkelgebied-west dat de bestaande bebouwing wordt geamoveerd. Sloop van het pand leidt dan ook niet tot kapitaalvernietiging, maar is onderdeel van de investering die gedaan wordt in de vernieuwing en uitbreiding van het centrum. De bouwhoogte die in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk was, was maximaal 18 meter. Nu de plannen voor dit deel van het gebied verder ontwikkeld zijn, zal dit overigens aangepast worden naar 19 meter.

Het pand is in eigendom verworven door de gemeente. Over beëindiging van de lopende huurovereenkomst wordt inmiddels geprocedeerd.

Zienswijze

De voorschriften van de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan staan middelzware en zware horeca niet toe. Hierdoor is het op de huidige wijze voortzetten van de exploitatie van het horecabedrijf inclusief de speelautomaten op het perceel Raadhuisplein 8 niet mogelijk.

Beantwoording

Binnen de bestemming “Centrum 1 (C1)” is detailhandel de belangrijkste functie. Horeca is in beperkte mate (maximaal 5% van het totale b.v.o.) mogelijk, voor zover de aard en de omvang daarvan ten dienste staan van een goed functionerend winkelgebied. Het moet derhalve gaan om horeca die naar zijn aard ondersteunend is aan de detailhandel en/of aan het centrum. Dat bete-

kent dat de horeca beperkt dient te blijven tot lichte en middelzware horeca (categorie 1 en 2), waarbij bovendien geldt dat middelzware horeca (categorie 2) uitsluitend met vrijstelling kan worden toegestaan. Zware horeca (categorie 3) past niet in het kernwinkelgebied en is om die reden uitgesloten. De vrijstellingsbevoegdheid voor zware horeca, die het voorontwerpbestemmingsplan nog bevatte, is in het ontwerpplan geschrapt. Overigens is het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering binnen de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen bestemming wel degelijk mogelijk.

Zienswijze

De gemeente dient te zorgen voor een passende vervanging indien het pand op het perceel Raadhuisplein 8 geamoveerd wordt, zoals blijkt uit de uitspraak van de Raad van State op 16 maart 2005, (zaaknr. 200406961/1/R1). Dit is niet gebeurd.

Beantwoording

Het pand is inmiddels in eigendom verworven door de gemeente. Over beëindiging van de lopende huurovereenkomst wordt inmiddels geprocedeerd. Daarbij dient aangetekend te worden dat aan de huidige ondernemer (i.c. reclamant) een passend alternatief is geboden. De verwijzing naar de aangehaalde jurisprudentie gaat derhalve mank.

Zienswijze

Het plan is financieel niet haalbaar, waardoor de uitvoerbaarheid ongewis is.

Beantwoording

De financiële aspecten van het centrumplan zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die gesloten is tussen de gemeente en projectontwikkelaar ABB. Deze overeenkomst is een openbaar stuk. Daarnaast is aan de verschillende wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan de voorwaarde toegevoegd dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar moet zijn. Aldus is de financiële haalbaarheid van het plan afdoende gewaarborgd. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2. P.F.J. van Adrichem, Westlaan 11, 2641 DJ te Pijnacker

Zienswijze

Door het verleggen van de lijn van het woningvlak op basis van een van de inspraakreacties is er in het ontwerpbestemmingsplan een 'knik' in de lijn van het woningvlak ter hoogte van de woning op het adres Westlaan 11 ontstaan. Hierdoor ontstaat een woningvlakbreedte van 2 meter, wat net voldoende is om te dienen als 'klompenhok'. De beste oplossing is het verleggen van de lijn voor het woningvlak voor het gehele blok, maar in ieder geval voor de woning op het adres Westlaan 11, aldus de indiener.

Beantwoording

De grens van het woningvlak aan de achterzijde van de woning van reclamant is inderdaad niet geheel juist in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De grens van het woningvlak aan de achterzijde van de woning van reclamant is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en hetgeen beoogd is. De plankaart wordt hier op aangepast.

3. H. Prins, Keurmeesterstraat 3, 2641 JW te Pijnacker en R. van der Elburg, Keurmeesterstraat 5, 2641 JW te Pijnacker, namens:
 - A.J.M. Haket – v.d. Hulst, Keurmeesterstraat 1 te Pijnacker
 - P.C. Verhagen, Keurmeesterstraat 7 te Pijnacker
 - H.C. van Leeuwen – v.d. Nouweland, Keurmeesterstraat 9 te Pijnacker
 - G. Kromkamp – v.d. Elst, Keurmeesterstraat 11 te Pijnacker
 - C. Kineit, Keurmeesterstraat 13 te Pijnacker
 - A.J. Haket – v. Winden, Keurmeesterstraat 15 te Pijnacker
 - J. v.d. Helm, Keurmeesterstraat 17 te Pijnacker
 - Tj. W. Termoshuizen, Keurmeesterstraat 19 te Pijnacker
 - A. Vollering, Willem de Zwijgerlaan 66 te Pijnacker
 - J.M.J. Fransen – Knijnenburg (gebruiker), Willem de Zwijgerlaan 68 te Pijnacker
 - D.A. Lucas – v.d. Gaag, Keurmeesterstraat 21 te Pijnacker
 - E.A. v. Leeuwen – Adegeest, Keurmeesterstraat 23 te Pijnacker
 - A.A.M. Mannaart, Keurmeesterstraat 25 te Pijnacker
 - A. v.d. Vorm, Keurmeesterstraat 27 te Pijnacker
 - A. Rodenburg – v. Lienden, Keurmeesterstraat 29 te Pijnacker
 - H. de Bruijn, Keurmeesterstraat 31 te Pijnacker
 - B. Sonneveld – Noorman, Keurmeesterstraat 35 te Pijnacker
 - W. van Haren – Kooijman, Keurmeesterstraat 41 te Pijnacker
 - J.A. Bergen – Henegouwen, Keurmeesterstraat 49 te Pijnacker
 - W. Struijk, Keurmeesterstraat 51 te Pijnacker
 - A. Brunt- Filippo, Keurmeesterstraat 53 te Pijnacker
 - E.A. Remmerwaal – Berg, Keurmeesterstraat 59 te Pijnacker
 - A.M. Vane, Keurmeesterstraat 61 te Pijnacker
 - J.C. v.d. Kooij, Keurmeesterstraat 65 te Pijnacker
 - T.N. Zandbergen, Keurmeesterstraat 67 te Pijnacker
 - C.A. Waser, Keurmeesterstraat 69 te Pijnacker
 - A.M.F. v.d. Ven, Keurmeesterstraat 71 te Pijnacker
 - J. Pruijsers – Ruitenburger, Keurmeesterstraat 73 te Pijnacker
 - H.C. Verkade – Jansen, Keurmeesterstraat 75 te Pijnacker
 - P.W. v.d. Ende, Keurmeesterstraat 77 te Pijnacker
 - J.H. Hoogendijk, Keurmeesterstraat 79 te Pijnacker
 - H.L.E. Proost – v.d. Bijl, Keurmeesterstraat 81 te Pijnacker
 - P. de Lange, Keurmeesterstraat 85 te Pijnacker
 - C. Verboon – Rensen, Keurmeesterstraat 87 te Pijnacker
 - M. Roseleur – Huisman, Keurmeesterstraat 91 te Pijnacker
 - A.E. Slagter, Keurmeesterstraat 93 te Pijnacker
 - M. Slootweg – Lamens, Keurmeesterstraat 95 te Pijnacker

Zienswijze

De zienswijze richt zich specifiek tegen de bebouwing op het zogenaamde P&R-terrein. In het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat wordt uitgegaan van de bouw van 68 woningen in één, twee of vier verdiepingen, met daarbij 80 parkeerplaatsen voor de bewoners en 50 parkeerplaatsen voor de RandstadRailreizigers. Op basis van eerder kenbaar gemaakte bezwaren in commissie- en raadsvergaderingen is de toezegging gedaan dat er nog twee alternatieve plannen gemaakt zouden worden. Dit is niet gebeurd. Tevens zou vooroverleg met bewoners en omwonenden plaatsvinden

voordat plannen ter goedkeuring aan de raad zouden worden voorgelegd. Dit vooroverleg heeft eveneens niet plaatsgevonden. Ook is altijd sprake geweest van 70 parkeerplaatsen voor de RandstadRailreizigers en niet van 50 parkeerplaatsen teneinde ‘wildparkeren’ in de omgeving tegen te gaan.

Beantwoording

De wijzigingsbevoegdheid om het P&R-terrein te bebouwen is in de fase van het ontwerpbestemmingsplan geschrapt, omdat op dat moment de planvorming nog onvoldoende concreet was. Dit betekent dat voor een eventuele bebouwing van het P&R-terrein een aparte procedure (thans artikel 19 WRO) zal moeten worden gevolgd met de daarbij horende inspraak-, bezwaar- en beroepsmogelijkheden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt over het P&R-terrein niet meer vermeld dan dat dit terrein in de toekomst wellicht voor woningbouw zal worden ontwikkeld. Ten behoeve van RandstadRailreizigers worden overigens aan de andere zijde van het spoor 70 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve gaan wij ervan uit dat de vrees van reclamanten voor ‘wildparkeren’ ongegrond is.

4. Fort Advocaten, mr. F. Frank, Postbus 70091, 1007 KB te Amsterdam, namens:

- **H. van Atten (Boek- en kantoorhandel), Emmapark 110 te Pijnacker**
- **P. Bok (Modeschoenen), Emmapark 106 te Pijnacker**
- **Irma en Huub Koot, Emmapark 96 en 102 te Pijnacker**

Zienswijze

Het doen van distributieplanologisch onderzoek is noodzakelijk om de behoefte vanuit het oogpunt van de consument aan te tonen en de precieze invulling van het winkelcentrum duidelijk te maken en om aan te geven hoe de percelen van cliënten hun plaats krijgen binnen deze planvorming. De bestaande verzorgingsstructuur moet beschermd worden. Het beschikbare onderzoek is onvoldoende, omdat de onderbouwing voor het bestemde bruto vloeroppervlak aan zowel winkels als horeca onvoldoende is.

Beantwoording

De kern Pijnacker zal de komende jaren qua inwoneraantal sterk groeien. Tegen die achtergrond bestaat behoefte aan uitbreiding van het winkelvoorzieningsniveau. Het gaat dus niet alleen om bescherming van de bestaande verzorgingsstructuur, maar juist ook om uitbreiding van die structuur. Om de omvang van die uitbreidingsbehoefte in beeld te brengen, is eind 2003 een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vormt de basis voor de uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak in het centrum van Pijnacker. Het standpunt dat het verrichte onderzoek onvoldoende is, wordt niet gedeeld. Gelet op het distributieplanologisch onderzoek zijn wij van mening dat de uitbreiding van het areaal aan winkelvloeroppervlak voorziet in een reële behoefte.

Zienswijze

Voor de horeca geldt dat de bestemming voor de aanzienlijke hoeveelheid horecavestigingen zich niet verhoudt met de toegedachte winkelcentrumfunctie. Conform de

toelichting wordt in het gebied met de bestemming “Centrum 2 (C2)” de horeca als vervanging van winkelpercelen gezien. Waarschijnlijk wordt verwacht dat de komst van een winkelcentrum zorgt voor het verhuizen van winkeliers, waardoor er meer ruimte voor horeca ontstaat. Hieruit blijkt niet dat de belangen van de bestaande winkeliers worden beschermd. In de planvorming ontbreekt het aan een duidelijke planologische keuze. Wordt er nu een winkelcentrum of een horecaconcentratiegebied bestemd?

Beantwoording

De vernieuwing van het centrum van Pijnacker heeft tot doel een fraai en levendig centrum met een compleet voorzieningenaanbod te realiseren. Primair gaat het om het vernieuwen en uitbreiden van aanbod aan winkelvoorzieningen. Daarnaast wordt echter gestreefd naar de ontwikkeling van horecavoorzieningen als aanvulling op en ter ondersteuning van het centrum in het algemeen en de winkelfunctie in het bijzonder. Mede gelet op de duidelijke beperkingen die in het bestemmingsplan gesteld worden aan de aard en omvang van de horeca, is er geen sprake van een horecaconcentratiegebied. Binnen de bestemming “Centrum 1 (C1)” mag maximaal 5% van het totale b.v.o. voor horeca in gebruik genomen worden. Binnen de bestemming “Centrum 2 (C2)” is het aantal horecavestigingen gemaximeerd, waarbij ook rekening is gehouden met vestiging van horeca in winkelpanden die als gevolg van verplaatsing naar het kernwinkelgebied vrijkomen. In totaal is sprake van een ondergeschikte en aanvaardbare horecahoeveelheid die passend is in het centrum van Pijnacker.

Zienswijze

Het distributieplanologisch onderzoek waar in de Nota van beantwoording van de inspraakreacties naar wordt verwezen is gedateerd en komt niet overeen met de planvorming uit het bestemmingsplan. Het distributieplanologisch onderzoek is opgesteld aan de hand van fase 2 van het Masterplan. In 2003, uit welk jaar het onderzoek stamt, had het Masterplan een andere invulling dan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beantwoording

De zienswijze wordt niet gedeeld. Het is inherent aan een grootschalige ontwikkeling, zoals de realisering van het nieuwe centrum van Pijnacker, dat de planvorming hiervoor meerdere jaren in beslag neemt en dat reeds in een vroegtijdig stadium distributieplanologisch onderzoek wordt verricht. Bovendien dateert het distributieplanologisch weliswaar van 2003 maar ondersteunen de conclusies van het onderzoek nog altijd de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding van het winkelaanbod. Het ontwerpbestemmingsplan is wel degelijk zorgvuldig tot stand gekomen en van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is derhalve geen sprake.

Zienswijze

Onduidelijk is wat in de Nota van beantwoording van de inspraakreacties bedoeld wordt met “er wordt uitgegaan van verplaatsing van de gevestigde ondernemers naar fase 2”. Reclamant behoudt zich op dat punt derhalve het recht tot nadere zienswijze voor.

Beantwoording

Fase 2 omvat een uitbreiding van het kernwinkelgebied. Aangenomen mag worden dat ondernemers streven naar de meest gunstige vestigingsplaats voor hun winkel. Het wordt dan ook niet onredelijk geacht om aan te nemen dat ondernemers uit omliggende straten besluiten hun winkel te verplaatsen naar fase 2. Deze zienswijze is overigens niet nader aangevuld.

Zienswijze

In de Nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt vermeld dat in het distributieplanologisch onderzoek een behoudende en een ruime variant inzake brutovloeroppervlak voor winkelruimte wordt gegeven. De behoudende variant gaat uit van 6.500 m² en de ruime variant gaat uit van 10.000 m². In het ontwerp is een tussenpositie aangenomen van 8.000 m². De keuze voor 8.000 m² is niet onderbouwd.

Beantwoording

De keuze voor 8.000 m² b.v.o. volgt uit het stedenbouwkundig plan voor fase 2 van het kernwinkelgebied. Juist omdat hier sprake is van een tussenpositie tussen de twee uiterste varianten uit het distributieplanologisch onderzoek is sprake van een realistische uitbreiding van het brutovloeroppervlak.

Zienswijze

In de Nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt gesteld dat de horecavoorzieningen een aanvulling vormen op en ondersteuning van het centrum en de winkelfunctie. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan uitgaat van een winkelfunctie voor het centrum kan gesteld worden dat de ondersteuning aan het centrum gelijk is aan de ondersteuning van de winkelfunctie. Het vervallen van de “horeca 3-bestemming”, die via vrijstelling mogelijk was, zorgt voor instemming bij reclamant, echter met de horecavestigingen in zowel de bestemming “Centrum 1” als “Centrum 2” kan reclamant niet instemmen. De onderbouwing voor het totale bruto vloeroppervlak is niet aangetroffen in het distributieplanologisch onderzoek. De hoeveelheid horeca verhoudt zich niet met een winkelcentrumfunctie. Adressanten kunnen niet instemmen met de beperking van 5% horeca in het gebied dat is bestemd als “Centrum 1 (C1)”. Het maximum van 10 horecavestigingen in “Centrum 2 (C2)” is niet onderbouwd, waarbij opgemerkt wordt dat in het voorontwerp uitgegaan werd van een maximum van 8 horecavestigingen. Daarbij strookt de bedoeling, pagina 19 van de Nota van beantwoording van de inspraakreacties, dat de lege plekken in het winkelbestand worden ingenomen door de horeca niet met de winkelcentrumfunctie. De winkels worden namelijk vervangen door horeca. De belangen van bestaande winkeliers worden hierdoor onvoldoende beschermd en het plan is op dit punt onvoldoende onderbouwd en onduidelijk.

Beantwoording

Gelet op de huidige en toekomstige groei van de kern Pijnacker is een passende uitbreiding van het horeca-aanbod mogelijk en ook wenselijk. Een verhouding van 5% b.v.o. ten behoeve van horeca in het kernwinkelgebied (“Centrum 1”) is alleszins redelijk, temeer daar het hier primair om lichte, winkelondersteunende horeca gaat, terwijl middelzware horeca slechts met vrijstelling kan worden toegestaan. Benadrukt wordt dat winkelondersteunende horeca een belangrijke bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid en levendigheid.

heid van het centrum. Ook het toestaan van maximaal tien horecavestigingen (categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten) binnen de bestemming “Centrum 2 (C2)” past bij de aard en omvang van het nieuwe centrum van Pijnacker, temeer daar in dit gebied ook nu reeds acht horecavestigingen aanwezig zijn. In het licht hiervan is het ook aanvaardbaar dat eventueel leegkomende panden in gebruik genomen worden voor horeca, mits dat past in het gestelde maximum van tien horecavestigingen.

Zienswijze

De percelen van de cliënten van reclamant zijn gelegen aan het Emmapark 110, 106, 102, 96 en 94. De percelen zijn aangeduid met de aanduiding “(dh)”, waardoor detailhandel en kantoren boven de eerste bouwlaag zijn toegestaan. Opslagruimten zijn alleen toegestaan in en onder de eerste bouwlaag. De indieners vinden dat opslagruimten ten behoeve van de detailhandel en kantoren ook toegestaan moet worden op de bouwlagen waarin detailhandel en kantoren zijn toegestaan.

Beantwoording

Uitgangspunt is dat centrumvoorzieningen in de eerste bouwlaag (op de begane grond) worden gevestigd en dat de bouwlagen daarboven bestemd zijn voor woningen. Daar waar een aanduiding “(dh)” is aangegeven, mogen ook de bouwlagen boven de begane grond gebruikt worden voor detailhandel en kantoren. De aanduiding impliceert tevens op de hoger gelegen bouwlagen, naast de eigenlijke detailhandels- en kantoorruimten, ook bijbehorende opslagruimten zijn toegestaan. Het past echter niet binnen het genoemde uitgangspunt, dat bouwlagen boven de begane grond uitsluitend gebruikt worden als opslagruimte ten behoeve van de eronder gevestigde detailhandel of kantoorruimte.

Zienswijze

De horecabestemming in categorie 2 verhoudt zich niet met de bestemming van een winkelcentrum. Het plan betreft een overtal aan horecavoorzieningen, waardoor onrendabele horeca zal leiden tot leegstand. De behoefte aan de horecavoorzieningen dient te worden gemotiveerd. Daarbij wordt in de Nota van beantwoording van de inspraakreacties gesteld dat er “getracht is een maximum vast te stellen dat past bij de groei”. Hieraan ligt geen distributieplanologisch onderzoek aan ten grondslag. Het bestemmen kan niet op “trachten” gebaseerd zijn. Tevens wordt in de Nota van beantwoording van de inspraakreacties uitgegaan van marktwerking. Indien er horeca leeg komt te staan, kan dit niet door winkels worden opgevangen, omdat deze al ruim bestemd is op basis van het distributieplanologisch onderzoek uit 2003. Wat neemt de plaats in van de lege horecavoorzieningen?

Beantwoording

Verwezen wordt primair naar de beantwoording van de voorgaande zienswijzen over horeca. Een aantal van tien horecavestigingen wordt passend geacht

gelet op de groei van Pijnacker en het gewenste voorzieningenniveau en mede gezien het feit dat dit aantal slechts een zeer geringe toename ten opzichte van het reeds bestaande aantal horecagelegenheden vormt. Afzonderlijk onderzoek hierna is dan ook niet noodzakelijk. Ingeval van het vrijkomen van een horecapand, kan zich ter plaatse een nieuwe horecagelegenheid dan wel een andere centrumfunctie vestigen. Juist met het oog op een dergelijke functie-dynamiek is een gemengde centrumbestemming toegekend.

Zienswijze

Reclamant wenst dat de horecabestemming in categorie 2 alleen wordt toegestaan indien de horecavoorzieningen niet in de avond en nacht open zijn, omdat dit geen ondersteuning levert voor het winkelgebied, maar alleen nadelen heeft. In de Nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt aangegeven dat deze horeca wel past in het centrum en bijdraagt aan de levendigheid en het functioneren van het centrum. Volgens cliënten geldt dit alleen bij een beperkte hoeveelheid horeca en beperkte openingstijden die aansluiten bij de winkeltijden.

Beantwoording

Horeca in de categorieën 1 en 2 is ondersteunend aan de winkelfunctie en/of draagt bij aan het functioneren en aan de levendigheid van het centrum. Het aantal toegestane horecavestigingen is gelimiteerd op een aantal dat naar onze inschatting past bij de schaal van het nieuwe centrum van Pijnacker. Openingstijden worden niet geregeld in een bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamant meent dat het ontwerpbestemmingsplan aan cliënten te weinig uitbreidingsmogelijkheden biedt ten opzichte van de bestaande situatie. Voor een gezonde bedrijfsvoering is de mogelijkheid tot uitbreiden essentieel. Een onderbouwing waarom de mogelijkheden worden beperkt ten aanzien van de huidige situatie ontbreekt en de reactie in de Nota van beantwoording van de inspraakreacties, waarin wordt aangegeven dat de beperkingen voortvloeien uit het streven naar het ontwikkelen van een goed functionerend kernwinkelgebied en dat daarbij geen ruime uitbreidingsmogelijkheden passen, wordt als de omgekeerde wereld beschouwd. De hoeveelheid toe te voegen bruto vloeroppervlak aan winkels dient gebaseerd te worden op de bestaande hoeveelheid bruto vloeroppervlak en de uitbreidingsmogelijkheden.

Beantwoording

Gestreefd wordt naar de realisatie van een nieuw centrum voor Pijnacker. De percelen van cliënten van reclamant liggen binnen het toekomstige kernwinkelgebied-west zuid. Aangezien de plannen voor dit deel van het kernwinkelgebied nog niet voldoende concreet zijn, is ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van herontwikkeling van het gebied op te nemen. In de voortgaande planvorming voor herontwikkeling past niet het toekennen van ruime uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande voorzieningen. Derhalve is gekozen voor een bestemming op maat, welke overigens aansluit

bij het thans geldende bestemmingsplan en de daarin eveneens opgenomen driedeling in het centrum.

Zienswijze

Volgens de Nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt in artikel 4.3 sub e bedoeld op een maximum bruto vloeroppervlak per winkelvestiging. Dit staat niet in artikel 4.3 sub e. Volgens het bestemmingsplan geldt de beperking voor het bruto vloeroppervlak per gebouw en niet voor het bruto vloeroppervlak per vestiging.

Beantwoording

Dit is juist. De beantwoording van de inspraakreacties was op dit onderdeel niet correct.

Zienswijze

De maximale goot- en bouwhoogten die toegestaan zijn op de percelen van cliënten van reclamant komen niet overeen met de toegestane goot- en bouwhoogtes van de naastgelegen percelen met de bestemming “Centrum 1 (C1)”. Deze zijn veel hoger. Cliënten vinden dat de goot- en bouwhoogtes op elkaar aan dienen te sluiten. Dit biedt uitbreidingsmogelijkheden voor de winkels, maar ook geldt dat woningen boven de winkels zich op een zekere hoogte moeten bevinden gelet op de hoogte van het geprojecteerde naastgelegen winkelcomplex. In de Nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt hierop geantwoord dat het niet wenselijk en reëel is om niet bestaande bouwhoogten toe te staan voor panden die herontwikkeld worden. Hierbij wordt verwezen naar het feit dat de betreffende percelen ook in wijzigingsgebied I liggen. Cliënten maken hieruit op dat dit niet kan leiden tot een onzorgvuldige wijze van bestemmen. Indien de ontwikkeling niet wordt gerealiseerd, geldt immers de nu toe te kennen bestemming.

Beantwoording

Vooropgesteld wordt dat het nadrukkelijk de bedoeling is dat de ontwikkeling wel wordt gerealiseerd conform de wijzigingsbevoegdheid en dat alle inspanningen hier ook op zijn gericht. Afgezien daarvan is geen sprake van een onzorgvuldige wijze van bestemmen. Het is zeer gebruikelijk om, ingeval van een nog niet volledig uitgekristalliseerde ontwikkeling, te kiezen voor een maatbestemming van de bestaande situatie in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid.

Zienswijze

Het wijzigingsgebied I omvat de percelen van cliënten. De bijbehorende randvoorwaarden volgen volgens de Nota van beantwoording van de inspraakreacties uit het stedenbouwkundige plan en de onderzoeken. Hierbij wordt opgemerkt dat het distributieplanologisch onderzoek gedateerd is. Daarbij blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan of de Nota van beantwoording van de inspraakreacties op welke wijze de randvoorwaarden uit dat eveneens gedateerde Masterplan zijn verwerkt. De

vermelde maxima vinden cliënten van reclamant te beperkend, zeker in het licht van de ruime mogelijkheden voor het naastgelegen winkelcentrum op dit punt.

Beantwoording

De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van wijzigingsgebied I (kernwinkelgebied-west zuid) volgen inderdaad uit de stedenbouwkundige planvorming voor het gebied en de verrichte onderzoeken. Voor zover de zienswijze zich richt tegen het distributieplanologisch onderzoek wordt verwezen naar de beantwoording van de voorgaande zienswijzen daarover. De gestelde maxima zijn inderdaad minder ruim dan in het naastgelegen kernwinkelgebied, waar de grootste bouwmassa's van het nieuwe centrum zijn geprojecteerd, maar zijn wel afgestemd op wat ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar en wenselijk wordt geacht.

Zienswijze

De opgenomen aanwijzing conform artikel 13 WRO in het ontwerpbestemmingsplan kan slechts worden opgenomen indien duidelijk is dat op korte termijn de nieuwe bestemming zal worden verwezenlijkt en op welke wijze. Dit is niet voldoende duidelijk. Daarnaast wordt onevenredig afbreuk gedaan aan de inspraakmogelijkheden voor de eigenaren/gebruikers van percelen in het kader van de onteigeningsprocedure (zie artikel 85 van de Onteigeningswet).

Beantwoording

Binnen het plangebied Centrum Pijnacker streeft het gemeentebestuur naar een integrale ontwikkeling van het winkelcentrum ter plaatse van de huidige 'winkelstrip' en het daarachter gelegen gebied, de bouw van een ondergrondse parkeergarage (met inrit aan de Oostlaan) en de herontwikkeling van de Emmaparkpassage, de Rabobanklocatie en het Witte Huis. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 17 oktober 2005 de "Realiseringsovereenkomst locatie Pijnacker Centrum" gesloten tussen de gemeente en de betrokken projectontwikkelaar. De percelen waarop deze zienswijze betrekking heeft, vormt een onderdeel van deze locatie.

Op de onderhavige gronden rust momenteel het gemeentelijk voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)), dat bestendig dient te worden. Het voorliggende bestemmingsplan vormt daarvoor de basis. Op grond van artikel 2, tweede lid Wvg komen alleen in aanmerking voor aanwijzing de gronden, waaraan bij het structuurplan, onderscheidenlijk het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht, onderscheidenlijk gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de betreffende percelen een niet-agrarische bestemming toegedacht, namelijk "Centrum 3 (C3)". Wij zijn van mening dat het huidige gebruik van de gronden afwijkt van de bestemming zoals beschreven in het genoemde (ontwerp)bestemmingsplan, omdat het huidige gebruik wordt geïntensiveerd en de percelen van cliënten van reclamant onderdeel zijn van het totaalplan voor het centrum van Pijnacker. Verwezenlijking van de wijzigingsbevoegdheid (en derhalve van de aan de gronden gegeven bestemming) wordt wel de-

gelijk binnen de planperiode voorzien. De stelling dat de aanwijzing ex artikel 13 WRO om die reden niet mogelijk is of dat anderszins afbreuk wordt gedaan aan de rechtsbescherming van belanghebbenden wordt derhalve niet onderschreven.

Zienswijze

De heer/mevrouw Van Atten wenst dat een tweede perceel in zijn/haar eigendom ook wordt bestemd als “Centrum 2”. Nu is het tweede perceel bestemd als “Centrumdoeleinden 3”, waardoor er een beperkt aantal uitbreidingsmogelijkheden is. De verwijzing in de Nota van beantwoording van de inspraakreacties, “de gradatie binnen het bestemmingsplan”, is niet voldoende gemotiveerd. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan dient gekeken te worden naar de bestaande situatie en bestaande belangen. Cliënt Van Atten heeft de bedoeling om beide percelen te verkopen, zodat hij/zij een groter perceel kan kopen waarop hij/zij een grotere winkel kan realiseren en kostenvoordelen kan behalen. In de Nota van beantwoording is niet onderbouwd waarom dit belang niet is afgewogen.

Beantwoording

De gradatie binnen het bestemmingsplan volgt reeds uit het nog vigerende bestemmingsplan en vormt een logische indeling in een kernwinkelgebied (centrumgebied 1), met daaromheen de historische linten (centrumgebied 2) en enkele straten net buiten het primaire centrum (centrumgebied 3). Bij de totstandkoming van de driedeling is derhalve nadrukkelijk de bestaande en ook de nieuw te realiseren situatie in het centrum betrokken. Het financiële belang van cliënt(e) van reclamant is weliswaar vanuit zijn/haar oogpunt begrijpelijk, maar uit het oogpunt van het algemeen belang (een goede ruimtelijke ordening) onvoldoende reden om ook aan zijn tweede perceel een bestemming “Centrum 2 (C2)” toe te kennen.

Zienswijze

In de Nota van beantwoording van de inspraakreacties is gesteld dat de hoogte van het Witte Huis zou worden aangepast. De verschillende bestaande hoogten zouden als maximum worden vermeld in het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsvlak “Bijzondere doeleinden” is geen maximum bouwhoogte op de plankaart opgenomen. Dit is niet correct.

Beantwoording

De bestemming “Bijzondere doeleinden (BD)” is in het ontwerpplan gewijzigd in de bestemming “Gemengd (GD)”. Per abuis zijn echter niet de verschillende bouwhoogten als maximum op de kaart vermeld. Het bestemmingsplan zal op dit punt alsnog worden aangepast.

Zienswijze

Gezien de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan op de aangedragen bezwaren van cliënten ten aanzien van bezonning, licht en uitzicht wordt geconcludeerd dat er een onzorgvuldige besluitvorming op dit gebied heeft plaatsgevonden. Ook is het bezonningsonderzoek niet bij de bijlagen gevoegd zodat cliënten zich niet op de hoogte hebben kunnen stellen van de resultaten van het onderzoek.

Beantwoording

Niet valt in te zien waarom de besluitvorming op het gebied op het gebied van bezonning, licht en uitzicht onzorgvuldig zou zijn. Reclamant onderbouwt dit ook niet verder. Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bezonningsonderzoek alsnog als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Zienswijze

De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied wordt ernstig geschaad. De bouwmasse van dit winkelcentrum verhoudt zich niet tot de bouwmasse van de naastgelegen percelen en de omvang van het naastgelegen plein. De geplande toren vormt een ingrijpende inbreuk ten opzichte van de huidige situatie waarin slechts laagbouw aanwezig is en het aanzicht van het centrum zeer bepaald wordt door het Witte Huis op het Raadhuisplein. Binnen de gemeente is dan ook geen overeenstemming over deze toren en hoe de toren in het centrum moet worden ingepast. De stedelijke onderbouwing ontbreekt en het ontwikkelingsplan centrum Pijnacker waar naar verwezen wordt, dateert uit 1998 en is bijna 10 jaar oud. Daarbij was in dit plan sprake van een lagere toren. Er kan derhalve niet verwezen worden naar dit ontwikkelingsplan.

Beantwoording

Aan het bestemmingsplan ligt een zorgvuldige stedenbouwkundige afweging en planvorming ten grondslag. Het standpunt dat de geplande toren inbreuk maakt op de huidige situatie, waarin slechts laagbouw aanwezig is en het aanzicht van het centrum zeer bepaald wordt door het Witte Huis (hoewel het Witte Huis wel degelijk een karakteristiek en beeldbepalend gebouw is op het Raadhuisplein), delen wij niet. Bedacht dient te worden dat de toren onderdeel uitmaakt van een vernieuwing en uitbreiding van het centrum die past bij en noodzakelijk is voor de groei van Pijnacker. De vernieuwing en uitbreiding gaan gepaard met een zekere mate van schaalvergroting en daarmee ook verandering van het aanzicht van het centrum en van de bepalende positie die het Witte Huis voorheen innam. In het licht daarvan is sprake van een in stedenbouwkundig opzicht kwalitatief hoogwaardig en goed plan. Dat over de toren boven het nieuwe winkelcentrum binnen de gemeente geen overeenstemming zou bestaan, dient te worden weersproken. Op 24 februari 2005 heeft de gemeenteraad hierover een besluit genomen.

Zienswijze

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onvoldoende gewaarborgd en het plan is derhalve in strijd met artikel 9 juncto 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Er wordt slechts vermeldt dat er “voldoende middelen” zijn gereserveerd, maar niet voor welke posten, hoeveel en op welke wijze.

Beantwoording

De financiële aspecten van het centrumplan zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die gesloten is tussen de gemeente en projectontwikkelaar ABB. Deze overeenkomst is een openbaar stuk. Daarnaast is aan de verschillende wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan de voorwaarde toegevoegd dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar moet zijn. Aldus is de financiële haalbaarheid van het plan afdoende gewaarborgd.

Zienswijze

Voor de wijzigingsbevoegdheid van het kernwinkelgebied-west zuid, de herontwikkeling van het P&R-terrein en de herontwikkeling van de locatie Stationsstraat is geen financiële onderbouwing opgesteld. Op zich is dit niet vreemd voor een wijzigingsbevoegdheid. Echter, het geheel ontbreken van een financiële onderbouwing voor een dergelijk groot deel van het ontwerpbestemmingsplan wijst op onzorgvuldige besluitvorming, omdat de financiële uitvoerbaarheid nog niet vaststaat. In de Nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en projectontwikkelaar ABB. Slechts een deel van deze overeenkomst is openbaar. Hierdoor is onvoldoende inzicht in de financiële uitvoerbaarheid. Alleen een sluitende overeenkomst met de projectontwikkelaar kan een basis bieden voor de financiële uitvoerbaarheid. Aangezien de gemeente niet kan voldoen aan de voorwaarden die de projectontwikkelaar heeft gesteld, kan de projectontwikkelaar zich nog terug trekken uit het project waardoor de gehele financiële onderbouwing onder het ontwerpbestemmingsplan zal wegvallen.

Beantwoording

Vooropgesteld wordt dat voor het P&R-terrein geen wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen en dat daarvoor dus ook geen financiële onderbouwing behoeft te worden gegeven. Voorts zijn wij van mening dat met de openbaar gemaakte delen van de realiseringsovereenkomst voldoende inzicht wordt geboden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Het is echter inherent aan het sluiten van een realiseringsovereenkomst, dat daarmee zodanig grote financiële belangen zijn gemoeid, dat niet de gehele overeenkomst openbaar kan en hoeft te worden gemaakt. Niettemin kan nogmaals worden verzekerd dat het plan financieel haalbaar is.

Zienswijze

Ten aanzien van de overeenkomst is onvoldoende vastgesteld dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Staatssteun bestaat uit, kortweg, een door de overheid verleend of uit overheidsmiddelen gefinancierd voordeel ten behoeve van bepaalde

ondernemingen, anders dan op grond van normale commerciële transacties, welke de mededinging dreigt te vervalsen en een ongunstig effect heeft op het handelsverkeer tussen de lidstaten. Van enig onderzoek naar de vraag of hier sprake is van staatssteun blijkt niet uit de ter inzage gelegde stukken. Zie uitspraak (AB 2004/225 en BR 2006/339).

Beantwoording

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat hier sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Derhalve is geen nader onderzoek nodig.

Zienswijze

Er is onvoldoende parkeergelegenheid bestemd. Er wordt uitgegaan van dubbelgebruik door publiek en bewoners. Dit is niet mogelijk op donderdagavond en zaterdag. In de Nota van beantwoording wordt gesteld dat uit de parkeerbalans blijkt dat de parkeercapaciteit groter is dan de vraag. De parkeerbalans heeft niet ter inzage gelegen. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gemeentelijke parkeernormen die over het algemeen overeenkomen met de maximale waarde van de landelijk gehanteerde normen. De gemeentelijke normen komen dus niet op alle fronten overeen met de landelijk gehanteerde normen.

Beantwoording

Wij delen deze zienswijze niet. Aangezien wij van mening zijn dat problemen met betrekking tot verkeer en parkeren zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden, is de verkeersparagraaf nogmaals tegen het licht gehouden en herzien. Met verwijzing naar die nieuwe verkeersparagraaf zijn wij van mening dat van onaanvaardbare problemen en hinder geen sprake zal zijn.

Zienswijze

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden en dat derhalve eerst een besluit tot een hogere grenswaarde dient genomen te worden. Aan de criteria om dit besluit te nemen wordt niet voldaan. Er is immers geen dorps- of stadsvernieuwingsplan, geen sprake van een akoestisch afschermende functie, geen sprake van noodzakelijkheid om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid dan wel het opvullen van bestaande bebouwing, dan wel vervangende bestaande bebouwing, dan wel situering in omgeving van station of halte. Er wordt ten onrechte gemeld dat het aspect geluid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Beantwoording

Bij besluit van 21 november 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ten behoeve van het bouwplan hogere grenswaarden vastgesteld. Op basis van het terzake uitgevoerde onderzoek en de daarvoor gevoerde hogere grenswaardenprocedure zijn wij van mening dat het aspect geluid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Zienswijze

Het bestemmingsplan wordt niet gedragen door het bijbehorende luchtkwaliteitsonderzoek, omdat er in het bestemmingplan vermeld wordt dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit terwijl uit het onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de normen. Tevens staat niet vast dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) voldoet aan de Europeesrechtelijke regelgeving, waarvan het Blk 2005 de implementatie beoogt te zijn. Niet zeker is of dit de juiste implementatie is. De indieners achten het aanvullende luchtkwaliteitsonderzoek met de behoudende aannames en correcties om tot een gunstigere uitkomst te komen niet geloofwaardig. Daarbij concludeert het aanvullend onderzoek dat er alsnog overschrijdingen van de grenswaarde zijn en dat er verslechtingen zullen plaatsvinden op een aantal locaties. De salderingsmethode die de verslechtingen oplost, verhoudt zich niet met de Europese regelgeving. Tevens geldt dat ook volgens het Blk 2005 geen ongebreidelde saldering mogelijk is; niet alle verslechtingen op alle locaties mogen met alle verbeteringen op alle locaties worden gesaldeerd. Uit het rapport blijkt niet op welke locaties de verslechting zich zal voordoen, zodat cliënten zich op dat punt nog een zienswijze moeten voorbehouden. Conclusie is dat uit de aan dit ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegde rapporten blijkt dat niet wordt voldaan aan de eisen van luchtkwaliteit, noch uit het oogpunt van het Blk 2005, noch uit oogpunt van Europeesrechtelijke regelgeving.

Beantwoording

Ten behoeve van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen centrumontwikkeling is een nader luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Uit dat onderzoek blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling in het centrumgebied in de relevante peiljaren geen grenswaarden worden overschreden ten aanzien van stoffen waaraan het Besluit luchtkwaliteit 2005 eisen stelt. Tevens blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de verkeersaantrekkende werking van het plan niet resulteert in overschrijding van grenswaarden. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de ontwikkelingen in het centrumgebied voor wat betreft de luchtkwaliteit verantwoord is. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast en het nieuwe onderzoek is als bijlage toegevoegd.

5. Scholtes & Valstar Vervoer B.V., A.N.M. Scholtes, Stationsstraat 102, 2641 GP te Pijnacker

Zienswijze

Het pand aan de Stationsstraat 102, dat momenteel als garage gebruikt wordt, heeft geen bedrijfsbestemming gekregen en staat niet in de opgenomen lijst met bedrijven in het plangebied. Hierop moet een aanpassing plaatsvinden.

Beantwoording

Het pand heeft de bestemming “Centrum 3 (C3)” met aanduiding “b1”. Dat wil zeggen dat bedrijven in categorie 1 zijn toegestaan. Een garagebedrijf be-

hoort tot categorie 2. De aanduiding zal derhalve gewijzigd worden in “b2”, zodat ook het garagebedrijf daaronder valt.

Aanvullende zienswijze

In aanvulling op zijn eerdere zienswijze en binnen de door gemeente gestelde termijn daarvoor heeft reclamant verzocht in het bestemmingsplan een (bouw)mogelijkheid op te nemen voor een uitpandige lift in verband met de ziekte van de echtgenote van reclamant.

Beantwoording

Aangezien de raadscommissie Ruimte bij eerdere gelegenheid heeft uitgesproken dat verzoeken van burgers om aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden bij de herziening van het vigerende bestemmingsplan met een positieve grondhouding tegemoet getreden dienen te worden, bestaat geen bezwaar om aan het verzoek van reclamant tegemoet te komen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

6. A.E. Wit-Tuinder, Stationsstraat 29, 2641 GH te Pijnacker

Zienswijze

De bouwhoogte voor de locatie van de Rabobank is dusdanig hoog dat hierdoor voor het perceel Stationsstraat 29 een ongezonde situatie en een aantasting van het woon- en leefklimaat kan ontstaan door verminderde lichtinval, vermindering van de kwaliteit van de lucht, aantasting van het uitzicht, aantasting van privacy en tocht.

Beantwoording

De bedoelde bouwhoogtes op de locatie van de Rabobank kunnen pas na wijziging van het bestemmingsplan conform de wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. De bouwhoogten zijn stedenbouwkundig echter verantwoord en worden zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving. Voor zover de wijzigingsbevoegdheid desondanks voor sommige percelen tot schade leidt, zal op verzoek bezien worden of deze schade voor vergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanmerking komt.

7. N.A. Hofman, Stationsstraat 31, 2641 GH Pijnacker

Zienswijze

De bouwhoogte voor de locatie van de Rabobank is dusdanig hoog dat hierdoor voor het perceel Stationsstraat 31 een ongezonde situatie en een aantasting van het woon- en leefklimaat kan ontstaan door verminderde lichtinval, vermindering van de kwaliteit van de lucht, aantasting van het uitzicht, aantasting van privacy en tocht.

Beantwoording

De bedoelde bouwhoogtes op de locatie van de Rabobank kunnen pas na wijziging van het bestemmingsplan conform de wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. De bouwhoogten zijn stedenbouwkundig echter verantwoord en

worden zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving. Voor zover de wijzigingsbevoegdheid desondanks voor sommige percelen tot schade leidt, zal op verzoek bezien worden of deze schade voor vergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanmerking komt.

8. Mr. E. de Vos, Westlaan 27, 2641 DS Pijnacker, namens

- **Parkplan B.V., H.J. de Vos (Kerkweg 11)**
- **M.L. van Kuijen (Emmapark 112)**
- **W.C.F. Rugebregt (Kerkstraat 13)**

Zienswijze

De bekendmaking in de Telstar, d.d. 9 mei 2007, is deels onjuist. Er wordt vermeld dat er woningbouw op het P&R-terrein komt, terwijl dit gedeelte juist uit het ontwerpbestemmingsplan is gehaald vanwege de vele onduidelijkheden in de planvorming.

Beantwoording

De zienswijze is terecht. Het bestemmingsplan maakt nog geen woningbouw mogelijk op het P&R-terrein. Vermeld is slechts in de toelichting dat dit terrein wellicht voor woningbouw in aanmerking komt.

Zienswijze

In de toelichting staat dat in kernwinkelgebied-west de winkels op maaiveldniveau gesitueerd zullen worden. In de voorschriften onder de bestemming “Centrum 1 (C1)”, artikel 3, lid 1 laat wel degelijk zien dat winkels op de verdieping worden toegestaan. Een en ander moet worden aangepast.

Beantwoording

Uitgangspunt is inderdaad dat op maaiveldniveau (de eerste bouwlaag) centrumvoorzieningen (m.n. winkels) worden gevestigd. De bovenliggende bouwlagen zijn primair bestemd voor wonen. Echter, teneinde enige flexibiliteit te creëren en vooral ook ruimte te bieden aan enkele grotere winkels, mogen in beperkte mate (maximaal 20% van het totale aantal vierkante meters in de eerste bouwlaag) ook de verdiepingen boven de eerste bouwlaag gebruikt worden voor detailhandel. Het is terecht dat reclamant opmerkt dat de toelichting op dit punt onvolledig is. De toelichting zal dan ook worden aangevuld.

Zienswijze

In de toelichting (pagina 7) staat dat voor het Witte Huis een ontwerp is gemaakt dat uitgaat van transparante aanbouwen in één bouwlaag, waarmee de vorm van het oorspronkelijke gebouw intact blijft en de toegankelijkheid van het gebouw met zijn deels publieke functie wordt benadrukt. In de voorschriften van artikel 12, “Gemengd (GD)”, is hiervoor niets vastgelegd, waardoor ongewenste situaties kunnen ontstaan.

Daarbij is de maximale hoogte van het Witte Huis onvoldoende vastgelegd op de plankaart en in de voorschriften.

Beantwoording

Voor de uitbreiding van het Witte Huis is reeds met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling en bouwvergunning verleend. De bouwvergunning gaat uit van transparante aanbouwen in één bouwlaag. Uitbreiding zal conform deze vergunning plaatsvinden; het bestemmingsplan is in die zin volgend. Bovendien is materiaalgebruik niet een onderwerp dat geregeld kan worden in het bestemmingsplan. Voor zover eventuele toekomstige bouwaanvragen afbreuk kunnen doen aan het uitgangspunt van transparantie, zal dit in de welstandstoetsing worden beoordeeld. De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de maximale bouwhoogten is dat wel het geval. Per abuis zijn die niet op de plankaart vermeld. Dit zal alsnog gebeuren.

Zienswijze

De zuidzijde van de straat Emmapark valt niet onder de bestemming “Centrum 1(C1)”, hoewel dit wel in de toelichting als zodanig is aangegeven. Tevens is nog niet duidelijk of de zinsnede uit de toelichting (pagina 7) met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Er dient voldaan te worden aan enkele voorwaarden.

Er staat dat er geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is bij de wijzigingsbevoegdheid. Dit is pas zo indien Gedeputeerde Staten dit besloten hebben en er geen zienswijzen over ingediend zijn. Dit dient te worden aangepast voor alle wijzigingsbevoegdheden.

De wijzigingsbevoegdheid Wijzigingsgebied I is niet voldoende objectief begrensd. Er is niet duidelijk aangegeven in welke gevallen en onder welke omstandigheden burgemeester en wethouders gebruik mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is er sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Daarnaast is alleen voor de functie wonen de hoeveelheid bruto vloeroppervlakte gekoppeld aan een maximum. Dit moet ook voor andere functies.

Beantwoording

De zuidzijde van de straat Emmapark zal na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming “Centrum 1 (C1)” krijgen en behoort in zoverre dus tot centrumgebied 1 (het kernwinkelgebied). Het is nadrukkelijk de bedoeling om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken en alle inspanningen zijn hier ook op gericht. Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid kan het volgende worden opgemerkt. Indien Gedeputeerde Staten de bedoelde voorwaarde goedkeuren hebben zij uitdrukkelijk een besluit genomen. De wijzigingsbevoegdheid is juist opgenomen, omdat de planvorming voor de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de straat Emmapark nog niet volledig is afgerond. Dat betekent onder meer dat nog niet voor alle functies exact de bruto vloeroppervlakte kan worden aangegeven. Voorts zijn wij van mening dat de wijzigingsbevoegdheid voldoende objectief begrensd is.

Zienswijze

De tekst op pagina 7 van de toelichting inzake de beperking van horeca tot de begane grond en categorie 1 en 2 in de bestemming “Centrum 1 (C1)” komt niet overeen met het betreffende voorschrift (artikel 3).

Beantwoording

Niet duidelijk is op welk punt de tekst en de voorschriften niet overeen zouden komen. Als reclamant bedoelt dat horeca binnen de bestemming “Centrum 1 (C1)” in beperkte mate ook boven de eerste bouwlaag gevestigd mag worden, dan is dit juist, maar die afwijking van de – overigens juridisch niet bindende toelichting – achten wij marginaal.

Zienswijze

De tekst op pagina 8 van de toelichting met betrekking tot het aantal horecavestigingen in de bestemming “Centrum 2 (C2)” komt niet overeen met het desbetreffende voorschrift (artikel 4).

Beantwoording

De opmerking is juist. De tekst in de toelichting zal worden aangepast.

Zienswijze

Het toestaan van horeca in categorie 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van horeca-activiteiten binnen de bestemming “Centrum 2 (C2)” wordt te zwaar en niet wenselijk geacht. Horeca in categorie 2 mag delen van de nacht open blijven, waardoor aanzienlijke hinder wordt veroorzaakt. In het tegenoverliggende gebied met de bestemming “Centrum 1 (C1)” is om dezelfde reden, namelijk overlast, een beperking qua categorieën horeca ingesteld. Dit zou niet aan de overkant van de smalle straat gelden. Er wordt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel om het voorschrift in artikel 4 aan te passen.

Beantwoording

Middelzware horeca (categorie 2) past in een centrumgebied, hoort juist ook in dit gebied thuis en is op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk. In centrumgebied 1 is middelzware horeca ook toegestaan, zij het pas na vrijstelling. Reden daarvoor is niet zozeer de mogelijke hinder, als wel dat in centrumgebied 1 primair winkelondersteunende horeca, in de meeste gevallen lichte horeca, wenselijk wordt geacht. Het gelijkheidsbeginsel is niet van toepassing, alleen al niet omdat beide genoemde gebieden een andere functie en een andere bestemming hebben. Wel dient overlast uiteraard voorkomen te worden, zonodig via de milieuwetgeving of de APV. Een algeheel verbod in het bestemmingsplan is daarvoor echter niet noodzakelijk. De

zienswijze geeft op dit onderdeel geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze

Verzocht wordt om de vrijstelling uit de bestemming “Centrum 1 (C1)” voor middelzware horeca (categorie 2) te schrappen voor de kant van het Emmapark en aan de kant van de Kerkweg. De afstand is te klein tot omwonenden. Geluidhinder is moeilijk te beperken.

Beantwoording

Verwezen wordt naar het antwoord op de voorgaande zienswijze. Middelzware horeca past in het centrumgebied. Voor het voorkomen van onaanvaardbare geluidhinder is een algeheel verbod niet noodzakelijk.

Zienswijze

Op o.a. pagina 12 van de toelichting wordt vermeld dat de huidige spoorwegovergang met de komst van RandstadRail zal verdwijnen en dat hierdoor een belangrijk knelpunt in de doorstroming van het verkeer op de Oostlaan / Westlaan zal verdwijnen. RandstadRail rijdt inmiddels en de spoorwegovergang is verdwenen, maar de doorstroming is nog steeds een knelpunt.

Beantwoording

De verwachte verbeterde doorstroming van verkeer is aanvankelijk meegewogen in het bij het bestemmingsplan behorende luchtkwaliteitsonderzoek. Eerst later is gebleken dat de verbeterde doorstroming (waarvan nog steeds wordt uitgegaan nadat andere verkeerstechnische en infrastructurele werken zijn uitgevoerd) niet de effecten had op de luchtkwaliteit die aanvankelijk werden verwacht. Hierop is een hernieuwd luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd en neergelegd in een rapport. Dat rapport zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Zienswijze

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 (Milieu) wordt gemeld dat het aspect geluid de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het geluidsrapport wordt gemeld dat realisatie van toekomstige woningbouw alleen mogelijk is indien er een besluit voor hogere grenswaarden is genomen. Dit besluit had (conform artikel 110c, lid 1 van de Wet geluidhinder) gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten liggen. Nu dit niet is gebeurd kan niet worden overgegaan tot het vaststellen van hogere grenswaarden. Indien deze hogere grenswaarden verleend zijn dan dient dit te worden toegevoegd aan de genoemde paragraaf. Bovendien dient voor het verlenen van hogere grenswaarden een maximum aan het aantal woningen te worden verbonden. Dit is noch in de voorschriften, noch op de plankaart vastgelegd.

Beantwoording

Bij besluit van 21 november 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ten behoeve van het bouwplan hogere grenswaarden vastgesteld. Op basis van het terzake uitgevoerde onderzoek en de daarvoor gevoerde hogere grenswaardenprocedure zijn wij van mening dat het aspect geluid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Zienswijze

In de toelichting en de luchtkwaliteitsrapporten van Tauw, d.d. 23 februari 2006 en d.d. 29 mei 2006 wordt geconcludeerd dat door de aanleg van een ongelijkvloerse kruising de doorstroming zal verbeteren en derhalve ook de luchtkwaliteit. Inmiddels is de ongelijkvloerse kruising aangelegd, maar tot een verbetering van de doorstroming van het verkeer heeft dit niet geleid. Aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve noodzakelijk.

Beantwoording

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor hieromtrent is opgemerkt.

Zienswijze

In de luchtkwaliteitsonderzoeken is rekening gehouden met een 30 km/u zone rond het centrumplan. Hierdoor ontstaat een verslechtering van de luchtkwaliteit, maar de luchtkwaliteit wordt verbeterd doordat het (vracht)verkeer alternatieve routes gaat rijden. Vaste jurisprudentie van de Raad van State wijst dat het verplaatsen van het luchtkwaliteitsprobleem niet is toegestaan. In ieder geval niet zonder een deugdelijke motivering alsmede een luchtkwaliteitsonderzoek.

Beantwoording

Ten behoeve van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen centrumontwikkeling is een nader luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Uit dat onderzoek blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling in het centrumgebied in de relevante peiljaren geen grenswaarden worden overschreden ten aanzien van stoffen waaraan het besluit Luchtkwaliteit 2005 eisen stelt. Tevens blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de verkeersaantrekkende werking van het plan niet resulteert in overschrijding van grenswaarden. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de ontwikkelingen in het centrumgebied voor wat betreft de luchtkwaliteit verantwoord is. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast en het nieuwe onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Zienswijze

In de toelichting wordt er vanuit gegaan dat de Westlaan / Oostlaan zullen worden ingericht als 30 km/u- zone, terwijl deze wegen onderdeel uitmaken van de hoofdroute van de brandweer in geval van calamiteiten en derhalve geen 30 km/u-zone zullen worden.

Beantwoording

De Oostlaan / Westlaan is een gebiedsontsluitingsweg waar een maximum-snelheid van 50 km/u geldt. Ter hoogte van het centrum zal een kort 30 km/u-wegvak met bijbehorende aangepaste verharding worden gerealiseerd. In overleg met de brandweer zal een adequate oplossing voor dit vraagstuk gevonden worden.

Zienswijze

In paragraaf 3.6 (Archeologie en cultuurhistorie) wordt op pagina 25 gerefereerd aan de aanwezigheid van beeldbepalende panden, zogenaamde MIP-panden, in het plangebied. Niet duidelijk is welke panden het hier betreft. In het bestemmingsplan krijgen 48 beeldbepalende panden geen bescherming meer, omdat de bescherming voldoende gewaarborgd wordt door de Monumentenwet 1988. De beeldbepalende panden die niet onder deze wet vallen, krijgen geen bescherming meer. Hiervoor dient een aparte regeling te worden getroffen. Daarbij wordt in de Welstandsnota vermeld dat er panden zijn aangewezen als beeldbepalende panden en dat veranderingen gebonden zijn aan een vrijstellingsprocedure (Welstandsnota, pagina 13).

Beantwoording

Het wordt niet noodzakelijk geacht beeldbepalende (MIP-)panden in het bestemmingsplan een specifieke bescherming te geven. Voor zover panden bescherming behoeven, zijn zij aangewezen als monument en worden zij via de Monumentenwet 1988 beschermd. Een dubbele regeling in het bestemmingsplan voegt voor deze panden niets toe.

Zienswijze

Op pagina 26 van de toelichting wordt vermeld dat er voldoende middelen zijn gereserveerd voor de vernieuwing van het kernwinkelgebied-west, het Witte Huis en de herinrichting van het Emmapark. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee nog niet aangetoond. Er dient een exploitatieopzet aan de toelichting te worden toegevoegd. Het verwijzen naar de realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is niet voldoende. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe het financiële plaatje eruit ziet en de uitkomsten dienen in beeld gebracht te worden en aan de toelichting worden toegevoegd. Hierbij wordt ook verwezen naar vaste jurisprudentie.

Beantwoording

Wij van mening dat met de openbaar gemaakte delen van de realiseringsovereenkomst voldoende inzicht wordt geboden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Het is echter inherent aan het sluiten van een realiseringsovereenkomst, in ogenschouw nemende dat daarmee zodanig grote financiële belangen zijn gemoeid, dat niet de gehele overeenkomst openbaar kan worden

gemaakt. Niettemin kan nogmaals gesteld worden dat het plan financieel haalbaar is.

Zienswijze

Op pagina 29 van de toelichting wordt de bestemming “Wonen (W)” (artikel 6) omschreven. Op de plankaart is de bestemming “Wonen (W)” ruimer neergelegd dan het bouwvlak van de woningen. Waarschijnlijk omdat de tuinen, binnenplaatsen en parkeervoorzieningen hier zijn toegestaan. Deze mogelijkheden ontbreken in de voorschriften.

Beantwoording

De bemerking is juist. De voorschriften zullen op dit punt aangevuld worden.

Zienswijze

Op pagina 31 van de toelichting wordt ingegaan op de gronden die zijn aangewezen als verwerkelijking in de naaste toekomst, artikel 13 WRO, artikel 24 van de voorschriften. De bijbehorende perceelslijst is onjuist. Het adres Emmapark 112 is geen bedrijvigheid maar wonen en het adres Kerkweg 11 wordt niet genoemd. Daarnaast ontstaat verwarring door de verschillende tekeningnummers en data van de bij de lijst behorende kadastrale tekeningen. In het ontwerpbestemmingsplan betreft het tekeningnr. PYC-31-1024 (bijlage 2 van het ontwerpbestemmingsplan). In de op 15 mei 2007 ontvangen brief van burgemeester en wethouders (kenmerk MB/VtH/06978; d.d. 11 mei 2007) wordt verwezen naar de kadastrale tekening met nummer PYC-13-0690 (d.d. 23 april 2007) en in het besluit van 10 mei 2007 inzake het voorstel aan de gemeenteraad tot aanwijzing van de gronden inzake de Wvg wordt verwezen naar de tekening met nummer PYC-113-1223, d.d. 8 mei 2007.

Beantwoording

Er zijn drie verschillende tekeningen:

1. tekening PYC-13-1223 d.d. 08-05-2007 welke behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2007, nummer 2007.06322 (grondslag artikel 6 Wvg) die is getekend door de gemeentesecretaris;
2. de tekening behorend bij het raadsvoorstel d.d. 27 september 2007 (grondslag artikel 2 Wvg) welke na de besluitvorming namens de raad dient te worden getekend door de griffier; het ontwerp hiervan is de tekening met nummer PYC-13-0690, d.d. 23-04-2007;
3. tekening PYC-13-1024 d.d. 21-11-2006 welke behoort bij het ontwerpbestemmingsplan “Centrum Pijnacker”. Op deze tekening zijn de gronden aangewezen voor “verwerkelijking in de naaste toekomst”, zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gelet op het bovenstaande is er naar onze mening geen sprake van kennelijke onzorgvuldigheid bij de voorbereiding en de kennisgeving.

Zienswijze

Verzocht wordt om de opgelegde aanwijzing op basis van artikel 13 lid 1 WRO uit het ontwerpbestemmingsplan te schrappen. De aanwijzing opnemen is niet noodzakelijk omdat het bestemmingsplan en eventuele onteigening ieder een eigen traject volgen. Daarnaast is het de vraag of de aanwijzing kan worden opgelegd. Het moet gaan om gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van het plan. Het plan is conserverend en derhalve is er geen sprake van afwijken van het huidige gebruik. Uit jurisprudentie volgt dat tevens de urgentie voor de aanwijzing moet worden onderbouwd. Dit is niet van toepassing.

Beantwoording

Wij zijn van mening dat het huidige gebruik van de gronden afwijkt van de bestemming zoals beschreven in het genoemde (ontwerp)bestemmingsplan, omdat het huidige gebruik wordt geïntensiveerd en de percelen van cliënten van reclamant onderdeel zijn van het totaalplan voor het centrum van Pijnacker. Verwezenlijking van de wijzigingsbevoegdheid (en derhalve van de aan de gronden gegeven bestemming) wordt binnen de planperiode voorzien. De stelling dat de aanwijzing ex artikel 13 WRO niet mogelijk is, wordt derhalve niet onderschreven.

Zienswijze

Op pagina 31 van de toelichting wordt ingegaan op de wijzigingsbevoegdheden, zoals opgenomen in artikel 22 van de voorschriften. Hieruit blijkt niet waarom de bestemming “Centrum 3 (C3)” (artikel 5) ter hoogte van de Kerkweg 11 en 13 en Emmapark 112 zou moeten worden gewijzigd voor de herontwikkeling van het centrum en wel om de volgende redenen.

1. Zoals in de bestemming “Centrum 3 (C3)” op pagina 5 en op pagina 29 van de toelichting worden omschreven vallen de straten juist buiten het eigenlijke centrum / kernwinkelgebied en maken dus geen deel uit van de herontwikkeling;
2. een ontwikkeling door een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 22 lid 1, wijzigingsgebied I, is in strijd met het genoemde uitgangspunt uit het Structuurmodel 1995 en het Masterplan (1996) en het Ontwikkelingsplan Centrum Pijnacker (1998) dat het kleinschalige dorpskarakter voorop staat;
3. de Kerkweg maakt deel uit van het historische lint en wordt in de welstandsnota omschreven als een bijzonder welstandsregime met een beeldbepalende structuurdrager en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Behoud en versterking van het dorps karakter is het uitgangspunt. Dit blijkt mede uit het niet honoreren van een bepaald formaat gevelreclameobjecten op het pand Kerkweg 11. Het wijzigingsgebied I heeft een grotere en nadelige impact op dit dorps karakter.

Beantwoording

De zienswijze wordt niet gedeeld.

1. De realisering van wijzigingsgebied I is onderdeel van het totaalplan voor de centrumontwikkeling van Pijnacker. Als aansluiting op het kernwinkelgebied achten wij de ontwikkeling van het onderhavige gebied, waarvan ook de percelen Kerkweg 11 en 13 en Emmapark 112 deel uitmaken, wenselijk;

2. Het aangehaalde uitgangspunt wordt niet verlaten. Wel is ten aanzien van deze locatie sprake van voortschrijdend inzicht geweest in de loop der jaren. Het kleinschalige dorpskarakter blijft vooropstaan, maar als gevolg van de niet onaanzienlijke groei die Pijnacker de afgelopen jaren heeft doorgemaakt en in de komende jaren nog zal doormaken, is het noodzakelijk gebleken om het voorzieningenniveau (met name detailhandel) in overeenstemming met die vergroting van het schaalniveau te brengen;
3. het is juist dat momenteel ter plaatse van de Kerkweg een bijzonder welstandsregime geldt. Om die reden is er juist voor gekozen om de bestemming “Centrum 3 (C3)” aan dit deel van de Kerkweg toe te kennen. Met het wijzigen van die bestemming in de bestemming “Centrum 1 (C1)” verandert ook het uiterlijk en karakter van dit deel van de Kerkweg. Overigens moet hierbij benadrukt worden dat het hier wel gaat om een relatief klein deel van het lint Kerkweg.

9. Mw. H.A. Haket-Krebbekx, Kerkweg 28, 2641 GD te Pijnacker

Zienswijze

Het pand op het adres Kerkweg 28 is bestemd als woning. De huidige functie van het pand is bedrijfsruimte, namelijk als kapsalon. In de zienswijze wordt verzocht het pand een bedrijfsbestemming te geven.

Beantwoording

De kapsalon is met een aanduiding op de plankaart aangegeven en aldus positief bestemd. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Aanvullend verzoek van reclamante

Bij brief van 3 augustus 2007 heeft reclamante verzocht op het pand Kerkweg 26 eveneens de aanduiding “kapsalon (ks)” te leggen, omdat momenteel dat pand wordt verworven en in dat pand uitbreiding van de kapsalon wordt gewenst. Onderzoek heeft geleerd dat de huidige eigenaar tegen honorering van dat verzoek geen bezwaar heeft. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan tegen het inwilligen van het verzoek geen bezwaren. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel, conform het verzoek van reclamante, aangepast.

10. A.S. van der Kraan, Koninginnenhof 17, 2641 BH te Pijnacker

Zienswijze

Het bestemmingsplan is qua ruimtelijke ordening niet goed doordacht. Een aantrekkelijk winkelcentrum kan alleen ontstaan door een gezellig en aaneengesloten wandelgebied te maken. Het winkelgebied zou niet doorsneden moeten worden door een barrière als de Oostlaan (N473).

Beantwoording

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een aantrekkelijk winkelcentrum te realiseren. Uit de plannen blijkt dat dat ook mogelijk is met behoud en herinrichting van de Oostlaan.

Zienswijze

De gemeente dient de omwonenden op de hoogte te houden van de luchtkwaliteit. Er komen nu al 20.000 verkeersbewegingen voor op de Oostlaan / Westlaan en de Klapwijkseweg en er staan regelmatig files waardoor er grote luchtverontreiniging ontstaat. Door de groei van de gemeente van 30.000 naar 63.000 inwoners en de realisatie van 85.000 m² kantoorruimte en 100.000 m² bedrijventerreinen zullen er als een derde van deze mensen gaan winkelen, waarvan de helft met de auto komt, 21.000 verkeersbewegingen extra ontstaan. De infrastructuur is hierop niet berekend. De kantoorruimte en bedrijventerreinen genereren dagelijks ook 10.000 verkeersbewegingen. Een derde hiervan zal ook regelmatig het winkelcentrum bezoeken. Dit zijn 24.333 verkeersbewegingen per etmaal. De bezoekers van buitenaf zijn hierbij nog niet meegerekend. De luchtkwaliteit wordt in 2011 niet beter zoals in het onderzoek van Tauw wordt beweerd, maar slechter. De files zullen blijven. De nieuwe N470 lost deze files niet op, zoals wordt beweerd. De aanleg van de Tuindersweg zal ervoor zorgen dat er files ontstaan op de hoek Oranjelaan-Europalaan en daarna op de rotonde Europalaan-Westlaan. Door de uitlaatgassen zal het geen hoogwaardig winkelgebied worden met hoogwaardige horeca. Alleen op korte termijn zullen gemeente en de projectontwikkelaar profijt genereren. Reclamant heeft bezwaren tegen een verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het bestemmingsplan “Centrum Pijnacker”, deelgebied “Centrum 1” en pleit voor een verbetering van de luchtkwaliteit in het winkelcentrum.

Beantwoording

Ten behoeve van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen centrumontwikkeling is een nader luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Uit dat onderzoek blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling in het centrumgebied in de relevante peiljaren geen grenswaarden worden overschreden ten aanzien van stoffen waaraan het Besluit luchtkwaliteit 2005 eisen stelt. Tevens blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de verkeersaantrekkende werking van het plan niet resulteert in overschrijding van grenswaarden. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de ontwikkelingen in het centrumgebied voor wat betreft de luchtkwaliteit verantwoord is. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast en het nieuwe onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Zienswijze

Bezwaar wordt aangetekend tegen een toenemende verkeersoverlast vanwege het bestemmingsplan “Centrum Pijnacker”, deelgebied “Centrum 1”. De aanleg van de Tuindersweg lijkt een goede oplossing, maar de bewoners van de Delfgauw, Keizershof, Koningshof, Koninginnehof, Pijnacker Centrum en Tuindersdorp zullen als zij willen winkelen in de file komen te staan, omdat de wegeninfrastructuur van het deelgebied niet vergroot kan worden. De schatting van het aantal voertuigbewegingen zijn te optimistisch, waardoor de bewoners van Pijnacker Centrum en Koninginnehof te maken krijgen met toenemende verkeersoverlast.

Beantwoording

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor reeds geantwoord is naar aanleiding van het aspect luchtkwaliteit. Voorts is de verkeersparagraaf geactualiseerd. Daaruit blijkt dat ook vanuit verkeerskundig oogpunt (de realisering van) de centrumontwikkeling aanvaardbaar is.

Zienswijze

Reclamant vraagt zich af of de uitbreiding van een toekomstige ondergrondse parkeergarage qua capaciteit en qua in- en uitritcapaciteit c.q. doorstroming wel op de grootschaligheid van het geplande winkelgebied en de sterke aanzuigende werking ervan is berekend? De vraag is of omliggende woonwijken niet te maken met de overloop en de daarmee samenhangende extra parkeeroverlast.

Beantwoording

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen op dit punt is de verkeersparagraaf tegen het licht gehouden en herschreven. Voorhands worden geen (onaanvaardbare) problemen verwacht en voorzien. De afhandeling van in- en uitrijdend verkeer bij de parkeergarage zal naar verwachting niet stagneren. Mocht dit in de praktijk wel het geval zijn, dan zal een passende oplossing moeten worden gezocht. Wij verwachten niet dat de door reclamant veronderstelde parkeeroverlast zich zal voordoen. Bovendien heeft bij zijn stelling niet gemotiveerd onderbouwd.

Zienswijze

Reclamant heeft bezwaar tegen het woord “pm” uit de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 26.2; wijzigingsbevoegdheid II onder de randvoorwaarden bij zowel sub a als sub b). Het aantal te bouwen woningen wordt niet exact benoemd evenals de exacte, concrete bouwhoogte.

Beantwoording

Aangenomen wordt dat adressant doel op artikel 26.2 uit het voorontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid II had betrekking op het P&R-terrein en is in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de gronden die zijn aangewezen voor “Centrum 3 (C3)”, indien op en onder de eerste bouwlaag bedrijven, detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca, praktijkruimten, kantoren en sportschool gerealiseerd mogen worden. Ook heeft hij bezwaar tegen het toestaan van werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten bij ter plaatse toegestane functies. Door de gronden aan te wijzen voor bedrijven, detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca, praktijkruimten, kantoren en sportschool op en onder de eerste bouwlaag met daarbij ter plaatse toegestane functies als werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor-

en opslagruimten worden zoveel extra verkeersbewegingen per etmaal gecreëerd dat de normen voor luchtverontreiniging en geluidhinder in genoemd gebied overschreden worden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan kent een driedeling in centrumgebieden, die ook reeds in het vigerende bestemmingsplan voorkomt. De bestemming “Centrum 3 (C3)” is toegekend aan de straten die net buiten het eigenlijke centrum liggen, maar wel een menging aan functies kennen en functioneren als aanloopstraten naar het centrum. Gelet op het karakter en de functie van deze straten is een gemengde centrumbestemming hier het meest aangewezen. Het feit dat de gronden een gemengde bestemming kennen, die diverse functies mogelijk maakt, wil niet zeggen dat deze functies ook alle gerealiseerd kunnen en zullen worden. Het bestemmingsplan geeft slechts de toegestane functies aan. De bestemming zal dan ook niet tot een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking en een overschrijding van luchtkwaliteits- en geluidnormen leiden.

Zienswijze

De extra verkeersbewegingen, ook die van de P&R-terrein, worden afgewenteld op de Stationsstraat. Dit kan alleen indien de bebouwing beperkt blijft tot 45 woningen. Ontsluiting in zuidelijke richting naar de Oranjelaan is vanwege de extra verkeersbewegingen en de heersende luchtverontreiniging niet acceptabel.

Beantwoording

Zoals hiervoor reeds aangegeven, is de wijzigingsbevoegdheid voor het P&R-terrein in het ontwerpbestemmingsplan reeds geschrapt. Het bestemmingsplan staat bebouwing van dit terrein op dit moment dus niet toe.

11. R. Beckers, Stationsstraat 33, 2641 GJ te Pijnacker

Zienswijze

Op de percelen Oostlaan 39-40-41 is de huidige bestemming “eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven”, met de toevoeging “winkels” toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd in uitsluitend “Wonen (W)”. Dit zou een verslechtering van de gebruiksmogelijkheden betekenen. Er wordt verzocht de bestemming ongewijzigd te laten of te zorgen dat er geen verslechtering van de huidige situatie ontstaat.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is een bestemming “Wonen (W)” toegekend overeenkomstig het huidige gebruik van (de panden op) de percelen Oostlaan 39, 40 en 41. Daarnaast zijn de onderhavige percelen voorzien van een nadere aanduiding “(ap)”, hetgeen betekent dat ter plaatse ook een apotheek gevestigd mag zijn. Ook dat is overeenkomstig het huidige gebruik. Gelet op de

ontwikkeling van het nieuwe centrum van Pijnacker en de realisatie van een kernwinkelgebied, is het niet wenselijk om de mogelijkheid voor detailhandel op de percelen Oostlaan 39, 40 en 41 – anders dan het huidige gebruik – te handhaven. Voor zover de wijziging van de bestemming tot schade leidt, zal op verzoek bezien worden of deze schade voor vergoeding op grond van artikel 49 WRO in aanmerking komt.

Zienswijze

Het perceel Stationsstraat 33 heeft momenteel de bestemming detailhandel, publieks-gerichte dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijven, wonen, tuinen en erven en parkeervoorzieningen. Het pand wordt geheel gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. In het wijzigingsvoorstel wordt de bestemming van de 1^e verdieping beperkt tot wonen. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van het pand. Er wordt verzocht de bestemming ongewijzigd te laten of te zorgen dat er geen verslechtering van de huidige situatie ontstaat.

Beantwoording

In het voorliggende bestemmingsplan is aan het perceel / pand aan de Stationsstraat 33 de bestemming “Centrum 3 (C3)” toegekend. Het bestemmingsplan kent een driedeling in centrumgebieden, die ook reeds in het vigerende bestemmingsplan voorkomt. De bestemming “Centrum 3 (C3)” is toegekend aan de straten die net buiten het eigenlijke centrum liggen, maar wel een mening aan functies kennen en functioneren als aanloopstraten naar het centrum. Voor zover de wijziging van de bestemming tot schade leidt, zal op verzoek bezien worden of deze schade voor vergoeding op grond van artikel 49 WRO in aanmerking komt. Overigens is voortzetting van het huidige gebruik zonder belemmeringen mogelijk op grond van het overgangsrecht.

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan lijkt de bebouwing van beide percelen niet volledig opgenomen te zijn. Plattegronden tonen wel de contouren van de bebouwing, maar zijn vervolgens niet volledig “ingekleurd”.

Beantwoording

Uitsluitend de hoofdbebouwing is in de bouwvlakken opgenomen. Binnen de voorschriften van de beide bestemmingen zijn echter ook (bij)gebouwen buiten de bouwvlakken toegestaan. De plankaart is derhalve correct.

12. Bewoners Stationsstraat 9, 11, 13, 17 en 19:

- **Mevrouw J. Janssen-Groeneweg**
- **Mevrouw H.A.M. van Winden**
- **Mevrouw M.A.M. Schuurmans-De Geus**
- **Mevrouw drs. E.N. de Haan**
- **De heer J.W. Janssen**
- **De heer J.W.A. Tas**

- De heer T.M. Schuurmans
 - De heer H.A. Hes
- Contactpersoon: mw. drs. E.N. de Haan**
Stationsstraat 17
2641 GH Pijnacker

Zienswijze

De bezwaren betreffen de toegestane bouwhoogten met betrekking tot het gebied “Centrum 2 (C2)”, het gebied dat grenst aan de woonerven van reclamanten. De maximale goothoogte bedraagt 3 tot 6 meter, de maximale bouwhoogte is 8 en 9 meter. In de wijzigingsbevoegdheid voor het kernwinkelgebied-west zuid kunnen burgemeester en wethouders de situering en omvang van de bestemmingen wijzigen. Een randvoorwaarde is dat de bouwhoogte niet meer dan 15 meter mag bedragen. Aangezien het wijzigingsgebied aan drie zijden van het woonblok van de indieners grenst, kan het woonblok aan drie zijden worden ingebouwd door gebouwen van 15 meter. In de huidige situatie bedraagt de maximale bouwhoogte 4 meter. De terugliggende extra bouwlaag (woningen) grenzend aan het Emmapark is over een diepte van 9 meter begrensd met een maximale goothoogte van 7 meter. De mogelijkheden van het bestemmingsplan maken een onevenredige inbreuk op de gevestigde rechten en belangen en heeft enorme consequenties voor het woon- en leefgenot. Hierbij gaat het om de aantasting van de privacy, rust, lichtinval en zonneschijn, uitzicht en leefklimaat. Voorgesteld wordt om de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen, omdat de heer Den Breejen van ABB Ontwikkeling B.V. per brief, d.d. 2 maart 2007, heeft aangegeven de onderhandelingen met betrekking tot de aankoop van de woningen van indieners niet door te willen zetten en om in artikel 4 van de voorschriften op te nemen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter op een afstand van 17 meter van de erfgrans.

Beantwoording

Wij dienen voorop te stellen dat de woningen van reclamanten niet vallen binnen het gebied waarover de wijzigingsbevoegdheid zich uitstrekt. Met reclamanten zijn door de projectontwikkelaar wel gesprekken gevoerd over de verwerving van de woningen van reclamanten. Indien de projectontwikkelaar met reclamanten tot overeenstemming over de verwerving zou zijn gekomen, hadden wij in welwillende overweging genomen die locatie op te nemen in het gebied met de wijzigingsbevoegdheid. Zover is het evenwel tot op heden niet gekomen.

De ontwikkeling van het kernwinkelgebied-west zuid zal plaatsvinden op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige afweging en inpassing van de te realiseren bebouwing. Het oprichten van bebouwing tot een hoogte van maximaal 15 meter wordt daarbij, gelet op de ontwikkeling van een passend centrum voor Pijnacker, aanvaardbaar geacht. Deze zienswijze en de behandeling van de conceptbeantwoording daarvan in de commissie Ruimte van 11 september 2007 heeft er wel toe geleid dat in de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een getrapte bouwhoogte wordt opgenomen, zoals vermeld in de aanvulling op de Nota van wijzigingen.

Voor zover de wijzigingsbevoegdheid desondanks voor sommige percelen tot schade leidt, zal op verzoek bezien worden of deze schade voor vergoeding op grond van artikel 49 WRO in aanmerking komt.

CONCLUSIE EN VERVOLGPCEDURE

De ingediende zienswijzen van de reclamanten sub 1, 3, 6, 7, 9, en 11 geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen van reclamanten sub 2, 4, 5, 8, 10 en 12 geven wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn verwoord in de bij het raadsbesluit tot vaststelling behorende “Nota van wijzigingen”.

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan heeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten zullen zich omtrent goedkeuring van het plan beraden en daarbij de ingediende zienswijzen en de beantwoording van de gemeenteraad meewegen. Uiteindelijk nemen Gedeputeerde Staten een besluit omtrent goedkeuring. Zij kunnen het bestemmingsplan geheel goedkeuren, gedeeltelijk goedkeuren of aan het plan goedkeuring onthouden.

Zij die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen bij Gedeputeerde Staten na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad bedenkingen indienen. Voorts kan eenieder bedenkingen indienen voorzover die zich richten tegen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan in dat plan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.